

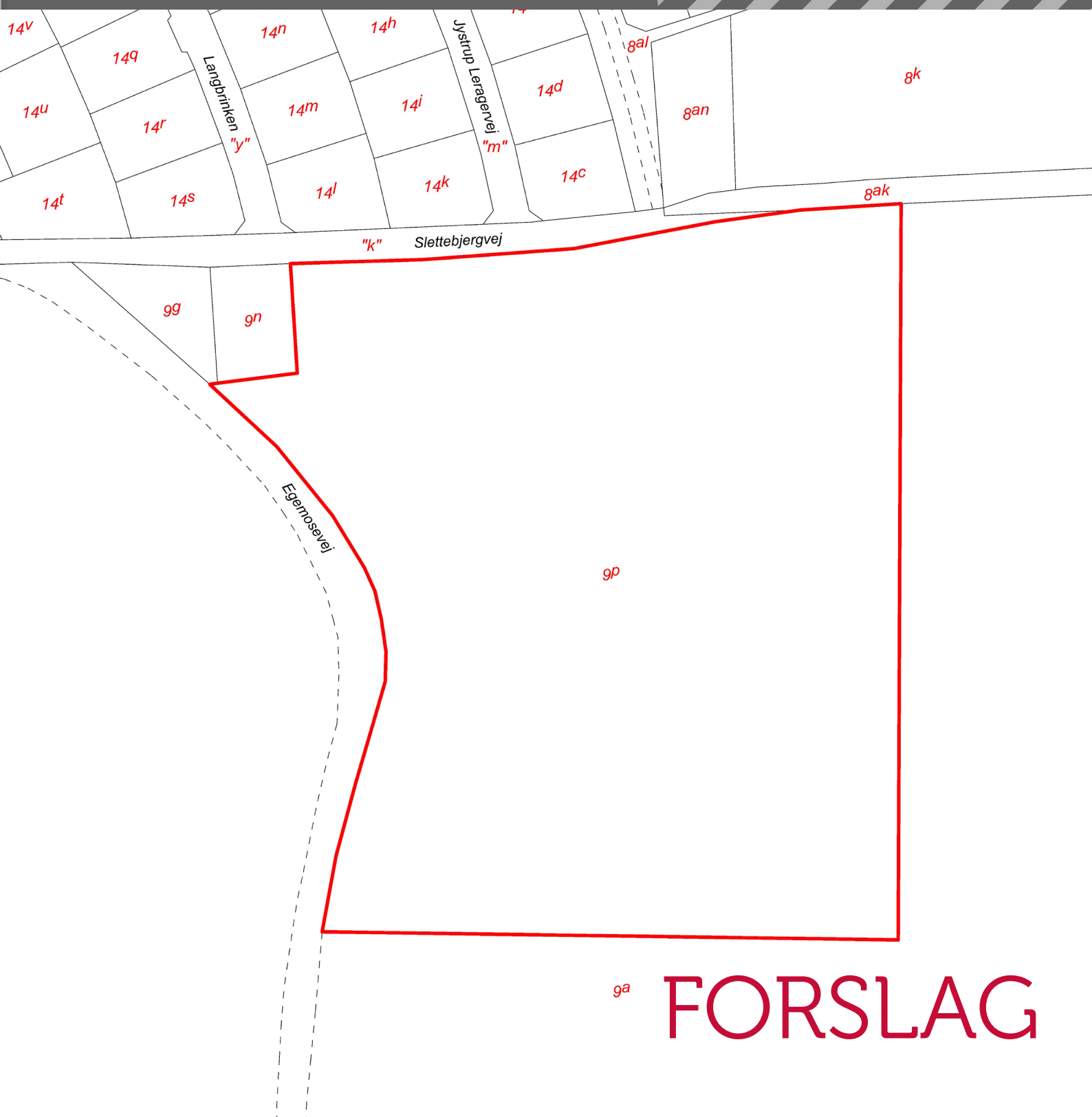
Forslag til Lokalplan 307

Boligområde Vårmarken i Jystrup



Ringsted
Kommune

November 2019



^{ga} FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område - eksempelvis om:

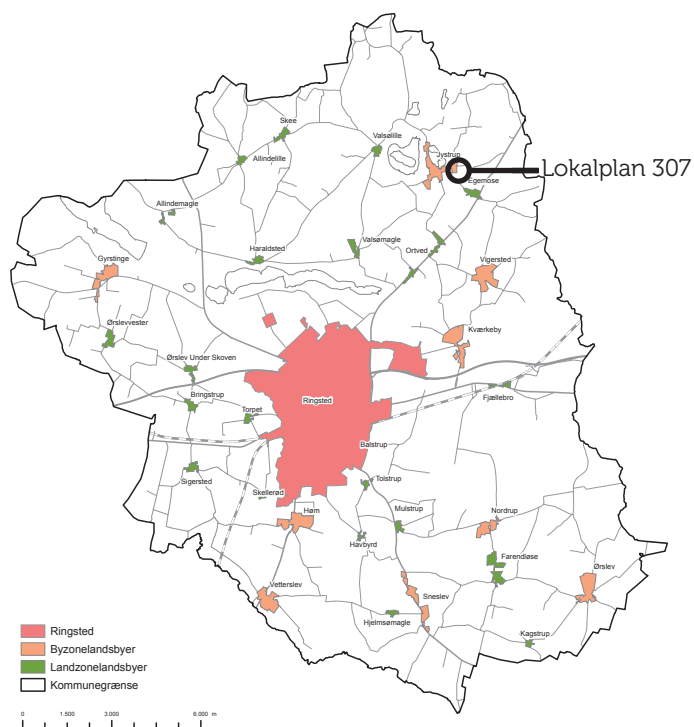
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.



Lokalplanområdets placering i kommunen

Har du spørgsmål til lokalplanen, er du velkommen til at kontakte Ringsted Kommune, Teknik- og Miljøcentret på e-mail: teknikogmiljo@ringsted.dk eller telefon: 57 62 63 00.

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser	22
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål	22
Lokalplanens indhold	9	§ 2 Område og zonestatus	22
Forhold til anden planlægning og lovgivning..	16	§ 3 Anvendelse	22
Kommuneplan 2017-2029.....	16	§ 4 Udstykning.....	22
Eksisterende lokalplan eller.....	17	§ 5 Infrastruktur	22
byplanvedtægt.....	17	§ 6 Teknisk forsyning.....	23
Trafikale forhold	17	§ 7 Bebyggelsens omfang og	24
Natura 2000 og bilag IV-arter	17	placering.....	24
Naturbeskyttelsesloven	18	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Grundvandsbeskyttelse	18	§ 9 Ubebyggede arealer	25
Jordforureningsloven.....	18	§ 10 Grundejerforening	26
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)	18	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	26
Kulturværdier.....	18	§ 12 Lokalplan og servitutter	26
Museumsloven	19	Midlertidige retsvirkninger	27
Forsyning.....	20	Retsvirkninger	27
Servitutter.....	20	Vedtagelser.....	27
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	21	Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort	28
		Kortbilag 2 - Delområder	29
		Kortbilag 3 - Anvendelsesplan og byggefelter.....	30
		Kortbilag 4 - Illustrationsplan.....	31
		Kortbilag 5 - Koteplan	32
		Bilag A - Jordfarveskalaen.....	33
		Bilag B - Tværsnit af boligvej	34



Lokalplanområdet markeret med rødt

Redegørelse

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.

Baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre ny boligbebyggelse i den østlige del af Jystrup by. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra en privat grundejer, der ønsker at omdanne området til et bofællesskab med tæt/lav bebyggelse.

Landskab og terræn

Lokalplanområdet er præget af et bølget landskab, der har sit højeste punkt (kote 82) i områdets sydøstlige hjørne og skræner ned mod Jystrup med sit laveste punkt (kote 76) tæt ved de to eksisterende huse på Slettebjergvej (se billede). Bebyggelsen skal udnytte de kvaliteter landskabet giver ved at sikre udkig mod det omkringliggende land og ind mod Jystrup by (se illustration). Det betyder ikke, at der skal være udkig fra alle punkter i bebyggelsen, men at bebyggelsen brydes op, så der gives kig fra de indre gårdrum og de ydre fællesarealer ud mod

omgivelserne. Især den visuelle forbindelse mod Jystrup er vigtigt, for at understrege sammenhørigheden mellem det nye boligområde og det gamle Jystrup.

I forhold til terrænet skal bygninger, vej- og parkeringsanlæg også opbrydes for at indordne sig det naturlige terræn, så området fastholder karakteren af et blødt bølget landskab. Det vil fortsat være muligt at terrænregulere i området, men reguleringerne skal fremstå naturlige efter bearbejdning. Det betyder, at afretninger som udgangspunkt skal ske med bløde former både set oppefra og det fra siden. Brugen af støttemure skal begrænses, men hvis de anvendes, skal de indpasses en naturlig karakter med eksempelvis marksten og egnede klatreplanter. Der må ikke opstå plateauer til bebyggelse og vej- eller parkeringsanlæg (se illustration). Det kan betyde, at nogle terrænspring skal optages i de indre gårdrum, så det kan ikke forventes at alle bygninger omkring en gård ligger i samme kote ud mod det indre gårdrum.

Det gamle Jystrup er præget af nogle større gårdstrukturer, hvor imellem der er byfortættet med huse (se illustration). Gårde og huse er ligeledes placeres i skæve



Illustration af Jystrups historiske tilblivelse ved bymæssig fortætning omkring de historiske længegårde.



Lokalplanområdets laveste punkt ligger ved krydset mellem Slettebjergvej og Egemosevej. Bag huset kan det ses, hvordan terrænet stiger herfra.

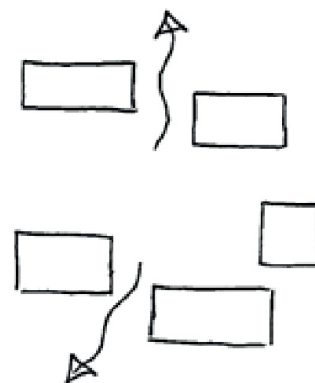


Illustration af konceptet om udkig imellem bebyggelsen omkring gårdrummet.

vinkler i forhold til hinanden, hvilket danner interessante og forskelligartede rum mellem bygningerne. Den kommende bebyggelse skal trække på denne karakter, ved at bearbejde gårdmotivet og de mere "tilfældige" rum mellem bygningerne i en ny fortolkning. Gårdmotivet er naturligt at arbejde videre med, fordi det også er med til at underbygge ønskerne om fællesskaber i området ved at give mindre boliggrupper hver sit fælles indre gårdrum. Gårdmotivet skal opsplittes i mindre volumener, så der sikres gennemgang og indkig til gårdrummene (se illustration). Volumener skal forskydes i forhold til hinanden og tilpasses terrænet, så der opstår forskellige rum mellem husene og i de indre gårdrum. Gårdene må ikke komme til at fremstå som stok- eller karrébebyggelse (se illustration). Sadeltaget uden valm er også karakteristisk for Jystrup og for gårdene, hvorfor dette også skal fastholdes i den nye bebyggelse.

Fælles friareal

Friarealerne skal bearbejdes, så lokalplanområdet både indadtil og udadtil fremstår som et grønt og frodigt område. De grønne arealer skal være med til at give området en helt særlig identitet med fokus på fællesskab,



Øverst vises bebyggelse og gårdrum indordnet terrænet. Nederst vises et eksempel med plateau, som ikke tillades.

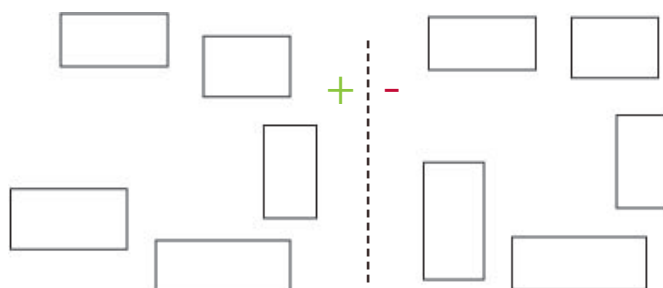


Illustration til venstre viser princip for forskydning af volumener. Til højre vises eksempel på bebyggelse, der næsten ligger på linje og derfor ligner en karré, hvilket ikke tillades.

selvforsyning og biodiversitet. Det gøres ved at gårdrummene og de ydre fælles friarealer skal have hver sin klare, grønne identitet (se illustration). De indre gårdrum skal således fremstå som kultiverede, ordnede rum modsat de ydre fælles friarealer, som skal fremstå mere "rå" og vilde.

De indre gårdrum skal understøtte det nære fællesskab og kan udformes efter den enkelte bogrubes identitet eller behov. Udtrykket skal overordnet set være et kultiveret og ordnet rum, men kan variere fra havepræg til "byrum" alt afhængigt af brugen af belægning og beplantning. Beplantningen skal understøtte et intimt rum ved at være en mindre skala. Dette kunne for eksempel gøres med en samlet beplantning i midten af gårdrummet bestående af græs og mindre træer eller alternativt et stort træ, som historisk set har prydet mange gårdrum. Det kunne også være mindre grønne lommer, opbrudt af områder med fast belægning (se illustration).

I de ydre fælles friarealer skal naturen være i centrum ved at bruge større mere karakteristisk beplantning, vild natur i form af eng- og græsbeplantning samt uklippede buske og underbeplantning. Der kan laves områder til ophold og aktiviteter, hvor plejen er højere, og områderne står i kontrast til resten af områdets mere naturlige præg.

Områdets grønne profil skal være synlig fra det omkringliggende land og Jystrup. Det betyder, at lokalplanområdets kanter skal beplantes, så der skabes en blød kant mod omgivelserne og parkeringsområderne afskærmes. Det betyder dog ikke, at man ikke må kunne se ind i området eller se bebyggelsen, men at bebyggelse, anlæg og beplantning skal arbejde sammen. En stor del af den grønne profil mod omgivelserne sikres med kravene til de ydre fællesarealers karakter med vild beplantning.

Dog er beplantning af parkeringsarealerne også vigtige i forhold til mødet med omgivelserne. Det skyldes, at man mod Slettebjergvej og, hvis området kun udbygges til etape to, mod det åbne land mødes af parkeringsarealer. Derfor er der krav til at parkeringsarealerne skal fremstå som grønne rum. Belægningen i parkeringsbåserne skal være græsmering, og der skal sikres beplantning omkring parkeringen, som varierer i højde med grupper af både buske og opstammede træer (se illustration). Beplantningen af parkeringsarealerne skal tilpasses de ydre fælles friarealer, ved at fremstå vild. Parkeringsarealer må derfor ikke omkranses af eksempelvis klippet bøgehæk, da dette ikke passer ind i en vild profil.

Krav om allébeplantning på sydsiden af den interne boligvej hører også herunder. Det skyldes, at vejen vil være overgangen mod det åbne land indtil etape 3 udbygges.

Eksisterende forhold

Jystrup by

Jystrup by har 752 indbyggere (2019) og ligger ca. 12 km nordøst for Ringsted. Byen indeholder mange centrale funktioner, der trods byens beskedne størrelse, får den til at fungere som et knudepunkt for nærområdet. I byen finder man både skole, børnehave og vuggestue, samt idrætsforeningen Jystrup IF. Herudover kan byens beboere handle deres varer i den lokale dagligvarebutik. Centralt i byen finder man Jystrup Kirke, der er et fremtrædende landemærke og vartegn for byen. Kirken er opført omkring år 1250 og vidner om en by med historisk dybde.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af byen og er en del af et større område, der anvendes til jordbrugsformål. Nord for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde fra 1960'erne og en rækkehusbebyggelse opført i 2009. Lokalplanområdet grænser op til det åbne land mod syd og øst, og mod vest ligger Jystrup kirke med enkelte mellemliggende huse.

Landskab

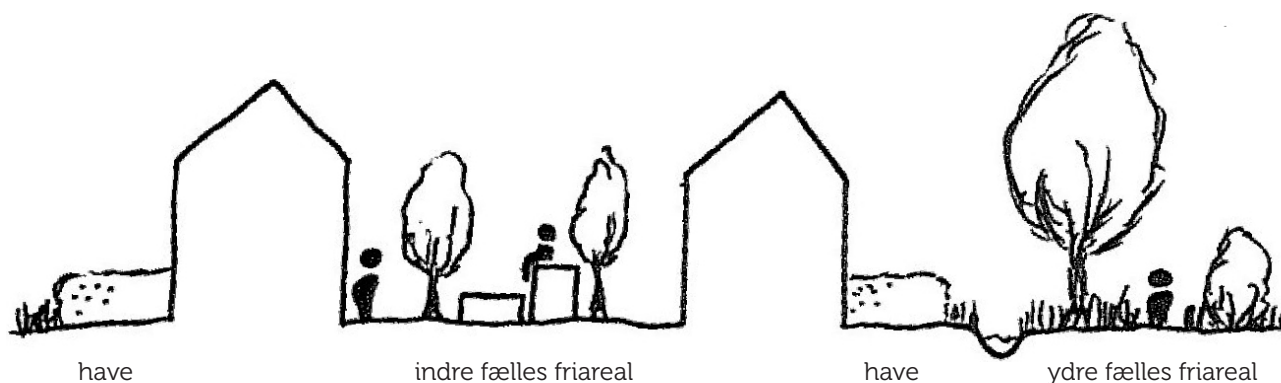
Jystrup by er en del af et større dødislandsskab, der med store bakker, bølgeformede marker og brede lavninge som Jystrup Sø, Hvidsø og i særlig grad Valsøllille Sø, giver området sin særlige karakter.

Selve Jystrup by ligger i en dalsænkning med højdedrag mod nord, øst og vest, og med faldene terræn mod syd. Dog ligger Jystrup Kirke på et plateau hævet over den øvrige bebyggelse i byen men stadig væsentligt lavere end højdedragene mod nord og øst.

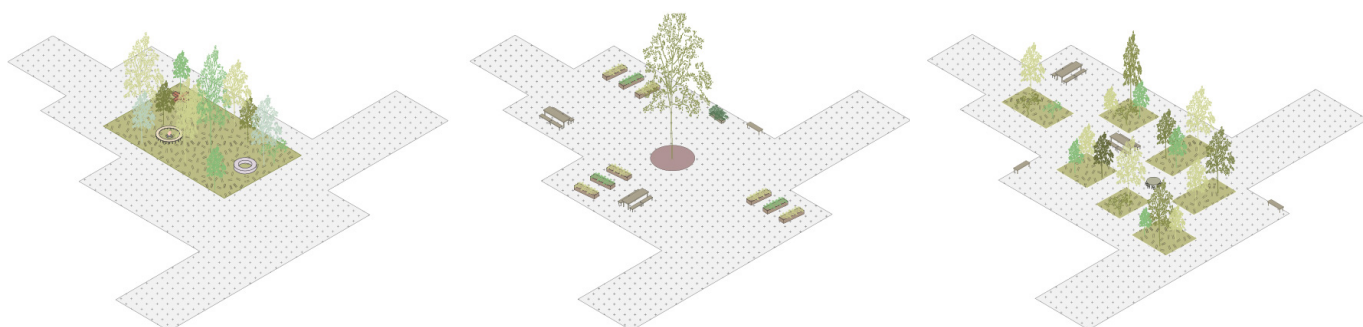
Lokalplanområdet ligger nært det østlige højdedrag, som fra toppen hæver sig ca. 30 meter over de laveste områder i byen. Terrænet i lokalplanområdet har et tydeligt fald mod det tilstødende boligområde i nord samt mod kirken i vest. Selve markområdet fremstår med brede bølger, som strækker sig fra øst mod vest og med en lavning i den nordøstlige del af området (se billede).

Natur

Nær hovedgaden i Jystrup finder man Jystrup Sø. Søen fremstår som en integreret del af byen med parcelhuse, der grænser direkte ned til den. Omkring 200 meter nord for Jystrup sø ligger Hvidsø og den lille Lærk Sø. Vest for byen falder terrænet mod den noget større Valsøllille Sø på ca. 75 ha. Søerne skaber stor værdi i området for både mennesker og dyr, og Hvidsø, Lærk Sø og Valsøllille Sø er vurderet som særligt vigtige biotoper, der kræver hensyn og pleje, og de er derfor udlagt som Natura2000-områder.



Indre fælles friarealer skal fremstå som kultiverede ordnede rum, mens ydre fælles friarealer skal fremstå "rå" og vilde.



Eksempler på indretning af indre fælles friarealer som en samlet grønning med græs og mindre træer, et stort træ i midten, eller som mindre lommer med græs, buske og træer.

Nord for byen ligger Mortenstrup Skov, som er en del af et skovområde, der strækker sig mod nord til Kirke Hvalsø. Skovområdet er ligesom Valsøllille Sø registreret som Natura2000 område.

Lokalplanområdet ligger omkring 1 km fra Valsøllille Sø og Mortenstrup Skov samt omkring 200 meter fra Jystrup Sø.

Bystruktur

Jystrup by er blevet til gennem en bymæssig fortætning omkring de historiske længegårde i området, som vist på side 5.

Bystrukturen i Jystrup er kendetegnet ved en koncentration af bebyggelse omkring Jystrup Kirke og Jungsovej, der danner en form for centrum i byen. Herfra rækker byen ud mod nord, øst og vest langs Skjoldenæsvej, Sletbjergvej og Ålbækvej.

Den nærmeste nabobebyggelse er Egemose, der ligger omkring 800 meter fra byen. Da lokalplanområdet strækker sig ud langs Egemosevej, vil den kommende bebyggelse skabe større sammenhæng mellem Egemose og Jystrup.

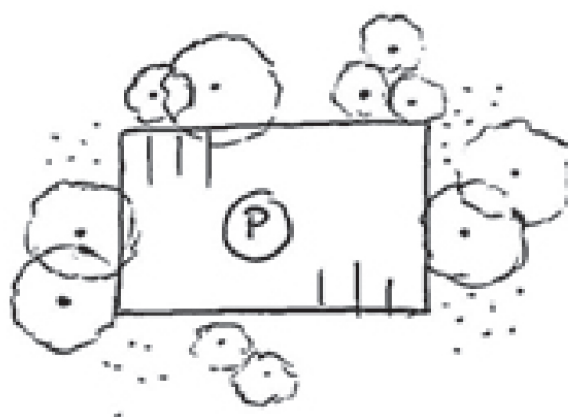


Illustration af koncept til kantbegrønning af parkeringsareal.



Lokalplanområdet med bølget terræn og tydeligt fald mod det tilstødende boligområde i nord.



Stråtaget hus med bindingsværk på Jystrup Bygade, opført i år 1800.



Parcelhus langs Skjoldenæsvej, udført i røde tegl med sadeltag, opført i 1950.



Bofællesskabet Savværket udført med træbeklædning og sort tag i tagpap.



Parcelhusområde fra 1960'erne med stigende terræn mod lokalplanområdet i syd.

Arkitektur

Byen er sammensat af bebyggelse fra forskellige tidsperioder - primært inden for de sidste 150 år. Den ældste del af byen findes i området omkring kirken på Jystrup Bygade og Jungsøvej. Her er størstedelen af bebyggelsen opført i det 1900 århundrede, dog med et par huse opført inden for de sidste 20 år. Der er et bredt spænd i både form og farve for bebyggelsen i området, hvor man både finder ældre arkitektonisk stil i form af gårdbebyggelse og stråtagte længehuse med bindingsværk (se billede) samt lidt nyere stilarter som muremestervillaen.

Bevæger man sig ud i sydlig retning langs Skjoldenæsvej finder man primært bebyggelse fra 1900-tallet. Byggeriet har ikke samme historiske dybde som byggeriet omkring kirken og fremstår i højere grad som klassiske parcelhuse og villaer med facade i murværk og sadeltag med tegl i rødlige eller brunlige / sorte nuancer (se billede).

Udover ovennævnte har Jystrup også flere rækkehusbebyggelser af nyere dato. Heriblandt Savværket fra 1984 (se billede), Bakkehusene fra 1993 og rækkehuse ved Slettebjergvej fra 2009.

Øst for Jystrup Bygade, langs Slettebjergvej, finder man et parcelhusområde opført i 1960'erne. De rette boligveje sammen med Slettebjergvejs lige forløb gør, at området virker 'styret'. Området har et markant fald mod Jystrup sø, hvilket giver området nogle gode kvaliteter. Bebyggelsen fremstår som klassiske parcelhuse i 1 - 1,5 etage med sadeltag men med stor variation i farver og materialer (se billede). Lokalplanområdet grænser op til parcelhusområdet mod nord og parcelhusområdet er lokalplanområdets primære geografiske tilknytning til byen.

Helhedsplan

I 2014 blev der udarbejdet en helhedsplan for udviklingen af Jystrup - Valsøllille (ikke politisk vedtaget). Planen blev til på initiativ fra Landsbyforum og har til formål at sætte retningen for den fremtidige udvikling af området.

I helhedsplanen skrives følgende om udviklingsplanerne for bosætning i området:

"Det er en forudsætning for landsbyens fortsatte liv, at der er et bredt tilbud af både billigere og dyrere leje- og ejerboliger i landsbyen. Der er stadig mange grunde til salg i Ålbækudstykkningen, men billige lejeboliger er der ikke mange af, og de er forudsætning for at kunne fastholde unge og ældre i byen."

"Grundet skove og søer er der ikke mulighed for at udbygge byen i alle retninger, men der er stadig mange muligheder nord for Ålbækvej og ved Egemosevej, blandt andet hvor der i følge kommuneplanen er udlagt

et areal 8B7. Der er dog fortsat ønske om at udvikle byen på en hensigtsmæssig måde, hvor lovgivningen åbner mulighed for det.”

Lokalplanen understøtter helhedsplanen for Jystrup, da den skaber det planmæssige grundlag for tæt-lav byggeri med mulighed for boliger med forskellige størrelser og forskellige ejerformer.

Lokalplanens indhold

Område og zonestatus

Lokalplanområdet er delt op i tre delområder (se illustration). Formålet med opdelingen er at skabe mulighed for, at området kan udbygges i etaper.

Delområde A udvikles først, således at udviklingen følger indefra og ud princippet. Viser det sig ikke muligt at udvikle delområde B og C med det samme, så vil delområde A fremstå som et selvstændigt område med indre og ydre friarealer, stiforbindelser og forsinkelsesbassin til regnvand.

Delområde B kommer ligesom delområde A til at fremstå som et selvstændigt område, men indgår samtidig i en større helhed med delområde A, da de ydre fælles friarealer flyder direkte sammen, og områderne forbindes af stier. Forsinkelsesbassinene, inden for delområde A og B, sammen med åbne grøfter skal samlet set kunne håndtere en 20 års regnhændelse for hele lokalplanområdet.

Hvis kun delområde A og B udvikles, er det vigtigt, at der skabes en flot og præcis afrunding mod det åbne land. Dette gøres ved etablering af allétræer langs den sydlige side af boligvejen til delområde B og C. Konceptet er illustreret på side 12.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

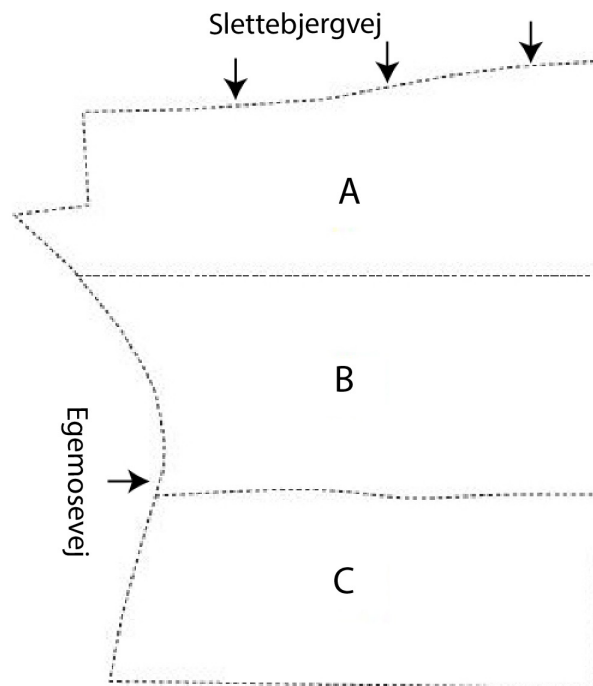
Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse herunder også ældreboliger.

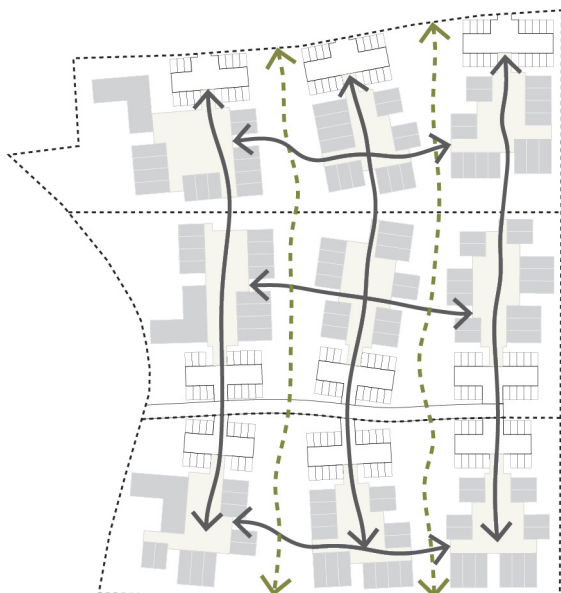
Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages udstykning af delområder, byggefelter eller separate grunde. Ejendomme kan desuden opdeles i ejerlejligheder. Der kan ikke udstykkes på tværs af delområder og byggefelter.

Formålet med at give frie rammer til udstykning er at give mulighed for flere forskellige typer af ejerforhold som udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerboliger.



Forventet udvikling af området i tre etaper, med første etape tættest på Jystrup by.



Koncept for hvordan byggefelterne forbindes med et internt stisystem (sorte pile). De stiplede pile er eksempler på placering af trampestier i det ydre fælles friareal.

Veje, stier og parkering

Veje og overkørsler

Delområde A skal have vejadgang fra Slettebjergvej, hvor der kan etableres tre overkørsler, en til hvert af byggefelterne. Parkeringsarealerne indrettes, så de fungerer som vendeplads for renovationsbiler.

Delområde B og C skal have vejadgang fra Egemosevej og betjenes af en intern boligvej, som forsynes med fartdæmpende foranstaltninger. Boligvejen og parkeringspladserne ved byggefelt B.3 og C.3 indrettes således at de fungerer som vendeplads for renovationsbiler.

Veje, overkørsler og vendepladser fremgår af kortbilag 3.

Overkørsler skal placeres, så der er gode oversigtsforhold og overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune, som er vejmyndighed.

Stier

Der anlægges stier med fast belægning i 1,5 meters bredde som forbinder byggefelterne i området. Stierne forbinder både byggefelter inden for samme delområde, men også byggefelter på tværs af delområder (se illustration).

Hvor stierne passerer vandveje opføres der broer som passagevej. Der skal sikres stiforbindelse til Egemosevej og Slettebjergvej.

Det er tilladt at etablere yderligere stisystemer i lokalplanområdet. Det kunne for eksempel være trampestier langs byggefelterne i det ydre fælles friareal.

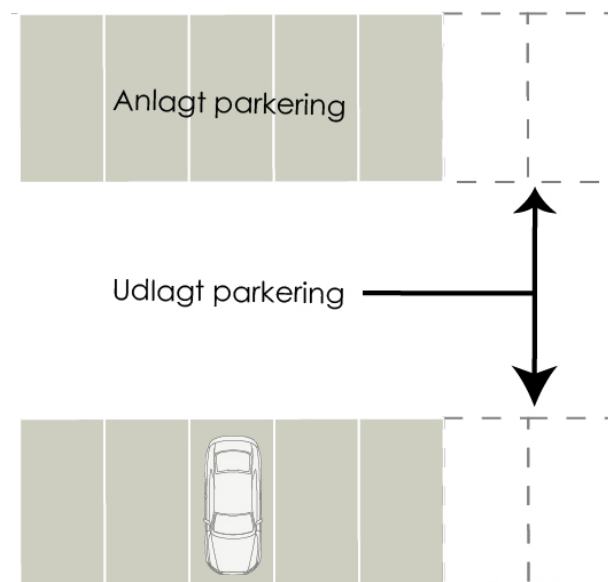


Illustration af forskel mellem udlagte og anlagte parkeringspladser.

Parkering

For at sikre tilstrækkelig parkering skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig og anlægges 1 pr. bolig. Dette betyder at der som minimum skal være etableret 1 parkeringsplads pr. bolig før bebyggelsen kan tages i brug, og at der herudover sikres plads til, at der kan etableres yderligere 0,5 parkeringsplads pr. bolig, hvis der skulle opstå parkeringsproblemer (se illustration).

Parkeringsarealerne er placeret på en sådan måde, at de områder af parkeringsarealerne som ikke bliver anvendt til formålet, kan indgå i det ydre fælles friareal i stedet.

Hvis der etableres ældreboliger reduceres parkeringsnormen til 1 parkeringsplads pr. ældrebolig, da behovet for flere biler generelt er lavere for seniorer.

Parkeringsbåsene skal etableres med græsarmering, så de understøtte oplevelsen af det omkringliggende friareal, og så regnvand kan nedsive.

Tekniske anlæg

Nyt byggeri skal forberedes til separat kloakering, da en del af området er udlagt og resten af området udlægges til separat kloakering i spildevandsplanen.

Vejbelysning skal etableres som parkarmatur med en lyspunktshøjde på 4-5 meter. Stibelysning skal etableres som pullerter. Der kan herudover opsættes belysning på facader og gavle i tilknytning til indgange til bebyggelsen samt ved sti- og opholdsarealer.

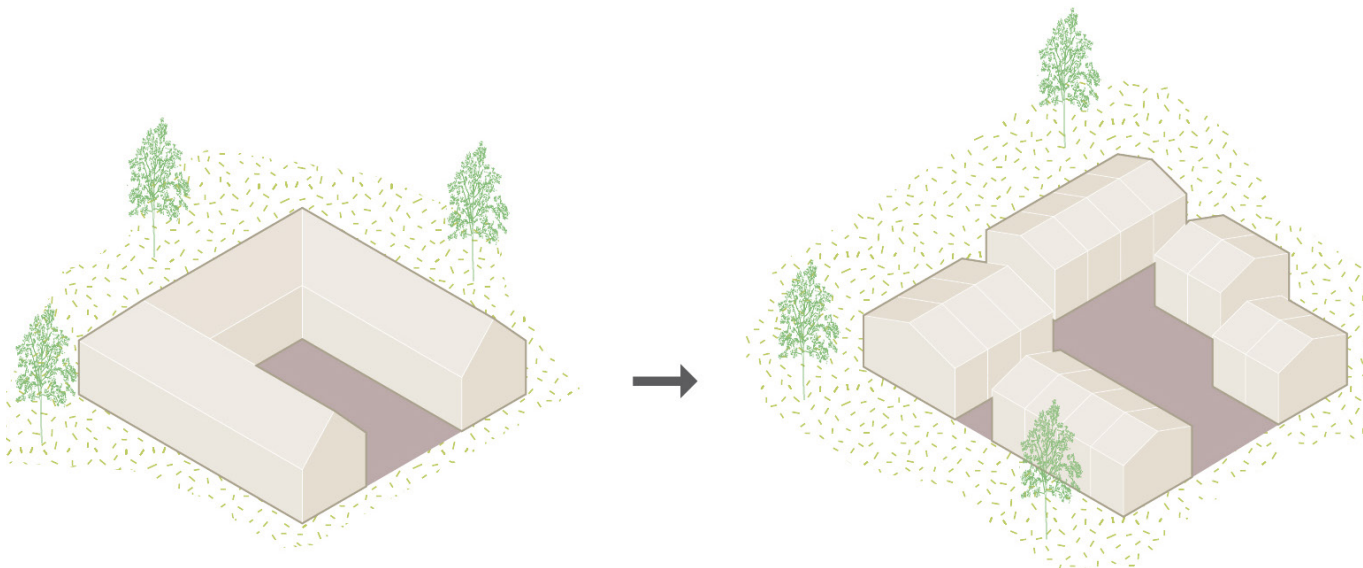


Illustration af konceptet om videreførelse af det klassiske gårdtrum i en moderne kontekst.

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer.

Tekniske anlæg i de ydre fælles friarealer skal afskærmes i træ eller metal i materialets naturlige farve, sort eller hvid, så de fremstår neutrale. Inden for byggefelterne kan tekniske anlæg herudover også afskærmes i de samme materialer og farver som resten af bebyggelsen.

Energitekniske anlæg på bygninger skal integreres i bygningen. Det gøres ved at anlæggene indfældes i facade og/eller tag samt har samme farve og hældning som den flade, hvorpå de monteres.

Området ligger uden for varmforsyningsområdet, og der planlægges derfor for individuel opvarmning med varmepumper. Tekniske installationer såsom varmepumper, ventilationsanlæg, køleanlæg og lignende skal integreres i bebyggelsen.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 40 % svarende til en byggeret på 13.244 m². Byggeretten fordeles ligeligt mellem byggefelterne svarende til 1.471 m² pr. byggefelt. Eventuel omfordeling af byggeretter mellem byggefelter kræver Ringsted Kommunes tilladelse. Bestemmelsen er indført for at sikre, at projekter for dele af lokalplanområdet ikke tager af byggeretten for den øvrige del af lokalplanområdet.

Bebyggelsen i lokalplanområdet må maksimalt være 8,5 meter højt og maksimalt 2 etager. Dette svarer til

den maksimale højde for den øvrige boligbebyggelse i Jystrup by og ved at holde højden på maksimalt 8,5 meter understøtter bebyggelsen samtidig skalamæssigt Jystrup Kirke som det fremtrædende landemærke og vartegn for byen.

Bebyggelsen skal placeres inden for de byggefelter, som fremgår af kortbilag 3. Dette gælder også private haver, terrasser og hegn. Det er dog tilladt at placere småbygninger som redskabsskure, cykelskure samt overdækninger ved fælles faciliteter til eksempelvis renovation inden for byggefelterne og parkeringsarealerne. Herudover kan småbygninger på op til 15 m², der anvendes til områdets brug af de fælles friarealer, som eksempelvis redskabsskure og pavilloner, placeres i de ydre fælles friarealer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at bebyggelsen inden for hvert byggefelt skal udformes som en moderne fortolkning af den gamle gårdstruktur, hvor bebyggelsen opføres omkring et indre fælles friareal (se illustrationen). Herved skabes en rumlig fortælling om Jystrups fortid og tilblivelse, samtidig med at der skabes arkitektoniske referencer til de omkringliggende historiske gårdbebyggelser i Jystrup by og omegn.

For at understøtte ønskerne om bofællesskaber i lokalplanområdet er der mulighed for indpasning af fælleshuse i alle tre delområder. Lokalplanen stiller krav om at minimum ét fælleshus skal etableres inden for lokalplanområdet, for at sikre de kvaliteter, som et fælleshus kan give til området.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Intentionen med at udlægge separate byggefeltet som forbindes via stisystemer, er at der på denne måde kan skabes en klynge af huse med fællesskab omkring et indre gårdrum. Bebyggelsen omkring Denne lokale identitet understreges arkitektonisk ved at al byggeri inden for hvert enkelt byggefelt, skal udføres i samme materialer og farver.

Primær bebyggelse (beboelsesbebyggelsen)

Facader må ikke udføres i kompositmaterialer. Facader skal fremstå i de udvalgte farver inden for jordfarveskalaen som vist på bilag A. Valg af teglsten skal også overholde farverne vist på bilag A. Herudover kan bebyggelsen fremstå med materialets naturlige overflade eksempelvis metal, træ eller beton. Det er tilladt at give eksempelvis træ eller metal overfladebehandling, så længe materialet ikke ændrer fremtoning.

Metaloverflader skal være matte og have en flad profil.

Lokalplanen giver herved brede muligheder for materiale- og farvevalg, samtidig med at der sikres en farvepalette som kan indgå harmonisk med den øvrige bebyggelse i Jystrup by.

Tage skal udføres som sadeltage uden valm, i lighed med størstedelen af tagene i Jystrup by. Taghældningen skal være minimum 10°. Mindre fremskudte bygningsdele eller tilbygninger kan etableres med ensidig taghældning eller fladt tag. Tag skal udføres i teglsten, betonteglsten, skiffer, tagpap eller metal med en fladprofil, som overholder farverne vist på bilag A eller fremstår med materialets naturlige overflade. Det er tilladt at give eksempelvis træ eller metal overfladebehandling, så længe materialet ikke ændrer fremtoning. Valg af teglsten, betonteglsten og skiffer skal overholder farverne vist på bilag A.

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer og må maksimalt have en glansværdi på 10. Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank). Glansværdi 10 svarer til mat.

Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må kun opføres i de samme facade- og tagmaterialer, som dem nævnt for beboelsesbebyggelsen herover.

Facade og tag skal have samme farver som den resterende bebyggelse i det byggefelt, hvor det er tilknyttet. Sekundære bygninger placeret i de fælles friarealer må kun udføres i materialernes naturlige overflade, sort og hvid, for at sikre at de fremstår mere neutrale i området.

Tage på sekundære bygninger skal udføres som sadeltage uden valm, ensidig taghældning eller fladt tag. Desuden må tage udføres som grønne tage såsom sedumtag.

Ubebyggede arealer

Friarealer

Inden for hvert byggefelt skal der etableres et indre fælles friareal, der skal have karakter af et gårdrum (se illustration). Gårdrummet skal fungere som et nærrekreativ mødested i en relativt lille skala. Beplantning i gårdrummet skal understøtte denne mere intime og nærrekreative følelse, og skal derfor tilpasses skalamæssigt. Der må derfor kun plantes små eller mellemstore træer og buske i gårdrummet, og alternativt ét stort træ omgivet af lav beplantning (se illustration på side 7).

Rundt om bebyggelsen og parkeringspladserne, skal der anlægges et ydre fælles friareal. Det ydre fælles friareal skal fremstå med egnskarakteristisk beplantning, der giver det et mere vildt og naturligt udtryk; f.eks. blomstergræs der brydes af trampestier, vandveje og nedslag med legeområde, grillplads e. lign. Der kan plantes træer og buske i alle størrelser i det ydre fælles friareal, således at det er muligt at skabe afveksling og skalering der passer til de forskellige områder. Beplantningen i de ydre fælles friarealer skal sikre at kanterne mod omgivelserne fremstår beplantede, for at sikre en grøn profil og en blød overgang mellem lokalplanområdet og omgivelserne i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Der kan etableres private haver og terrasser med hegn i tilknytning til boligbebyggelsen. Haver og terrasser må ikke komme til at virke dominerende i området, og de må derfor maksimalt have en dybde på 4 meter målet fra bebyggelsen.

Beplantning

Langs den sydlige side af boligvejen A-A skal der plantes egnstypiske træer, således at vejen får karakter af en ensidig allé. Træerne skal være opstammede og træsorten skal være ens for hele alléen. Den skal være saltbestandig og skal kunne blive minimum 6 meter høj i udvokset stand. Træerne skal placeres med en individuel afstand så de fremstår som solitære træer, det vil sige at trækronerne ikke vokser sammen og danner en stammehæk. Træerne skal så vidt muligt placeres med samme individuelle afstand og samme afstand til vejen. Idéen er herved, at boligvejen og allétræerne leder tankerne hen imod den klassiske gård allé som ses i landskabet rundt om Jystrup by. Den ensidige allébeplantning er vist på illustration til højre.

Parkeringsarealerne skal også beplantes, da de grænser direkte op til det ydre fælles friareal.

Beplantningen rundt om parkeringsarealerne skal understøtte det ydre fælles friareals mere ustrukturerede og vilde udtryk, og det skal derfor fremstå som en opbrudt



Eksempel på nyt tæt/lav byggeri i to etager, udført med sadeltag og mindre fremskudte dele af bygningen med ensidig taghældning. Mellem husene løber en åben vandvej, som både giver rekreativ værdi og forsinker regnvandet.



Eksempel på et indre fælles friareal

Illustration af de indre fælles friarealer, som hver bebyggelse skal placeres omkring, som en opbrudt gårdstruktur.

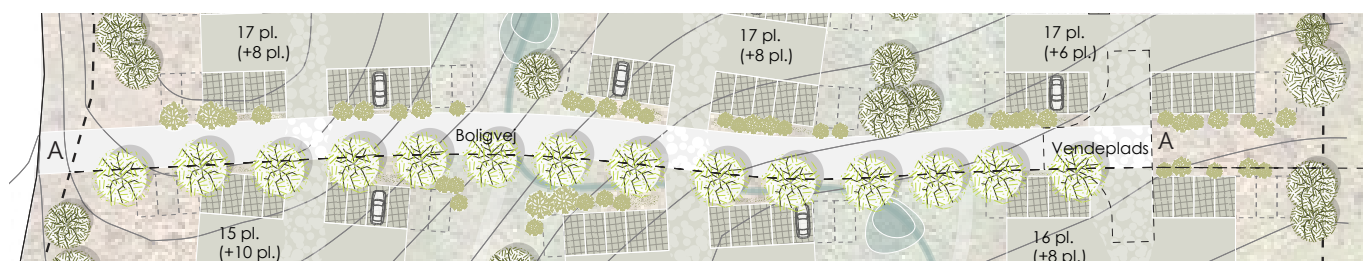


Illustration af ensidig allébeplantningen langs den sydlige side af boligvejen.

beplantning, eksempelvis med grupper af buske, højt græs, opstammede træer eller en blanding (se illustration på side 7). Lokalplanen tillader derfor ikke at der etableres en massiv beplantning omkring parkeringsarealerne, for eksempel i form af en omkransende hækbeplantning.

Nogle parkeringspladser skal ikke etableres før ibrugtagning men blot udlægges. Hvor der er udlagt arealer til parkering, er der ikke krav om beplantning. Dog skal det sikres, at kanterne mod omgivelserne omkring lokalplanområdet beplantes i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter uden Ringsted Kommunes tilladelse.

Der kan dog foretages en større terrænregulering ved etablering af vandveje og regnvandsbassiner, således at de kan dimensioneres til at håndtere kraftige regnskyl.

Det er tilladt at etablere støttemure i forbindelse med terrænregulering. Støttemurene skal have bløde kurver og fremstå med naturlige sten og/eller beplantning.

Klimatilpasning

Der skal etableres anlæg til håndtering af en 20 års regnhændelse i de fælles friarealer og anlæggene skal driftes og vedligeholdes af grundejerforeningen.

Anlæggene skal udføres som åbne grøfter/vandveje og forsinkelsesbassiner. Vandvejene føres langs terrænets naturlige fald mod det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor der etableres forsinkelsesbassiner til yderligere forsinkelse og opmagasinering af regnvand.

Vandveje og forsinkelsesbassiner skal indgå som en del af de rekreative arealer. Det betyder blandt andet, at forsinkelsesbassiners kanter maksimalt må have en hældning på 1:5, således at de fremstår naturlige og så bassinet ikke er til fare for beboerne.

Grundejerforening

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

Grundejerforeningen skal oprettes inden første byggetilladelse gives eller før området udstykkes yderligere.

Grundejerforeningen skal stå for den fremtidige drift og vedligehold af stier, veje og fælles friarealer - herunder også anlæg til håndtering af regnvand ved en 20 års hændelse.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal tilsluttes vandværk og det offentlige kloaksystem før ibrugtagning.

Der skal herudover anlægges stier, veje, parkeringspladser, fælles friarealer og regnvandshåndtering før ny bebyggelse tages i brug.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanramme

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 8B3 - Slettebjergvej Egemosevej - Jystrup med anvendelsen "boligområde".

Kommuneplanrammen har følgende bestemmelser:

Anvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone
Fremtidig Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2
Maksimal højde i meter	8,5
Anvendelse specifik	Blandet boligområde

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området.

Kommuneplanens retningslinjer

Under kommuneplanens retningslinje: Generelle rammer opsættes yderligere rammer, som også er gældende for områder til tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle ramme punkt 26b. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg. Se mere under afsnittet 'Kommuneplantillæg 8'.

Herefter følger de generelle rammer fra kommuneplanen, som fortsat er gældende. Det er kun relevante punkter, der er medtaget, hvorfor tal ikke er fortløbende.

Generelle rammer relevant for området

1. Anlæg af trafikveje, stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen.
2. Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til veje, jernbaner og erhvervsvirksomheder.
3. Ved lokalplanlægning skal beplantning hjemmehørende i Ringsted Kommune i henhold til Beplantningsoversigten anvendes.
4. I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til Spildevandsplanen overholdes.

13. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
14. Der må ikke anvendes glaserede tegl på bygninger med mindre end 3 fulde etager.

Bebyggelsesprocent

15. I forbindelse med detailplanlægning af nye områder må bebyggelsesprocenten ikke overstige:
 - c. 40 % for den enkelte matrikel til sammenbyggede enfamiliehuse på egen grund.
 - d. 40 % for den enkelte matrikel til sammenbyggede enfamiliehuse på fælles grund.
 - e. Ved byggeri på fælles grund medregnes denne i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Erhverv i boligområder

18. Der kan drives erhverv fra boliger i boligområder, hvis:
 - der er tale om klasse 1 erhverv
 - virksomheden drives af bosiddende ejer af ejendommen
 - virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger i forhold til omgivelserne
 - områdets karakter af boligområde ikke brydes
 - al parkering foregår på egen grund

Friarealer

19. I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til:
 - boligområder 20 %
21. Friarealer kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal anlægges med en hældning på 1:5.

Klimatilpasning

30. Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.
31. I nye boligområder og byomdannelsesområder skal udnyttelse af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer. Nedenstående løsninger skal vurderes:

- etablering af grønne tage
- brug af gennemtrængelige overflader ved befæstede arealer
- etablering af regnvandsbassiner, søer, damme, render og grøfter
- omdannelse af parkeringspladser til midlertidig forsinkelse af regnvand
- omdannelse af grønne arealer til midlertidig forsinkelse af regnvand
- etablering eller fastholdelse af terrænforhold af hensyn til håndtering af overfladevand
- etablering af regnbede

32. Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Parkeringsnorm

Boliger i byzone

2. Sammenbyggede enfamiliehuse (tæt-lav): 1,5 parkeringspladser pr. bolig på egen grund eller på fælles p-pladser.
3. Ældreboliger: 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringspladser.

Cykelparkeringsnorm

26.1 cykelparkeringspladser pr. ældrebolig.

Kommuneplantillæg 8

Kommuneplanens generelle rammebestemmelse punkt 26b indeholder krav om en minimum grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse i byzonebyerne på 450 m² pr. bolig incl. andel i fælles friarealer.

Kommuneplantillæg 8 ophæver denne for rammeområde 8B3.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger inden for kirkeomgivelser, som der er fastsat retningslinjer for i kommuneplanen.

Navnligt fastsætter kommuneplanen, at der inden for områder udlagt som kirkeomgivelser kun må ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken. Oplevelsen af Jystrup Kirke kommer primært fra Egemosevej, hvorfra kirken kan ses mod vest. Da lokalplanområdet er beliggende øst for Egemosevej vil hverken indblik eller udsyn fra kirken blive forringet. Fra Slettebjergvej ses kirken stort set ikke, grundet træer og faldende terræn (Se billede). Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 således, at det ikke kommer til at virke dominerende i landskabet.

Se også afsnittet kirkebyggelinjer.



Jystrup Kirke set fra Egemosevej med bagvedliggende lokalplanområde.



Slettebjergvej ved lokalplanområdet, set fra øst mod vest.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er hverken omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Egemosevej hvorfra der kan etableres en overkørsel, og fra Slettebjergvej hvorfra der kan etableres tre overkørsler.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus på Jystrup Bygade 2-300 m fra lokalplanområdet. Herfra kører bus 240, 467, 468 med retning mod bl.a. Roskilde, Ringsted og Vigersted skole.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet Hjede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø som ligger ca. 600 meter nordvest for lokalplanområdet. Da der alene planlægges for boligformål, og da lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse i Jystrup, vurderes planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter at ville påvirke Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke fundet Bilag IV arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur i området. Nærmeste registrering er sø og mose ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

Skovbyggelinjer

Der er ikke registreret skovbyggelinjer området. Nærmeste registrering er ca. 300 meter fra lokalplanområdet.

Kirkebyggelinjer

Vest for lokalplanområdet ligger Jystrup Kirke. En lille del af den vestlige side af rammeområde 8B3 er omfattet af kirkebyggelinjen for Jystrup Kirke (se kort). Området er imidlertid allerede bebygget og indgår derfor ikke i lokalplanområdet.

Se også afsnittet kirkeomgivelser.

Sø- og/eller åbeskyttelseslinjer

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

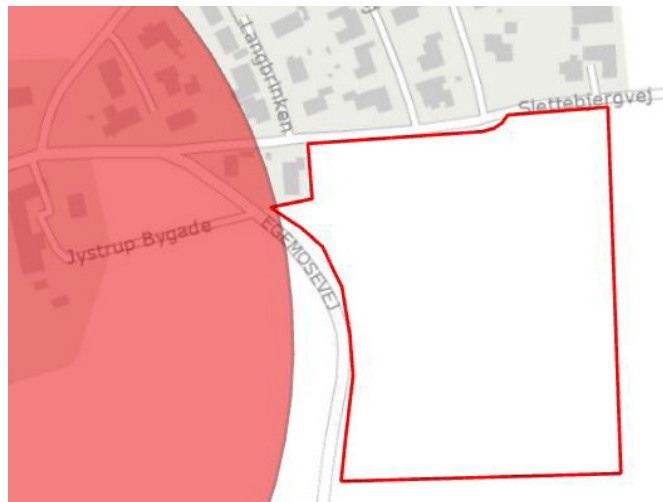
Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Ringsted By ligger som helhed inden for OSD. Indenfor OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelsen boliger vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommuneplanen.

Jordforureningsloven

Området er hverken V1 eller V2 forurenet. Området bliver i dag anvendt til jordbrugsformål og er derfor heller ikke områdeklassificeret.



Kirkebyggelinjen snitter kun lige lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v. Eventuelt kan en umiddelbar indsats over for forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

I henhold til Planlovens § 15a og § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse som for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Støj

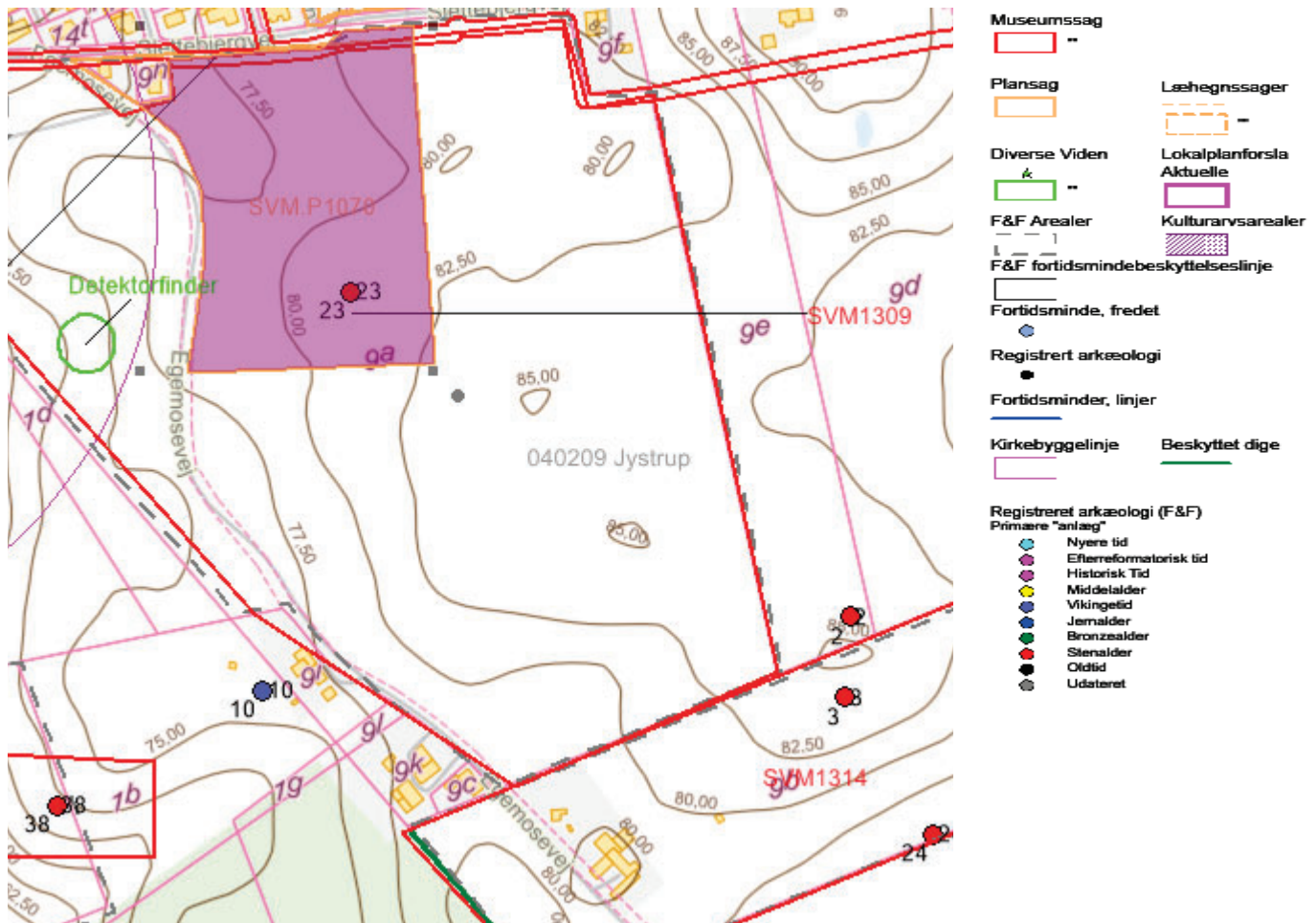
Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af nogle større veje, som kan medføre væsentlige støjgener. Den nærmeste store vej er hovedvej 14 - Roskildevej, som ligger ca. 1 km nordøst for lokalplanområdet.

Luftkvalitet og vibrationer

Lokalplanområdet ligger hverken tæt på større virksomheder eller anlæg som jernbaner eller lignende, som kan medføre risiko for vibrations- eller lugtgener.

Kulturværdier

Der er ingen registrerede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede eller bevaringsværdige bygninger eller andre kulturværdier inden for lokalplanområdet.



Kortbilag til museumsudtalelsen med signaturforklaring til højre.

Museumsloven

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven.

Museum Vestsjælland udtaler:

For byggemodningsområdet er der tidligere registreret opsamling af diverse bearbejdet flint fra yngre stenalder (sb 23), således som det også fremgår af den offentligt tilgængelige database "Fund og Fortidsminder". Øst for byggemodningsarealet har museet et besigtigelsesnotat, der igen peger på forekomst af bearbejdet flint, og yderligere registreringer af fortidslevn findes i de nærmere omgivelser.

Besigtigelsesnotatet kan læses inde på "Fund og Fortidsminder": <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/147725/>

Ingen af disse fund angiver dog, at en forestående byggemodning vil komme i voldsom konflikt med arkæologiske interesser, men museet vil dog anbefale, at der i god tid forud for påbegyndelse af byggemodningsaktivitet gennemføres arkæologisk prøvegravning på byggemodningsarealet, for nærmere afklaring og afgrænsning af den forhistoriske aktivitet, som disse registreringer

klart angiver, har fundet sted i området.

Resultatet af en sådan prøvegravning vil danne udgangspunkt for en §25 udtalelse, med udpegning af evt. delarealer, hvor regulær udgravning kan blive nødvendige forud for endelig frigivelse til anlægsarbejde.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra I/S Jystrup Vandværk.

Spildevand

En del af lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan og er udlagt som separat-kloakeret. Spildevandsplanen ændres til at omfatte hele lokalplanområdet og udlægges som separatkloakeret.

I spildevandsplanen er der opstillet krav til befæstelses-graden for forskellige typer områder.

Området her ligger under rækkehuse. Dette område er fastsat til en befæstelsesgrad på 0,4, som er svarende til at maksimalt 40 % af området må befæstes. Befæstelses-graden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger ikke inden for varmforsynings-område. Der planlægges derfor for individuel varmforsyning; eksempelvis i form af varmepumper.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE's lednings-net.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 9p Jystrup by, Jystrup

Dato/løbenr.: 28.08.1907

Dokument om Jydstrup Vandværk

Vedrører oprettelsen af Jydstrup Vandværk samt krav om indbetaling

Bemærkninger: denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.

Dato/løbenr.: 18.10.1916

Dokument om skel

Vedrører at fund af fortidsminder forbeholdes det offentlige.

Bemærkninger: Denne servitut er ikke i modstrid med lokalplanen, idet museumsloven i dag indeholder de sammen bestemmelser.

Dato/løbenr.: 31.08.1921

Dokument om skøde med betingelser

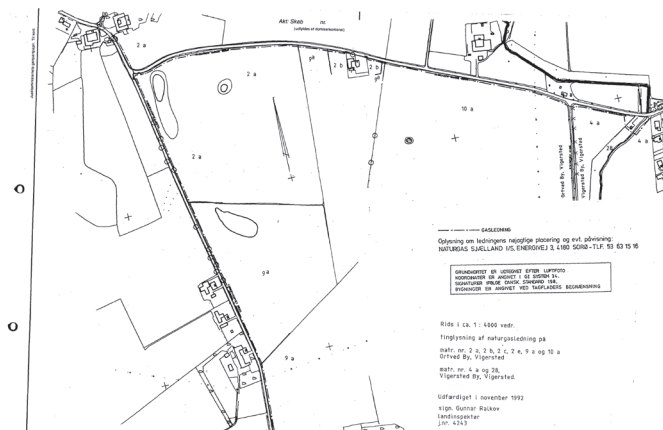
Vedrører ret til at passere ejendommen ved jagt samt krav om vandafgift til Jystrup Vandværk

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.

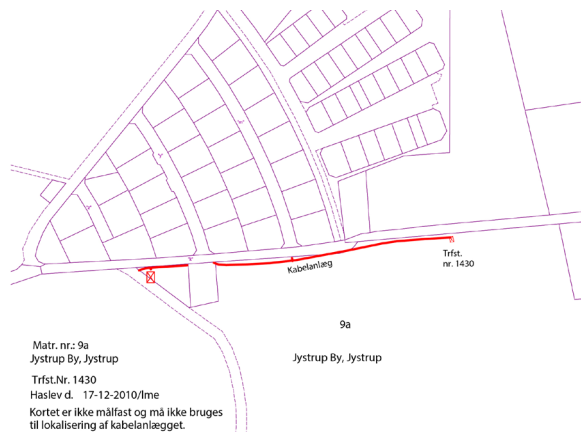
Dato/løbenr.: 17.12.1964

Dokument om anbringelse af master, luftledninger, jordkabler, transformerstation til fremføring af elektricitet
Vedrører anbringelsen af kabler og anlæg til fremføring af elektricitet

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.



Servitut 23.11.1992 - placering af naturgasledning.



Servitut 27.02.2012 - placering af el-kabel.

Dato/løbenr.: 23.11.1992

Dokument om forsyningsledning

Vedrører placering af naturgasledning langs Slettebjergvej og Egemosevej (se kort).

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.

Dato/løbenr.: 27.02.2012

Dokument om kabelanlæg

Vedrører placeringen af et el-kabel langs Slettebjergvej (se kort).

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.

Dato/løbenr.: 09.07.2019

Dokument om frafaldserklæring

Vedrører af ejer frafalder sig ret til at kræve overtagelse efter Planlovens § 47a.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende plan.

Dato/løbenr.: 02.09.2019

Dokument om anvendelsesforhold

Vedrører landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

Bemærkninger: Denne servitut er i modstrid med lokalplanen og skal aflyses.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029 og Lokalplan 207 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – LBK nr. 1225 af 25.10.2018, med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport.

Dog har Ringsted Kommune vurderet at planerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2 dvs. at planerne kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planerne skal således kun miljøvurderes hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af planerne foretaget en screening af planforslagenes konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt. Det vurderes således at:

- planen ikke påvirker et Natura2000 område
- planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø
- bebyggelsen og de ubebyggede arealer indpasses i det eksisterende landskab og terræn
- de ubebyggede arealer samt vej- og parkeringsanlæg bearbejdes, så der dannes en grøn overgang til det åbne land

Ringsted Kommune har, på baggrund af screeningen, således vurderet at planerne ikke påvirker miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Kommunens afgørelse om at undlade miljøvurdering er ikke sendt i høring ved andre myndigheder, da det fortrinsvist er Ringsted Kommunes myndighedsområde, der berøres af planen. Ringsted Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Denne beslutning kan påklages til Planklagenævnet som planen udarbejdes under. Klagefrist og vejledning fremgår af den offentlige bekendtgørelse/annoncen, der er sendt ud samtidig med at planen er sendt i offentlig høring og er 4 uger fra offentliggørelsen.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til plansystemdk.dk. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre, at

- bebyggelsen indpasses i det eksisterende landskab og indordner sig terrænet,
- bebyggelsens form fremstår som en opbrudt gårdstruktur og tage udføres som sadeltage uden valm,
- friarealer har en markant grøn karakter, og der er en forskellig karakter mellem de indre fælles friarealer (gårdrum) og de ydre fælles friarealer (mellem boliggrupperne),
- overgange og kanter til de omkringliggende områder beplantes,
- der anlægges nem og sikker adgang for gående og cyklister, som forbinder til de eksisterende veje og stisystemer i Jystrup.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter: matrikel nr. 9p Jystrup By, Jystrup, samt alle parceller, der efter den 5. september 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet som vist på kortbilag 1 til byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 2.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse, herunder ældreboliger.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må kun foretages udstykning af delområder, byggefelter eller separate grunde. Ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 5 Infrastruktur

Veje og overkørsler

5.1

Området vejbetjenes fra Egemosevej og Slettebjergvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Der kan etableres maksimalt én overkørsel fra Egemosevej og tre overkørsler fra Slettebjergvej. Placering og oversigtsarealer skal godkendes af Ringsted Kommune som er vejmyndighed.

5.3

Overkørsler til betjening af byggefelterne B.1-C.1, B.2-C.2 og B.3-C.3 skal etableres over for hinanden.

5.4

Ved overkørsler skal der sikres oversigtsarealer, hvor der ikke må etableres beplantning, skiltning eller lignende højere end 1 meter. Der kan dog etableres lygtepæle og opstammede træer inden for oversigtsarealet.

5.5

Der skal anlægges en boligvej (A-A) i området vist på kortbilag 3. Den endelige placering af vejen vil blive fastlagt i det endelige vejprojekt i forhold til terrænet

5.6

Boligvejen A-A udlægges med en samlet bredde på minimum 6 meter og med en befæstet kørebane på minimum 5 meter og med minimum 0,5 meter rabat i hver side, som illustreret på bilag B.

5.7

Boligvejen A-A skal udlægges som privat fællesvej i henhold til vejlovens regler.

5.8

Der skal etableres fartdæmpende foranstaltninger på boligvejen A-A imellem overkørslerne til byggefelterne B.1-C.1 og B.2-C.2 jf. § 5.3.

Stier

5.9

Der skal udlægges stier som forbinder byggefeltene med en bredde på minimum 2 meter og med fast belægning på minimum 1,5 meter, som vist på illustrationen på side 10.

5.10

Der skal etableres stiforbindelse til Egemosevej og Slettebjergvej.

Broer

5.11

Hvor stier jf. § 5.9 og vandveje jf. § 9.12 mødes, skal der etableres passage i form af broer som illustreret på kortbilag 4.

Parkering

5.12

Al parkering med ærinde inden for lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet.

5.13

Der skal udlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig og anlægges minimum 1 pr. bolig, dog jf. § 5.14. De resterende parkeringspladser skal anlægges, når byrådet forlanger det.

5.14

For ældreboliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.15

Ved udformning af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser skal placeres så nær indgang til bolig som muligt.

5.16

Parkeringsbåse skal etableres med græsarmring. Beplantning omkring parkeringsarealer er beskrevet i § 9.4.

Vendepladser

5.17

Der skal sikres vendepladser efter princippet vist på kortbilag 3. Vendepladserne skal være dimensioneret til brug af renovationsbiler og udrykningskøretøjer.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

6.2

Der må ikke bygges henover vandløb, rørledninger og dræn.

6.3

Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

6.4

Paraboler og antenner må ikke være synlige fra offentlige veje eller stier.

6.5

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem.

Belysning

6.6

Der skal etableres belysning på alle veje, stier og parkeringsarealer. Anlagte stier i det ydere friareal, som ikke er stierne nævnt i 5.9 og 5.10 er fritaget denne bestemmelse.

6.7

Vejbelysning skal etableres som parkarmatur med en lyspunkthøjde på mellem 4 - 5 meter.

6.8

Stibelysning skal etableres som pullerter.

6.9

Belysning på facade og gavle kan etableres i tilknytning til indgange til bebyggelse samt sti- og opholdsarealer for gående.

6.10

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer.

Tekniske anlæg

6.11

Tekniske anlæg uden for byggefeltene skal afskærmes med træ eller metal, der fremstår i materialernes naturlige farve, sort eller hvid. Det er tilladt at give træ og metal overfladebehandling, så længe materialet ikke ændrer fremtoning. Metaloverflader skal være matte og have en flad profil.

Etableres der teknisk anlæg inden for et byggefelt, kan det tekniske anlæg desuden afskærmes med samme materialer og farver som beboelsen.

6.12

Det er ikke tilladt at etablere husstands vindmøller inden for lokalplanområdet.

Energitekniske anlæg

6.13

Energitekniske anlæg på bygninger, herunder solceller og solfangere, skal integreres i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade hvorpå de monteres, indfældes i facade og/eller taget.

Der kan ikke etableres solceller og solfangere på terræn.

Tekniske installationer

6.14

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

7.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 % for lokalplanområdet som helhed. Byggeretten skal fordeles ligeligt mellem byggefeltene svarende til 1.471 m² pr. byggefelt. Eventuel omfordeling af byggeretter mellem byggefeltet skal godkendes af Ringsted Kommune.

7.2

Der må maksimalt opføres 60 boliger i hvert delområde.

7.3

Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 meter høj og ikke mere end 2 etager. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement. holdes inden for denne højde.

Placering

7.4

Bebyggelsen, inklusiv haver, terrasser og altaner, skal placeres inden for de på kortbilag 3 anførte byggefeltet. Bebyggelsen skal placeres omkring et indre fælles friareal jf. § 9.1, og den skal være opbrudt, så der opstår indkig til det indre fælles friareal. Bebyggelsen skal forskydes indbyrdes, så bebyggelsen ikke får karakter af karrébebyggelse, hvor alle boliger er placeret på lige linjer. Se illustration på side 5.

7.5

Sekundære bygninger såsom redskabsskure, cykelskure samt overdækninger ved fælles faciliteter til eksempelvis renovation skal placeres i byggefeltene eller i arealerne udlagt til parkering, som vist på kortbilag 3.

7.6

Sekundære bygninger på op til 15 m², der anvendes til områdets brug af de fælles friarealer, som eksempelvis redskabsskure og pavilloner, kan placeres i de ydre fælles friarealer.

7.7

Der skal etableres minimum ét fælleshus inden for lokalplanområdet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelse inden for hvert enkelt byggefelt, skal opføres i samme materialer og farver.

Facade

8.2

Facader må ikke opføres i kompositmateriale. Facader skal fremstå i farverne vist på bilag A eller med materialets naturlige overflade. Materialer kan gives en overfladebehandling så længe det ikke ændre materialets naturlige overflade. Eventuelle teglsten skal overholde farverne på bilag A.

Metaloverflader skal være matte og have en flad profil.

Tag

8.3

Tag skal udføres som sadeltag uden valm med en minimumhældning på 10°. Mindre fremskudte dele af bygningen og tilbygninger kan udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning med en minimumhældning på 10°.

8.4

Tag skal udføres i teglsten, betonteglsten, skiffer, tagpap eller metal med en flad profil. Tag skal fremstå i farverne vist på bilag A eller med materialets naturlige overflade. Materialer kan gives en overfladebehandling så længe det ikke ændre materialets naturlige overflade. Eventuelle teglsten, betonteglsten og skiffer skal overholde farverne på bilag A.

Tag skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 10 (mat).

Vinduer og døre

8.5

Vinduer og døre skal overholde farverne vist på bilag A.

Sekundære bygninger

8.6

Facader og tage på sekundære bygninger placeret inden for byggefeltet eller parkeringsarealer jf. § 7.5 skal opføres i de samme materialer og farver som beboelsen inden for det byggefelt, hvori de er placeret. Tag kan dog uan-

set materialet på beboelsesbygningen også udføres som grønt tag såsom sedumtag.

8.7

Sekundære bygninger placeret i de ydre fælles friarealer jf. § 7.6, må kun udføres i træ, metal og glas. Tage kan herudover også udføres i tagpap eller som grønt tag såsom sedumtag.

Facader- og tag må kun fremstå med materialernes naturlige overflade eller i farverne sort eller hvid. Det er tilladt at give eksempelvis træ eller metal overfladebehandling, så længe materialet ikke ændrer fremtoning. Metaloverflader skal være matte og have en flad profil.

8.8

Tag på sekundære bygninger skal udføres som fladt tag eller som tag med ensidig taghældning eller sadelsadel-tag uden valm med en minimum hældning på 10°.

8.9

Vinduer og døre skal overholde farverne på bilag A.

8.10

Facader, tag, vinduer og døre på sekundære bygninger, som opføres i tilknytning til det samme byggefelt eller parkeringsareal jf. § 7.5, skal være ens.

Skiltning

8.11

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

9.1

Inden for hvert byggefelt skal der etableres et indre fælles friareal efter princippet illustreret på side 13. Der må kun plantes små og mellemstore egnskarakteristiske træer og buske i det indre fælles friareal. Alternativt et stort træ, således at beplantningen understøtter friarealets mindre skala.

9.2

Der skal etableres et ydre fælles friareal som vist på kort-bilag 3. Ubebyggede arealer rundt om boligbebyggelsen og rundt om de etablerede parkeringspladser skal også udlægges som ydre fælles friareal.

Det ydre fælles friareal skal fremstå med egnskarakteristisk beplantning, der giver det et mere vildt og naturligt udtryk eksempelvis blomstergæs, der brydes af trampestier, vandveje og nedslag til ophold og leg.

Der skal plantes træer og buske i varierende størrelser i det ydre fælles friareal, så der skabes afveksling og skaleringen tilpasses de forskellige områder.

Beplantningen skal sikre at overgange mellem lokalplanområdet og omgivelserne fremstår beplantede og skaber en blød overgang til området samt skærmer af for parkeringsarealer.

Beplantning

9.3

Langs den sydlige side af boligvejen A-A skal der plantes egnstypiske træer, således at vejen får karakter af en ensidig allé. Træerne skal være opstammede og træsorten skal være ens for hele alléen. Træerne skal være saltbestandig og skal kunne blive minimum 6 meter høj i udvokset stand. Træerne skal placeres med en individuel afstand så de fremstår som solitære træer, det vil sige at trækronerne ikke vokser sammen og danner en stammehæk. Træerne skal så vidt muligt placeres med samme individuelle afstand og samme afstand til vejen.

Hvis træerne går ud, mistrives eller vindfældes, skal de genetableres.

9.4

Omkring parkeringsarealer skal der etableres beplantning. Beplantningen skal være opbrudt som illustreret på lokalplanens side 7. Der kan undlades beplantning på områder udlagte til parkering

Der stilles ikke noget specifikt krav til typen af beplantning, men der skal både etableres lav beplantning, som højt græs eller lave buske og højere beplantning som store buske og træer.

Hegn

9.5

Hvis der opsættes afskærmning omkring private haver eller terrasser skal det etableres som fast hegn eller hæk. Ved hæk kan der opsættes trådhegn på indersiden af hækken. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn i udvokset stand.

Afskærmningen skal være ens for alle haver og terrasser inden for det pågældende byggefelt.

Haver og terrasser

9.6

Det er tilladt at etablere private haver og terrasser, med faste eller levende hegn jf. § 9.5, i tilknytning til boligbebyggelsen. Haver, terrasser og hegn skal være placeret inden for byggefelterne jf. § 7.4.

9.7

Private haver og terrasser må maksimalt have en dybde på 4 meter og må ikke være overdækkede.

Terrænregulering

9.8

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter og ikke tættere skel end 1,25 meter uden Ringsted Kommunes tilladelse.

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter, som er vist på kortbilag 5.

9.9

Støttemure skal etableres i slynget forløb og fremstå med naturlige sten og/eller beplantning.

Klimatilpasning

9.10

Regnvand skal forsinkes inden for lokalplanområdet. Anlæg til regnvandshåndtering skal kunne håndtere en 20 års regnhændelse efter gældende dimensioneringsregler, så der ikke forekommer skader på bygninger.

9.11

Anlæg til håndtering af regnvand jf. § 9.10 skal driftes og vedligeholdes af grundejerforeningen.

9.12

Regnvandsbassiner og vandveje skal udføres som en del af de rekreative arealer. Vandvejene skal udføres som åbne grøfter. Regnvandsbassiners kanter må maksimalt have en hældning på 1:5.

9.13

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering er fritaget for § 9.8. Tilladelse til reguleringen skal søges hos Ringsted Kommune.

Renovation

9.14

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Ringsted Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes inden første byggetilladelse gives eller før området udstykkes yderligere.

10.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og indre og ydre fælles friarealer, herunder anlæg til håndtering af regnvand, inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.4

Grundejerforeningerne er pligtig til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.

10.5

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

10.6

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet vandværk og det offentlige kloaksystem.

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug, skal vejtilkørsel, interne veje, parkeringsanlæg og interne stier til det pågældende delområde være anlagt jf. bestemmelserne i § 5.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug, skal friarealer til det pågældende delområde være anlagt efter bestemmelserne i § 9.

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1

Der ophæves ingen lokalplaner i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 307.

12.2

Servitut lyst den 02.09.2019 på matrikel 9p Jystrup By, Jystrup aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 307.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af nærværende lokalplan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Retsvirkninger

Når en lokalplan er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen indberettes til Plandata.dk. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan i henhold til § 19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

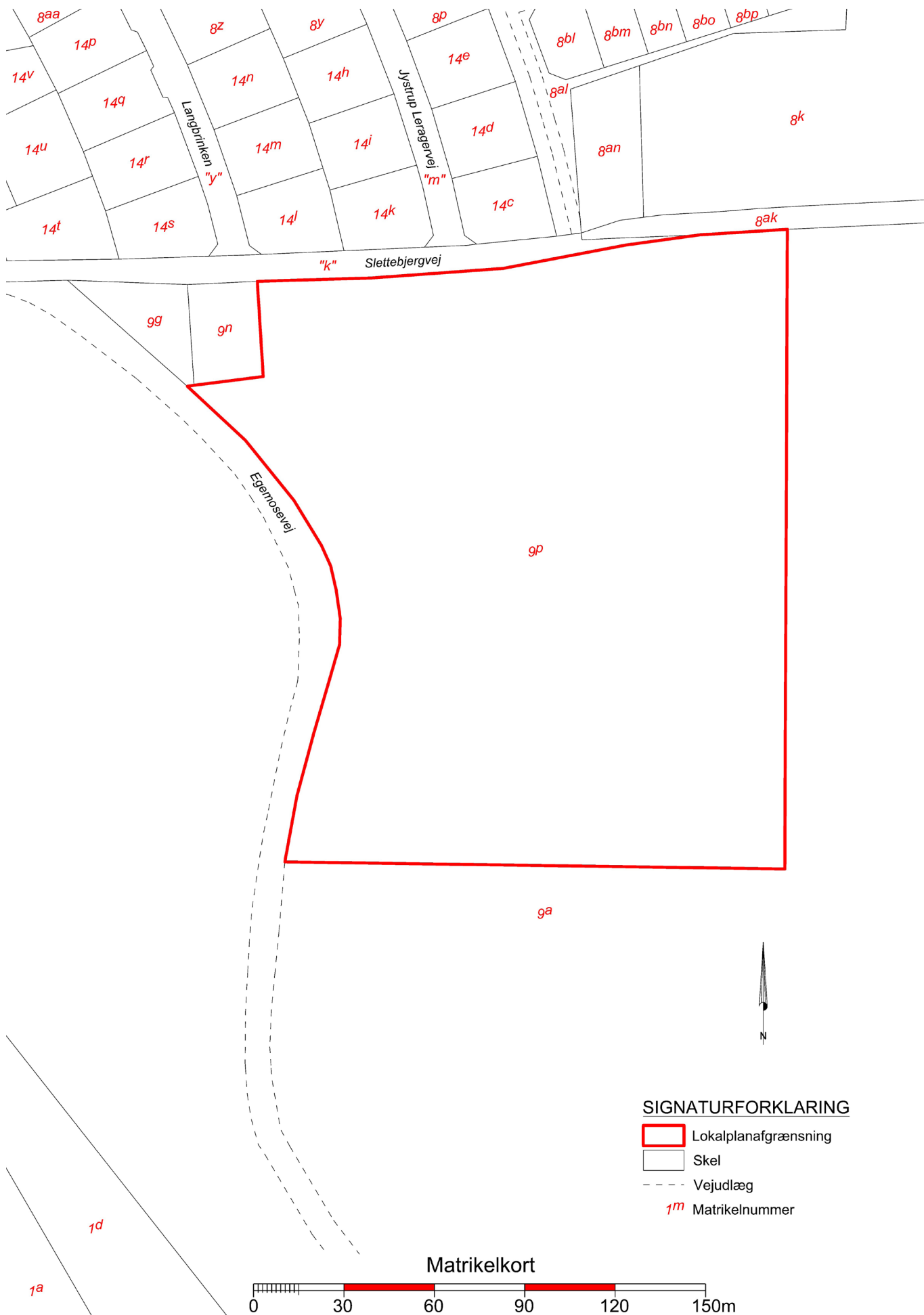
Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den XX. [måned] 20XX at udseende forslag til Lokalplan XXX i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

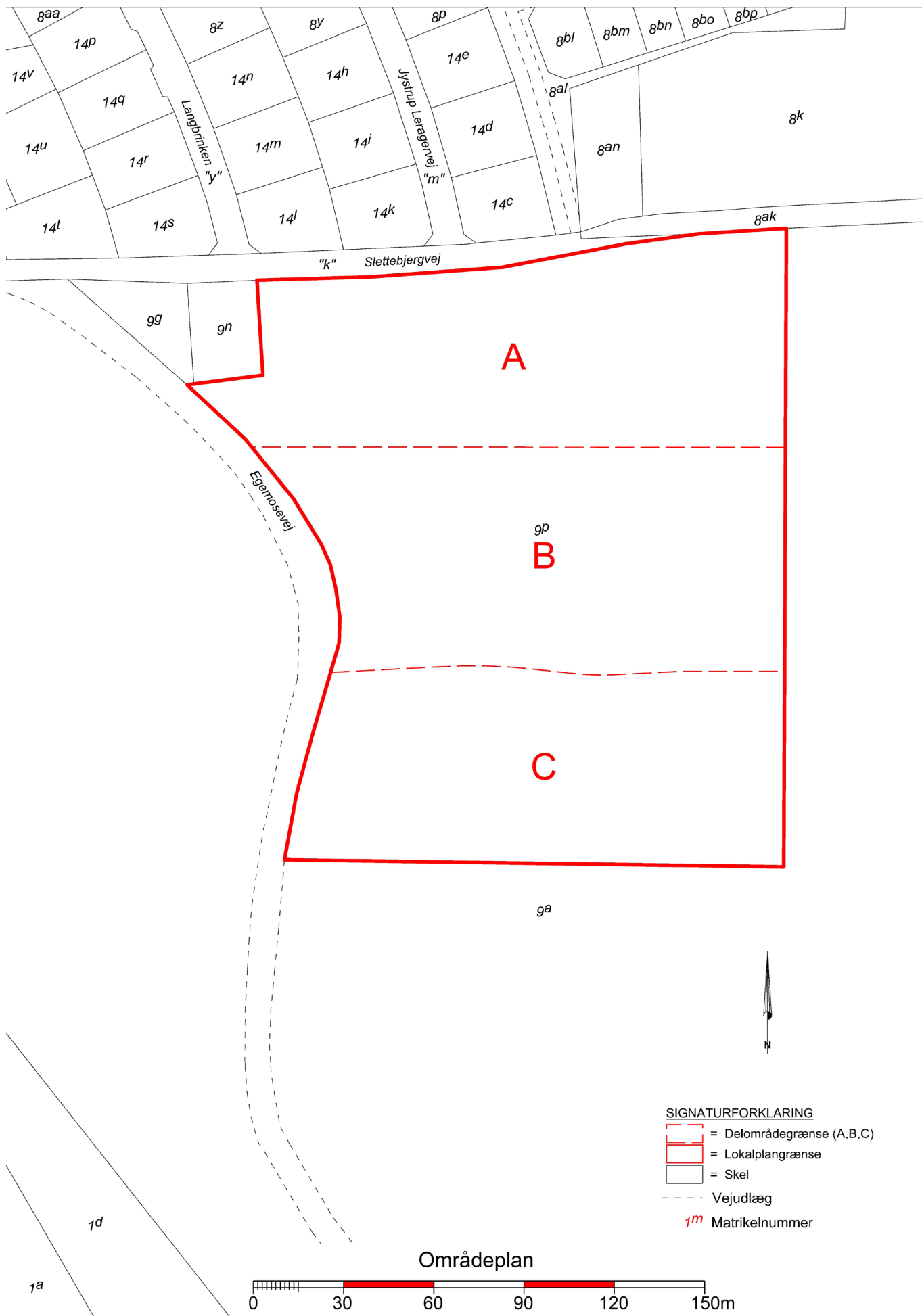
Byrådet godkendte den XX. [måned] 20XX Lokalplan XXX

Lokalplanen XXX blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Anvendelsesplan og byggefelter

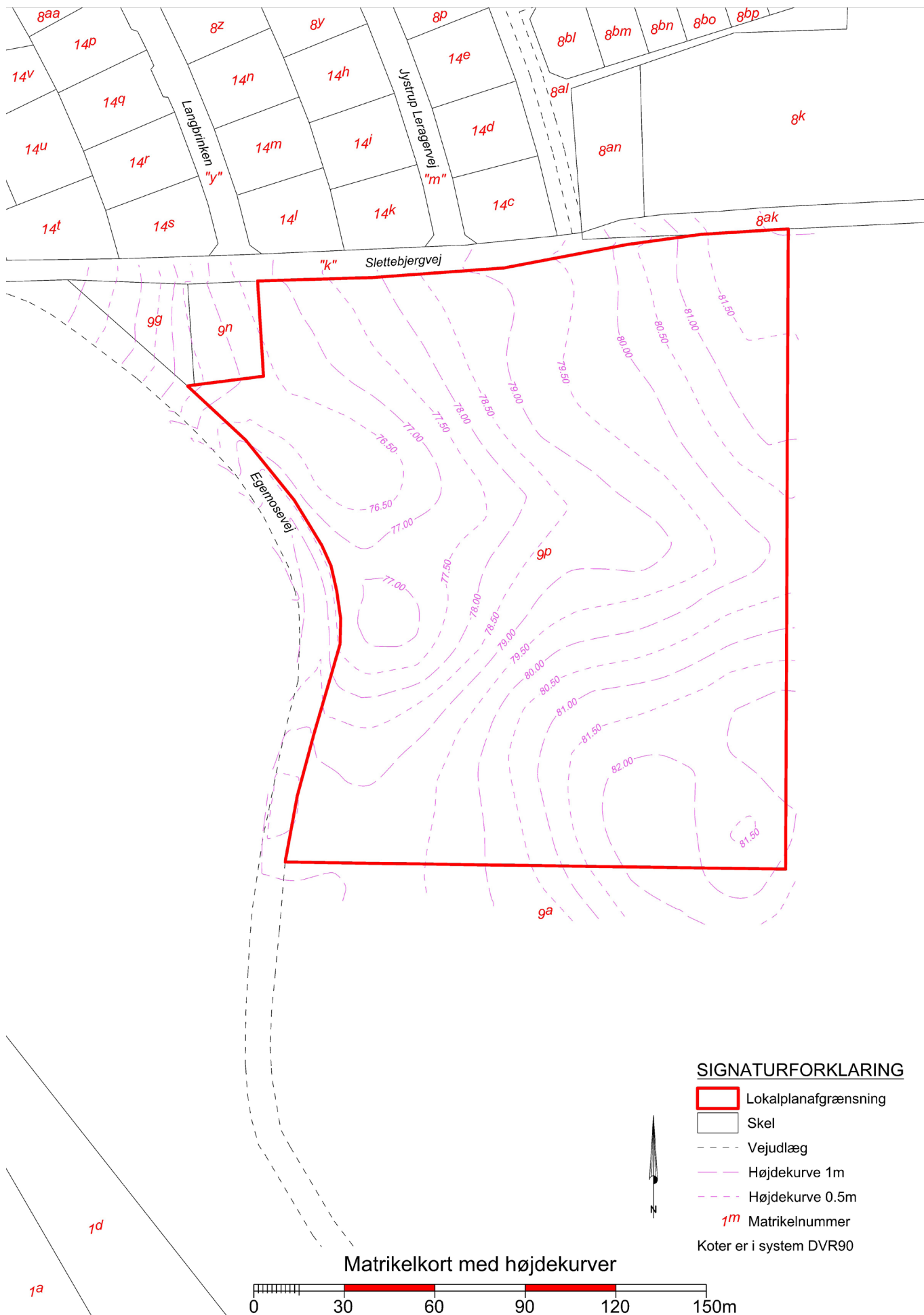


Kortbilag 4 - Illustrationsplan



SKALA
ARK

Kortbilag 5 - Koteplan



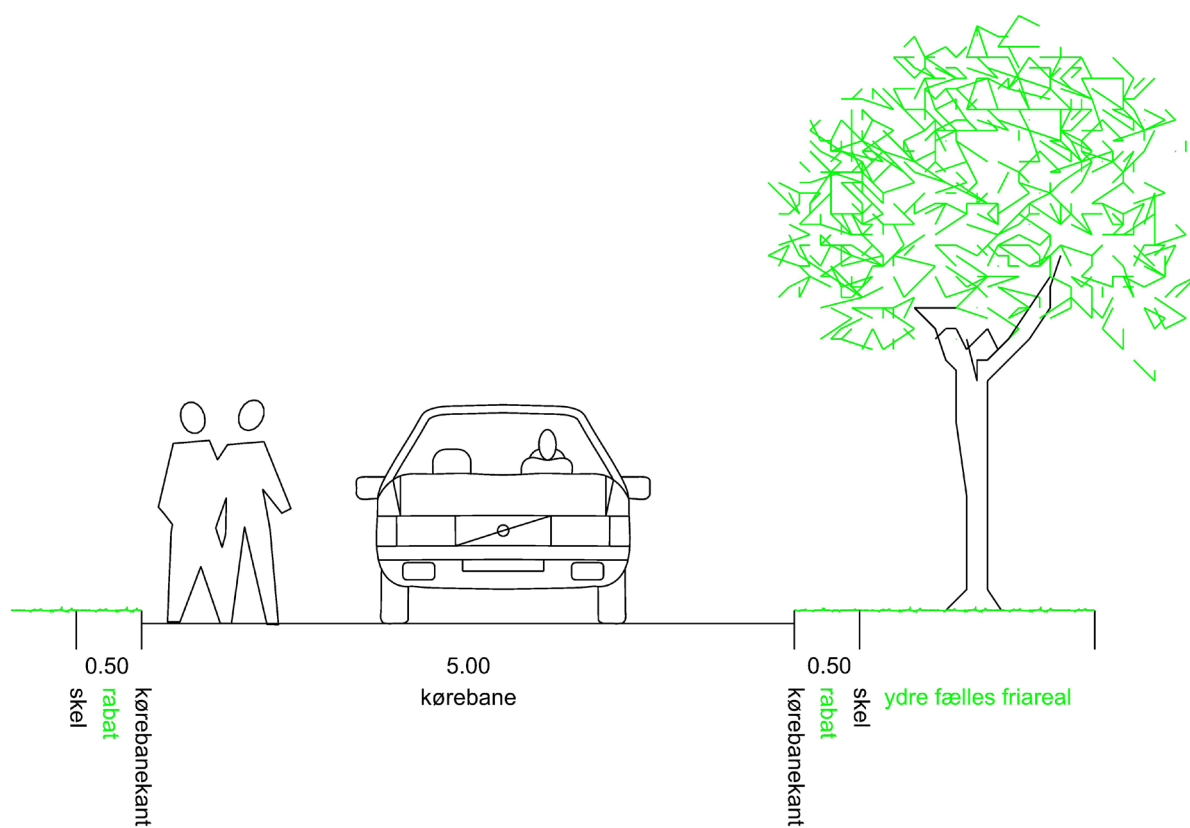
Bilag A - Jordfarveskalaen

Farvepalette

Nedenstående farver og deres blanding med hvid og sort skal anvendes til farvesætning af facader, tage, døre og vinduer. Se i øvrigt lokalplanens bestemmelser. Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver ikke blive korrekt gengivet på tryk, print eller skærm.



Bilag B - Tværsnit af boligvej



Tværsnit af vej A-A

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00
Mail: byplan@ringsted.dk
www.ringsted.dk

