

Høringssvar til forslag til Lokalplan 304 for boliger i Vigersted Bymidte

Dokumentet indeholder de fem samlede høringssvar fra:

Maria Bay, Vigersted Bygade 4
Roskilde Stift,
Nicky Petersen, Ringsted
Peter Hansen, Borup
Finn Andersen, Kværkeby


Nabo til lokalplanområde
Udtalelse fra Kgl. Bygningsinspektør
Formand, Bygningskultur Ringsted
Bygherre, SalgsOptimering A/S
Fjellebro-Kværkebyegnens borgerforening

VS: Høringssvar vedr Vigersted Byg...

Filer Meddelelse dynamictemplate Acrobat Fortæl mig, hvad du vil gøre...

Tilknyt til en sag Acadre Slet Slet Besvar Hurtige trin Hurtig... Flyt Mærker Redigerer Zoom Zoom Gem i Personalemappe

to 11-07-2019 09:59

 Ekstern post - Byggesager
VS: Høringssvar vedr Vigersted Bygade

Til Stine Stensby Baasch

Journaliseret på 19/6600 - Lokalplan 304 for boliger i Vigersted bymidte

Fra: Maria Bay <[redacted]@[redacted].dk>
Sendt: 10. juli 2019 20:27
Til: Ekstern Post - Teknik- og Miljøcenter <teknikogmiljo@ringsted.dk>
Emne: Høringssvar vedr Vigersted Bygade

Vores vandledning går tværs ind over den grund som man vil bygge på og over til den gamle skole på grund 3c / vigersted Bygade 47, der er vores lukkehane til vandet ovre.

Dette skal der tages hensyn til dette når der graves på vores nabogrund.

Hilsen Maria Bay
Vigersted Bygade 4

Roskilde Stift

Palæet, Stændertorvet 3 A – tlf. 4638 1920
4000 Roskilde, d. 6. august 2019

E-post kmros@km.dk
Telefax 4638 1947

Akt nr.: 565512
/TSD

Ringsted Kommune
Teknik- og Miljøcenter
byplan@ringsted.dk

Forslag til lokalplan 304 for boliger i Vigersted Bymidte i Ringsted Kommune

Stiftsøvrigheden har til forslag til lokalplan 304 for boliger i Vigersted Bymidte indhentet en udtalelse fra kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye. Udtalelsen af 24. juli 2019 medsendes.

Med henvisning til udtalelsen fra den kgl. bygningsinspektør skal stiftsøvrigheden bemærke, at det bør sikres at der i forbindelse med opførelsen af boliger på det grønne område nord for Vigersted Kirke, fortsat vil være udsyn fra kirken til det grønne område med birketræerne, og at indsynet til kirken fra Vigersted Bygade øst for det aktuelle lokalplanområde opretholdes.

Med venlig hilsen



Tine Dreier
fuldmægtig

Kopi til:

Vigersted Sogns Menighedsråd 7369@sogn.dk

Ringsted-Sorø Provstiudvalg

Kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye

Roskilde Stiftsøvrighed
Palæet
Stændertorvet 3 A
4000 Roskilde

Regstrup, den 24. juli 2019

Vedr. Vigersted Kirke, forslag til lokalplan 304 - Boliger i Vigerslev Bymidte i Ringsted kommune

Med anmodning om en udtalelse har Stiftet fremsendt forslag til lokalplan 304 - Boliger i Vigerslev Bymidte i Ringsted kommune.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af et antal boliger centralt i Vigersted By. Man ønsker dels at omdanne to eksisterende ejendomme langs Snekkerupvej til boliger, og dels at opføre et antal boliger på det grønne område nord for Vigersted Kirke. Der vises 7 boliger på planen.

Området ligger indenfor kirkebyggelinjen til Vigersted Kirke, og et område som dækker hele byen samt et større område udenom byen er udpeget til kirkeomgivelser.

Vigersted Kirke ligger på en forhøjning i landskabet syd for det areal, der ønskes bebygget, men som fra meget langt tilbage i tiden har været stort set ubebygget. Dette er et ganske interessant topografisk forhold.

Af ældre kort synes at fremgå, at området har været fugtigt, hvilket kan være baggrunden for den bevoksning af birketræer, der står landskabeligt smukt nord for kirken.

Der skal ikke tales imod, at der opføres nogle enkle, traditionelt udformede huse langs med Vigersted Bygade. men det bør sikres, at der fortsat vil være udsyn fra kirken til det grønne område med birketræerne, og at indsynet til kirken fra Vigersted Bygade øst for det aktuelle lokalplanområde opretholdes.

Omdannelsen af ejendommene langs Snekkerupvej er uden betydning for kirkens omgivelser.

Med venlig hilsen
For Camilla Løntoft Nybye
Arkitekt m.a.a. MSc., Kgl. Bygningsinspektør
Gunilla M. Rønnow

Hørings svar til Lokalplan 304 – Vigersted

Hvis § 9.2's formulering betyder, at man kan udføre facaden på samme måde som det er sket på de nye bygninger i Sct. Knudsgade 9 i Ringsted – og det gør det, for det er samme ordlyd – så vil vi gerne bede inderligt om, at man sletter "pudset", så der kun er blank mur, vandskuring og filtsning. I Sct. Knudsgade er der lagt et lag af groft industripudder uden på isoleringen, og det er så fremmed et byggeri i forhold til placering i gaden, vinduer og facadebehandling, så det er en sørgelig skamstøtte. Bygningskultur Ringsted beder til, at man ikke gentager dette andre steder, hvor man vil "passe noget ind i omgivelserne" – og det vil man jo i Vigersted.

Paragraf 9.3 omtaler bestemmelser for blandt andet gavltrekanter, men der er ikke nogen gavltrekanter i delområde 2. Der er kun de bevaringsværdige bygninger, og de har henholdsvis valmet og halvvalmet tag, hvilket umuliggør en gavltrekant. Derfor overflødigdet det umiddelbart, at der nævnes gavltrekanter i bestemmelsen.

Som det ses i redegørelsen, har den bevaringsværdige bygning fået grimme, utilpassede vinduer siden den blev bygget. I følge bestemmelserne kan kommende ejere dog vælge at udskifte vinduer og døre med nogle tilsvarende, og så er man ikke kommet meget videre. Hvorfor udnytter man ikke muligheden for at stille krav til udskiftning til gode og tilpassede døre og vinduer med sprosser? Bestemmelserne om de bevaringsværdige bygninger er meget mangelfulde og ikke til meget hjælp som de står nu. Der bør være skarpere formulerede bestemmelser, så man reelt ikke kan gøre noget "forkert" ved ombygning. Lige nu er det et tag-selv-bord.

Der er uoverensstemmelse mellem redegørelsen og bestemmelserne. I redegørelsen står der "I delområde 1 og 2 skal tagene være røde tegl", mens der i bestemmelserne blot står "tagsten" om delområde 1. Tag på de nye boliger er angivet til at være røde tagsten – hvilket reelt ofte bliver af beton. Hvis man virkelig står inde for formålet i lokalplanen – at de nye boliger skal være "i tråd med den byggeskik, som findes i det omgivende landsbymiljø" og "udføres i gode materialer", så er det selvfølgelig bestemmelsernes ordlyd, der skal rettes til og stemme overens med redegørelsen. Det mener vi, at man bør gøre. Valget af materiale er nemlig afgørende på flere områder:

Det ene handler om æstetik. Tegl har en slankere profil og er derfor mere elegant, hvorimod beton med sin større tykkelse hurtigt ser klodset ud – især på mindre tagflader.

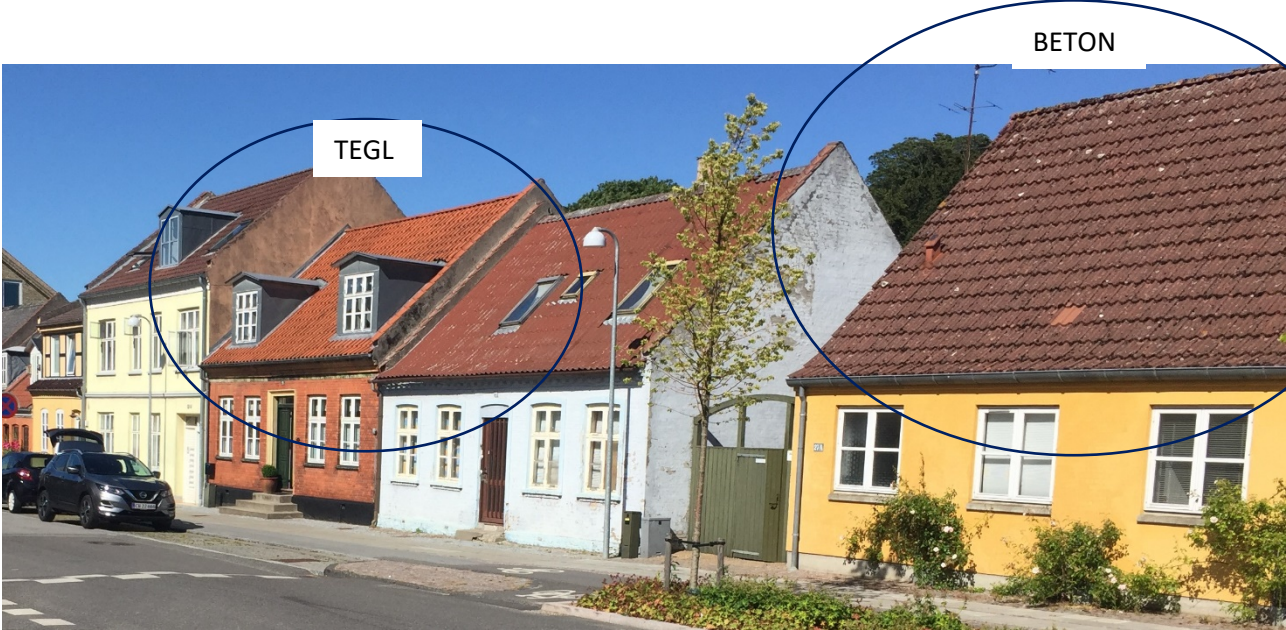
Farven på taget er også meget forskellig, om man vælger tegl eller beton. Et betontag vil i udgangspunktet være udmærket i en årrække, indtil det begynder at falme. Når det sker, ændrer taget karakter, og man har ikke længere det udtryk, man startede med. Tegl falmer ikke, for det er ikke malet som betonstenene. Tegl er brændt og holder farven i al sin levetid, hvilket leder hen til et andet afgørende argument:

Et tegltag har markedets længste levetid. Hvis resten af konstruktionen kan holde, kan taget holde i mere end 100 år. Et betontag kan holde i omkring 40 år – men allerede efter 10 år vil det begynde at se slidt og tarveligt ud med omfattende mosbelægning (på grund af porerne i beton), og den oprindeligt påmalede tegl-røde farve er begyndt at gå over i en ubestemmelig grållibrun nuance. Se referencefoto fra Dagmarsgade på næste side – begge tage er lagt med "røde tagsten".

Det sidste handler om, at tegl er det traditionelle tagmateriale for den byggeskik, der karakteriserer en landsby som Vigersted. Det har været anvendt i hundredvis af år i Danmark – af meget gode grunde som beskrevet ovenfor. Når det nye byggeri vil ligge så centralt og synligt i landsbyen, så mener vi, at det er vægtige argumenter for at insistere på tegl. Beton er et fremragende materiale til rigtig mange ting, bare ikke til tag.

Med venlig hilsen

Bygningskultur Ringsted



Ringsted Kommune
Teknik- og Miljøcenter, Team Plan og Byg
Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Den 20. august 2019

Høringssvar vedr. "Forslag til Lokalplan 304 – Boliger i Vigersted Bymidte"

Generelt er der mange gode aspekter i Lokalplanforslag 304 og det bifaldes, at der stræbes efter et indbydende lokalplanområde i Vigersted. Planen virker dog alt for detaljeret og stram og bærer præg af ændret kurs midt i lokalplanprocessen med tilsidesættelse af materiale og arkitekttegninger mv. leveret til administrationen efter anmodning herom - og i fælles forståelse.

På trods af administrationens anbefaling om det modsatte, blev planen i sidste øjeblik udarbejdet meget detaljeret for delområde 1. Ved en spadseretur gennem Vigersted, kan kun få af de stillede krav genkendes i andre huse. Landsbyen er tværtimod kendetegnet ved huse med stor variation. Dette bør der også gives mulighed for i denne lokalplan.

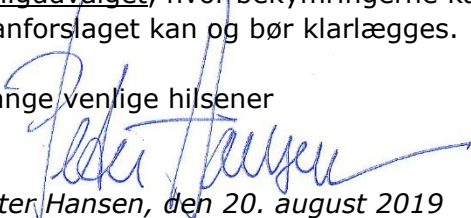
Det netop vedtagne kommuneplantillæg 2 for Vigersted af **26. juni 2019** giver overordnet ret til en bebyggelsesprocent på 40%. Derfor kan det undre, at lokalplansforslag 304 – sendt i høring **samme dato** - indskrænker bebyggelsesmulighederne til en bebyggelsesgrad på max. 20% og en bebyggelsesprocent på max. 30 - og med et indskrænket byggefelt på max. 22 meter fra vej og ind på grunden. Det er bekymrende - og der syntes meget langt fra intentionerne i gældende kommuneplan, kommuneplantillægget og dette lokalplansforslag. Først gives der gode og nye rammebetingelser i de overordnede planer, for i samme øjeblik at stramme restriktivt op i denne lokalplan. Krav der ikke levner tilstrækkelig plads til byggeri for ældre og seniorer, eller mennesker med nedsat funktion. Netop dette var og er hele værdisættet omkring dette projekt. Som borger og aktør er det meget svært at få forståelig sammenhæng i planerne.

Det virker uforståeligt, at bebyggelsesgraden kun er sat til 20% for "ikke at gøre den nye bebyggelse for lukket". Både Vigersted Lokalråd og denne lodsejer har de sidste par år gjort endog rigtigt meget for at gøre bymidten venlig, lys og åben. Der er fældet i hundredvis af træer og buske. Var dette ikke sket, ville bebyggelsen i delområde 1 slet ikke kunne ses fra kirkeomgivelser og byens sydlige og vestlige side. Billedserien på næste side underbygger dette.

I det store perspektiv kan de stillede krav bekymre og blokere for initiativer i alle kommunens landsbyer. Meget få borgere tør give sig i kast med "Smukkere landsbyer", hvis denne lokalplan kommer til at danne basis for fremtidige projekter i kommunens lokalområder.

Det er vores håb, at der inden ændringer og vedtagelsen kan tages en drøftelse med Plan- og Boligudvalget, hvor bekymringerne kan drøftes, ligesom processen omkring vores inddragelse i planforslaget kan og bør klarlægges.

Mange venlige hilsener



Peter Hansen, den 20. august 2019



For at åbne landsbyens bymidte op, har Vigersted Lokalråd og ejeren af delområde 1 fældet flere hundrede træer og større buske de sidste tre år.

Billedet viser bymidten inden træfældningen begyndte. Dengang var kirke og kirkeomgivelser ikke synlig fra nord og fra nordvest.

Dele af den nu fældede skov ses øverst til højre i billedet.



Her ses den meget dominerende skov og beplantning på bymidten/delområde 1 inde fra kirkeområdet før træfældningen.

Selv om vinteren var der tidligere ikke udsyn til lokalplanens delområde 1 eller omvendt.



Fra Vigersted Bygade nord og vest for delområde 1 var det før træfældningen ikke muligt at se kirke og kirkeomgivelser, hverken sommer eller vinter.

Hele idéen med opgradering af Vigersted Bymidte var at inddrage ny tæt/lav bebyggelse i delområde 1 og at anlægge en sø i bymidten. Kun ved store trærydninger var det muligt at gøre bymidten åben og venlig.



Her ses en af de nedrevne bygninger i delområde 1 og de tidligere markante beplantninger på grunden. Intet sted fra Vigersted Bygade nord for delområde 1, var det muligt at se kirke og kirkeomgivelser, så argumentet om at lokalplanen skal sikre samme åbenhed og indsigt til kirken, som tidligere, er ikke korrekt. 20 % bebyggelsesgrad er ikke nødvendig. Uanset en åben eller tæt bebyggelse, vil indsigt til kirke og kirkeomgivelser være markant forbedret i forhold til for et par år siden, hvor dette projekt tog sin begyndelse.



Træfældningen er udført af frivillige borgere, herunder en lokal skoventreprenør.

Billedet viser størstedelen af skovområdet, hvor der ved fældningen stadig mangler fældning af ca. 25 træer.

Nedenstående gives vores indsigelser og ændringsforslag til lokalplan 304

Hovedpunkter

- En bebyggelsesgrad på max. 20% virker endog meget restriktivt set i relation til:
 - at der inden for de sidste par år er foretaget en markant ændring af bymidten og delområde 1 for netop at opnå et langt mere åbent og venligt bymiljø. Dette er opnået efter store og omfattende træfældninger.
 - den tidligere lukkethed i og omkring de nu nedrevne huse og bygninger. Denne ændring har åbnet meget op. Selv om der bygges nyt som planlagt, vil der være langt mere åbent end før.
 - at der planlægges ældre- seniorboliger i et plan i en rimelig størrelse. Skal dette give mening, er den lave bebyggelsesgrad en hæmsko og vil fremtvinge udnyttelse af 1. sal.
 - at hvis udhuse, carporte, overdækninger etc. også skal indgå i denne lave bebyggelsesgrad? Der er uklarhed om at småhuse etc. kan fragå med samlet op til 20 m² i udregningen?
 - at ingen andre lokalplaner i Vigersted har begrænsningen 20 % bebyggelsesgrad. Måske heller ingen andre byzonelandsbyer i Ringsted Kommune har det!
 - at byggeretten reduceres væsentligt.
 - udtrykket bebyggelsesgrad og beregningsmetode – forholdet mellem det bebyggede areal og grundens areal blev primært benyttet før landsbyggeloven af 1960. Typisk så

en grund til et enfamiliehus højst måtte bebygges med 1/5 del af grundens areal. Dette projekt planlægger ikke enfamiliehuse, men derimod tæt/lavt byggeri.

- En bebyggelsesprocent på 30 virker bemærkelsesværdigt lavt set i relation til
 - gældende kommuneplan og et netop vedtaget kommuneplantillæg 2, der tilsiger en bebyggelsesprocent på 40 for tæt/lavt byggeri for dette boligområde.
- Byggefeltet på kun 22 meter ind på grunden virker meget småt og begrænsende set i relation til
 - administrationens tidligere anbefaling af overdækket parkeringsareal ved det inderste grønne fællesareal for boligene.
 - at der også skal være plads til skrallestativer, udhuse og evt. carporte mv.
 - at der skal være 5 meter mellem husene.
 - at husene kan vendes med gavle ud mod vej og ind mod grønt areal. Byggefeltet tillader ikke fleksibilitet og begrænser mulighederne for gavlvendte huse mod vej.

Forslag til konkrete ændringer

- *Blå skrift i kursiv er ordret tekst fra lokalplansforslag*
- Sort skrift er indsigelser til lokalplansforslag

Side 6:

Teknisk forsyning

“Parabler og antenner må ikke være synligt fra offentligt tilgængeligt areal”

Dette er ikke muligt, da der er offentlige vejanlæg på to sider og offentlig by-fælled på den tredje side. Dette kræver tilslutning til fibernet.

Bebyggelsens omfang og placering:

“Af hensyn det åbne udtryk i landsbyen, må maksimalt 20% af arealet bebygges”

På foranledning af Vigersted Lokalråd og undertegnede har begge parter de sidste år arbejdet målrettet for at åbne midtbyen markant op for bl.a. at få langt bedre indsigt til kirken mv. Dette er sket ved fældning af flere hundrede træer, buske og hegn på Vigersted Bygade 2 og på kirkeengen. Dette er gjort for at få en mere

Udvidelse af kommuneplanramme 13B1 og reducere af kommuneplanramme 13D1

Gældende kommuneplanramme 13B1 og bestemmelser

Følgende bestemmelser er gældende for rammen. Rammeområdets afgrænsning ændres, således at hele matr. nr. 9a Vigersted by, Vigersted fremover indgår i rammeområde 13B1. Rammebestemmelsen ændre ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

13B1 Boligområde

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40 %
Udregningsmetode for bebyggelsesprocent	den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. højde	8,5 meter

Gældende kommuneplanramme 13D1 og bestemmelser

Følgende bestemmelser er gældende for rammen. ammeområdets afgrænsning ændres, således at hele matr. nr. 9a Vigersted by, Vigersted fremover indgår i rammeområde 13B1. Rammebestemmelsen ændre ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

13D1 Offentlige formål

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Zonestatus	Byzone

lys, venlig, imødekomende og åben bymidte. Forskellen fra i dag og 3 år tilbage er slående og velanset. Tidligere var der ikke indsigt til kirke og omgivelser fra Vigersted Bygade 2 eller nord og vest for denne parcel. Vigersted Bygade 2 har allerede og i høj grad medvirket til en smukkere og mere åben landsby. Derfor kan det virke nedslående at dette honoreres med en bebyggelsesgrad på 20%, som ikke er nødvendigt for at have et åbent byrum.

Dette er en ekstraordinær voldsom indskrænkning i forhold til byggemulighederne og en kommuneplan, der tilsiger en bebyggelsesprocent på 40 for tæt/lav bebyggelse på grunden. Boligerne er tænkt til primært seniorboliger i et plan. Som udgangspunkt er det ikke tanken at udnytte tagetagen, da ældre beboere over tid ikke kan komme på 1. sal. Derfor vil bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent være stort set sammenfaldende. Som bygherre syntes det noget forvirrende at man udarbejder et kommuneplantillæg med en bebyggelsesprocent på 40 for hele grunden og samtidig udarbejder et lokalplansforslag, hvor man samtidig indskrænker byggemulighederne og sætter krav om en bebyggelsesgrad på 20 – uden klart at informere om dette!

Skema fra netop vedtagne Kommuneplantillæg 2 er indsat til orientering.

“... en facadehøjde på maksimalt 3,5 meter”

Facadehøjden på max. 3,5 meter er ikke tilstrækkelig. Når 1. sal ikke udnyttes, har bygningsreglementet et isoleringskrav på 360 mm ved installationsloft. Ligeledes ønskes en rumhøjde på 10 - 15 cm mere end normalt, for at opnå et bedre indeklima. Facadehøjden anbefales derfor til 3,60 – 3,70 meter.

“... ny bebyggelse holder sig inden for et byggefelt, som strækker sig 22 meter fra vejen og ind på grunden”

Et byggefelt der kun strækker sig 22 meter fra vejen begrænser markant byggeriets muligheder og giver ikke tilstrækkelig fleksibilitet og muligheder for at opføre boliger i et plan. Huse med gavle vendt mod vej vil få problemer med den anførte byggefelt. Også set i relation til udhuse, skrallestativer, terrasser og parkering giver det indskrænkede byggefelt problemer. Byggefeltet bør være minimum 35 meter ind fra vejen mod nord og mod vest. Det er der tilstrækkelig plads til.

Side 7

Bebyggelsens ydre fremtræden:

“De skal fremstå i traditionelle facadematerialer, som blank rød eller gul teglstensmur eller pudset/filset/vandskuret mur”

Bebyggelsen bliver højst sandsynligt med blank rød og gul teglstensmur, men der bør gives mulighed for andre farvevarianter for teglstensmur, da denne begrænsning ikke giver mening i forhold til resten af landsbyens udtryk og nutidens byggeskik, hvor endog rigtig mange teglstensfarver benyttes i stort omfang.

“Til farvepaletten, som ses side 8, er der valgt farver, som styrker bebyggelsens indpasning i det lokale landsbymiljø”

Den anførte farvepalet virker meget begrænsende og er p.t. ikke en del af landsbymiljøet i Vigersted landsby. Det vil give god mening at udvide farvepaletten væsentligt og som minimum tilføje ”politigrøn”, hvid, sort, flere grå nuancer og svenskrød. Eller henholde sig til farveanvisninger fra lokalplan 196 og 212 – Vigersted.

"Der er stillet krav om udførelse af murdetaljer og gesims på bebyggelse i delområde 1 og 2"

Gesims og murdetaljer er stort set kun anvendt på Snekkerupvej 2 i landsbyen, hvorfor dette ikke bør være et krav i delområde 1. Der kan udmærket bygges moderne landsbyhuse, rækkehuse og tæt/lavt uden gesims og i særdeleshed de specielle murdetaljer, som primært blev udført før 2. verdenskrig. Gesims og murdetaljer bør ikke være et krav, selvom gesims og trempler kan være under overvejelse.

"Kviste eller ovenlys på de nye boliger skal placeres symmetrisk på tagfladen for at opnå et harmonisk udtryk"
Skal bør ændres til så vidt muligt, da indretning og funktion også bør vægtes højt. Alternativt kan anføres at kviste og ovenlys skal placeres harmonisk.

"Ved opførelse af sekundære bygninger som carporte, udhuse og skure, skal der bruges samme facade- og tagmaterialer som den primære bebyggelse, eller facader i træ og tag af tagpap med listedækning"

Der bør tillige gives mulighed for beklædning med trælignede materialer som fibercementtræ, der er tidens nye vedligeholdelsesfri materiale og til forveksling har træets udtryk. Også plader i zink, glasalplader og lignende bør være en mulighed. Husene er tænkt vedligeholdelsesfrie så langt det er muligt. Træmaterialer skal vedligeholdes løbende og passer ikke nødvendigvis til ældre beboere, eller beboere med nedsat funktion.

Sekundære bygninger bør kunne være en integreret del af hovedhuset.

Ubebyggede arealer

"Terrænregulering i forbindelse med byggeri må ikke overstige +/- 0,5 meter"

Der bør gives mulighed for terrænregulering mod nord og sydvest på op til 1 meter mellem huse og vej og mellem husene, da vej eller fortov ligger meget højt i forhold til kommende huse. Uden tilstrækkelig terrænregulering vil indkørsler og forpladser ikke kunne benyttes sikkert om vinteren. Derfor bør husene og pladsen foran husene kunne lægges højere, så der kan etableres niveaufri adgang til husene for ældre mennesker - også for at minimere vandproblemer foran husene ved kraftig regn.

Side 8

Lokalplan og servitutter

"En servitut vedrørende jagt er i modstrid med denne lokalplan og skal aflyses"

Enig i at denne servitut er forældet og bør aflyses. Kan denne lokalplan annullere en servitut vedr. Svenstrup Gods fra 05.08.1914 og er det Ringsted Kommune der gør det?

Farvepalette

"Ovenstående farver, og deres blanding med hvid og sort skal anvendes til eventuel farvesætning af facader, døre og vinduer"

Som tidligere nævnt virker farvepaletten meget begrænsende og har p.t. ingen sammenhæng med nuværende farvesætninger i Vigersted Bymidte. I lokalplaner i flere andre kommuner er der farvepaletter med mere end det dobbelte antal farvemuligheder, hvilket også bør være en mulighed i denne lokalplan. Andre lokalplaner i Vigersted har ikke så indskrænkede farvepaletter.

Side 9

Kommuneplan 2017-2029

"Med vedtagelse af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen"

Der er for os at se ikke overensstemmelse med kommuneplantillæg nr.2 og denne lokalplan mht. bebyggelsesprocent. Skema der omhandler matr.nr. 9a fra Kommuneplantillæg er indsat tidligere på side 4.

Helhedsplan

"I tråd med Helhedsplanen skal den inderste del af bebyggelsen fungere som fællesareal, der smelter sammen med søområdet og de store grønne plæner"

Ifølge kommuneplantillæg 2 er der ingen begrænsninger for byggeri i delområde 1, der fuldt og helt er en privat matrikel med byggemulighed. Følgende formulering vil derfor være mere korrekt: "Den inderste del af grunden på delområde 1 er tænkt til at fungere som fællesareal for bebyggelsen Vigersted Bygade 2. Byens borgere tænkes desuden at få mulighed for at gå ind på dette område i forbindelse med ture rundt om søen på by-fælleden - kaldet Kirkeengen. Tanken er at bebyggelsens fællesareal flyder blidt over i det offentlige fællesareal - uden synlig grænse mellem arealerne."

Side 10

Museumsloven

"I forhold til Vigersteds karakter af Fortelandsby synes ønsket om placering af moderne bebyggelse på matrikel 9a at være noget problematisk, og klart i modstrid med ønsker fremlagt i en helhedsplan af Landsbyforum Ringsted i 2014: "Det grønne område midt i Vigersted by skal sikres –fortelandsby. Det er vigtigt at tage hensyn til byens gamle kulturspor. Det er unikt, at fortet næsten ikke er bebygget"

Delområde 1 er så vidt os bekendt ikke en del af fortet. I øvrigt virker det uklart, hvad der refereres til i "helhedsplan af Landsbyforum Ringsted i 2014". Henvisningen kan ikke findes ved normal søgning. Derimod kan der henvises til tilgængeligt materiale udarbejdet af kommunens administration og af Vigersted Lokalråd:

- I "Faktablad Vigersted Landsbyidentitet" udarbejdet af administrationen i 2014 og gennemgået af Vigersted Lokalråd.
- Vigersteds gældende Helhedsplan fra april 2018, fremsendt til Byrådet, Thomas Peetz, Charlotte Brenneke Larsen og Frank Nielsen den 15. april 2018. Denne plan indeholder ikke det, der refereres til?
- Vigersteds Helhedsplan fra ultimo 2014 indeholder heller ikke administrationen formulering. Er erstattet af Helhedsplan april 2018.
- Begge udgaver af Vigersteds Helhedsplan bifalder klart, at bebyggelsen på delområde 1 vil være med til at løfte landsbyen og byens samlingspunkt.
- Denne lokalplans formulering passer ikke sammen med det netop godkendte Kommuneplantillæg 2 af 26. juni 2019.

Side 11

Bestemmelser

Servitutter

"Denne servitut er i modstrid med nærværende lokalplan, og skal aflyses forud for lokalplanens virkeliggørelse"
Enig i aflysning. Se tidligere spørgsmål vedr. aflysning.

Side 12

Anvendelse

3.1 "Delområde 1 må kun anvendes boligformål med tilhørende friareal. Boligformen skal være enfamiliehuse (tæt/lav), dobbelt- eller rækkehuse (åben/lav)"

Der er her byttet om på tæt/lav og åben/lav.

Tæt/lav er dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse, som denne bebyggelse planlægges hen i mod.

3.4 "Herudover må lokalplanområdet kun anvendes til anlæg til regnvandshåndtering"

Forklares gerne tydeligt eller helt udgå!

Side 13

Parkering

5.8 "Parkering skal udlægges inden for 22 meter fra vejskel"

Bør helt udgå eller ændres til 35 meter, da der ellers bliver problemer med parkeringsarealer. Det er tidligere anbefalet af administrationen at etableres fælles overdækket parkeringsareal inderst på det grønne areal.

6.2 "Der må ikke placeres paraboler og antenner, så de er synlige fra offentlige veje, stier eller grønne områder"

Da der er offentlig vej på to sider og offentlig by-fælled på den tredje side, kan det ikke praktiseres at gøre evt. antenner og paraboler usynlige fra offentlige arealer. Her kan evt. i stedet formuleres, at fiberkabler kan eller skal etableres.

6.3 "I delområde 1 og 2 må der ikke etableres solenergianlæg i taget"

Vi er enige i at skæmmende solfangeranlæg ikke bør etableres, men det virker ikke tidssvarende at forbyde alternativ energi, når og hvis denne kan indbygges usynligt eller pænt via nye tagmaterialer. Der findes allerede nu energianlæg (med skiffer), der matcher eller komplementerer anvendte materialer. Det kan evt. formuleres med, at evt. solfangere skal integreres usynligt i taget.

Bygningens omfang og placering

7.2 "Bebyggelsesgraden, som betegner bebyggelsens fodaftryk, må maksimalt være 20 % af grundens areal"

Det virker meget begrænsende, at der kun gives mulighed for 20% bebyggelsesgrad med det in mente, at en ny kommuneplan netop har ændret bebyggelsesprocenten for tæt/lavt byggeri til 40 fra 30. Også set i relation til, at der ønskes seniorboliger uden at ældre nødvendigvis skal på 1. sal. Med bygningsreglementets krav om meget høje isoleringsstandarder og tykkelser i blandt andet vægge, reduceres muligheden for boligernes indretning og reelle brugbare størrelse. Når der gives tilladelse til 7 boliger, må forventningen være, at de kan få en fornuftig, brugbar og fremtidsorienteret størrelse.

Da bebyggelsesprocent og bebyggelsesgrad i dette tilfælde er stort set sammenfaldende, bør bebyggelsesgraden være 40 eller tæt på 40%. Der planlægges henimod boliger i et plan til seniorer, hvilket også er ønsket i lokalsamfundet. Byggefelterne bør derfor tilpasses dette.

7.3 "Ved udnyttelse af tagetagen, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 %"

Det virker besynderligt, at der i netop godkendte Kommuneplantillæg 2 er ændret status for grunden Vigersted Bygade 2 til fuldt og helt at være udlagt til boliger med en bebyggelsesprocent på 40 - og at dette nu ændres tilbage via en lokalplan. Der anmodes derfor om at der indskrives en bebyggelsesprocent på 40 med byggefelter afpasset dette.

7.4 "Bebyggelsen må maksimalt have en dybde på 9 meter og en facadehøjde på 3,5 meter inklusive sokkel og gesims"

Med en isoleringstykkel på 360 mm på loftet/etageadskillelsen (uden udnyttet tagetage) og min. 10 - 15 cm ekstra loftshøjde for at opnå bedre indeklima, har vi et ønske om en facadehøjde på 360 - 370 cm.

Ved sammenbygget udhus og hovedhus, som er med i vores planlægning, er 9 meter i bredden ikke tilstrækkeligt. Derfor bør husbredden være mere fleksibel.

7.6 "I delområde 1 må sammenbyggede boliger maksimalt være 27 meter lange og maksimalt udgøre 3 boligheder"

Da der planlægges sideforskudte og højdeforskudte bygninger, er vi uforstående over for at bygningen max. må være 27 meter og max. må indeholde 3 boliger. Den planlagte byggestil giver variation og god indpasning i landsbymiljøet. Side- og højdeforskydning passer netop til denne grund med faldende terræn. Punktet bør helt udgå.

7.8 "I delområde 1 må bebyggelse kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2"

Byggefeltet vist på kortbilag 2 giver stor begrænsning i idéen med 7 seniorboliger i et plan. Derfor bør byggefeltet tilpasses større bebyggelsesprocent og større bebyggelsesgrad jævnf. tidligere indsigelse under pkt. 5.8 - 7.2 - 7.3.

7.10 "I delområde 1 må sekundære bygninger såsom skure, carporte, lysthuse, drivhuse og tilsvarende småbygninger ikke komme nærmere vejen end boligens facade ..."

Udhuse og evt. carporte sammenbygget som en integreret del af husfacaden mod vej bør være en mulighed, da dette evt. vil kunne være en del af et overdækket indgangsparti. Igen er det seniorboliger, der er tale om. Her bør klart tænkes i ældre og gangbesværede beboere, der ikke skal bevæge sig rundt om huset for at komme til en cykel, en kørestol, en bil eller et gangstativ. Taget til et sammenbygget udhus kan f.eks. være en fortsættelse af hovedtaget. Dette vil desuden give bygningerne variation.

Afskærmede skrallerativer bør også være en mulighed på forsiden af huset af hensyn til gangbesværede beboere og af hensyn til affaldsafhentning, så tæt på vejen som muligt.

7.10 "De sekundære bygninger må ikke placeres længere tilbage på grunden end 22 meter fra skel mod vej."

Byggefeltets dybde bør jævnf. tanken om etplans-seniorboliger have en dybde på op til 35 meter fra vejskel.

Sekundære bygninger bør gives mulighed for at være en integreret del af hovedbygningen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

9.4 "I delområde 1 og 2 skal facader skal udføres med detaljer i muren og gesims"

Næsten ingen huse (3) har murede gesims og kun Snekkerupvej 2 har murede detaljer i Vigersted Bymidte. Derfor er det uforståeligt, at dette krav skal være en del af denne lokalplan. Det bør stå

bygherren frit for, hvis der skal udføres sådanne detaljer. Mange moderne landsbyhuse tager sig pænt og nutidigt ud uden disse gamle byggetraditioner.

9.7 "I delområde 1 skal tag udføres med en hældning på 45-50 grader, uden valm og uden udhæng. Taget skal beklædes med tagsten i samme farve som traditionelle røde vingetegl"

Da adskillige tage i Vigersted Bymidte har andre taghældninger end 45-50 grader bør der gives mulighed for en taghældning fra 35 - 50 grader, som i lokalplan 196 eller 25 - 50 grader som i lokalplan 212 - begge Vigersted. Også set i lyset af, at der planlægges efter et-planboliger til seniorer. Andre rækkehuse og flere parcelhuse, heraf et mindre end 2 år gammelt etplanshus i bymidten har meget små hældningsgrader.

9.10 "Kviste eller ovenlys må maksimalt udgøre 30 % af tagfladen og skal placeres symmetrisk"

Bør ændres til så vidt muligt placeres symmetrisk eller harmonisk. Indretning og funktion bør også være en mulighed.

9.14 "... kviste dækkes med samme tagmateriale som resten af huset, med zink eller tagpap med listedækning. Flunker skal udføres i zink.

Udover zink bør der også gives mulighed for byggeplader, glasal, fibercementplader/brædder og lignende. Listedækning bør ikke være et krav.

9.16 "Døre og vinduer skal holdes enten i hvid, eller inden for jordfarverne som vist i på side 8 i redegørelsen, eller disse farver blandet med hvid eller sort"

Her er farveskalaen alt for snæver. Der bør i høj grad være mulighed for politi-grøn, sort og flere grå nuancer, som tidligere nævnt.

9.17 "I delområde 1 og 3 skal døre udføres i træ og vinduer skal udføres i træ eller træ/alu"

Det virker noget stramt at der f.eks. kan indkøbes vinduer fra Velfac i træ/aluminium - en af Danmarks største producenter, men at en hoveddør skal købes hos en træproducent. Her bør i stedet stå "vinduer og døre kan udføres i træ eller i træ/aluminium". Eller der kan gøres opmærksom på, at plast ikke er en mulighed. Trædøre kræver konstant vedligeholdelse og passer ikke med intentionen om vedligeholdelsesfri boliger.

9.19 "Ydervægge på sekundære bygninger skal udføres i træ eller i samme materiale som boligen. Træværk skal holdes i røde eller grønne jordfarver som vist på side 7 i redegørelsen, eller i samme farver som hovedhuset, eller i sort"

Her bør gives mulighed for udførsel i træ eller farvebehandlede vedligeholdelsesfrie fibercement-brædder, glasalplader eller lignende - også gerne i samme materialer som boligen. Beklædning bør kunne være ubehandlet eller indfarvet i farver der matcher facade og vinduer/døre. Sort kan også være en mulighed. Igen virker farvemulighederne begrænsede.

9.20 "Tage skal udføres i samme tagmateriale som hovedhuset eller i sort tagpap med listedækning"

Her bør desuden være mulighed for zink eller tilsvarende. Der bør måske ikke stilles krav om listedækning, da denne løsning mere er et tidsfænomen, der måske ikke er langtidsholdbar.

Ubebyggede arealer

10.4 "I delområde 1 skal etableres afskærmning omkring minimum $\frac{3}{4}$ af skellet omkring den enkelte private have/terrasse. Således må op til $\frac{1}{4}$ af skellet være åbent ud til det fælles friareal"

¾ bør ændres til 25 – 50%. Der har helt fra begyndelsen været ønske om en åben og imødekomende bebyggelse, hvor borgerne ikke lukker sig inde. Derfor er der ikke behov for mere afgrænsning end højst nødvendigt. Lukkethed strider mod hele grundidéen med dette projekt, som oprindeligt er udtænkt af Vigersted Lokalråd og lodsejeren. Der bør derfor ikke være krav om nogen plantning ud mod bebyggelsens fællesareal, men der kan være en mulighed for det i stedet.

10.13 "Arealer til oplag, affaldsstationer og tekniske installationer større end 1,5 m2 skal afskærmes med lukket hegn i træ, fast blank mur eller espalier, som er beplantet med klatreplanter"

Her bør tillige gives mulighed for fibercementtræ, glasalplader og lign.

10.15 "Al terrænregulering i lokalplanområdet skal afvikles med skråninger med en maksimal hældning på 1:5 mod omgivende terræn"

Fra husene og ud til vej bør der være mulighed for terrænregulering op til 1 meter ligesom i lokalplan 212 for Lønagerudstykningsen. Husene bør ligge i niveau med vej, da dette vil give langt bedre forhold for gangbesværede og mennesker med særlige behov. Koteniveau for huse og pladser mellem huse og vej bør fastlægges.

Forudsætning for ibrugtagning

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

Naturgasforsyning bør ganske rigtigt være en mulighed, hvis det ønskes, ligesom el-opvarmning også bør være det.

Lokalplan og servitutter

Se tidligere kommentar vedr. aflysning af servitut vedr. jagtpassage for Svendstrup Gods?

Afslutning

Store dele af planforslaget kan vi se gode muligheder i. Vi har i denne indsigelse koncentreret os om de emner, der trænger sig mest på og som virker meget skærpende.

For os som kommende bygherre og aktør i lokalsamfundet er det vigtigt, at lokalplanen er fremadskuende og at der kan arbejdes visionært med det kommende byggeri. Og i en byggeproces, hvor det ikke bliver nødvendigt fra første dag, at skulle tænke i dispensationer.

Derfor er det vores håb, at vi sammen med administrationen og i fælles forståelse kan blive enige om en lokalplan med mulighed for gode og attraktive boligforhold i Vigersted Bymidte – i særdeleshed for seniorer, der måske ikke bare lige springer rundt som gazeller.

Vi ser frem til en god dialog og gennemgang af de anførte indsigelser, så der ikke kan være tvivl om mening og fortolkning.

SalgsOptimering A/S, Ågerupvej 141, 4140 Borup
Telefon: 20 83 60 90



Peter Hansen
Ågerupvej 141
4140 Borup

Telefon: 20 83 60 90
Mail: ph@carlhansens.dk

Kværkeby, den 20. august 2019

**Ringsted Kommune
Teknik – og Miljøcenter**

**Team Plan & Bolig
Rønnedevej 9
4100 Ringsted**

Høringssvar vedr. Forslag til Lokalplan 304 – Boliger i Vigersted Bymidte

Bestyrelsen i Fjellebro – Kværkebyegnens Borgerforening har med stor interesse læst og gennemgået lokalplanforslaget, og vi finder forslaget meget interessant, og vi er enige i, at byggeriet skal indpasses, så det ikke skiller sig ud i forhold til landsbyen Vigersted.

I Ringsted Kommune vil vi gerne tiltrække borgere til vores landsbyer, og derfor er det godt, at der er nogen, der vil bygge i dem, som det er tilfældet i Vigersted. Vi mener dog, at man i dette lokalplanforslag er alt for restriktiv, og hvis denne lokalplan vedtages, ser vi i Borgerforeningen med bekymring på, om der så vil være andre, der tør kaste sig ud i byggeri i landsbyerne.

Fjellebro – Kværkebyegnens Borgerforening ønsker, at der skabes mulighed for at etablere forskellige boligformer i landsbyerne – parcelhuse, lejeboliger og boliger, der er handicapvenlige.

Det er Borgerforeningens håb, at der lyttes til vores indsigelse, så vi skaber muligheder i vores landsbyer og ikke urimelige begrænsninger. Derfor bør vores bemærkninger ind tænkes i Lokalplan 304.

Fjellebro – Kværkebyegnens Borgerforenings bemærkninger:

- Byggeprocent på 20
Det er et urimeligt krav at stille. Da boligerne primært er tiltænkt seniorer og bygget i et plan, virker det underligt, at man stiller dette krav. Borgerforeningen ønsker, at det bliver muligt at have en byggeprocent på 40, som gælder for andre områder med tæt/lav bebyggelse.

- Facadehøjde på 3,50 meter
Med nutidens skærpede krav til bl.a. isolering på lofter, er en facadehøjde på 3,50 meter ikke rimelig. Vi finder det rimeligt, at man mindst får lov til at opføre huse med en facadehøjde på 3,60 meter.
- Byggefelt
Byggefeltet på 22 meter giver store problemer, hvis der skal være plads til at parkere, et udhus, skraldestativer mm. Vores anbefaling er, at byggefeltet minimum bliver på 32 meter fra vejen. Dette gælde fra vest – og nordsiden.
- Facadematerialer
Her er man også for restriktiv. Hvis byggeriet skal indpasses i landsbyens byggeskik og nutidens byggeri, skal der løses op for de stramme betingelser, man ønsker for facaden.
- Gesimser og muredetaljer
Dette krav bør fjernes. Det er et urimeligt og også fordyrende krav at stille, og der er ikke mange steder, dette bruges eller er blevet brugt, og slet ikke i moderne byggeri.
- Opførelse af sekundære bygninger
Her ønske Borgerforeningen, at kravene lempes. Det bør være muligt at give tilladelse til at anvende vedligeholdelsesfri materialer så som bl.a. fibercementtræ og zink. Det er meget populære materialer, som kræver minimal vedligeholdelse, og det passer til byggeri, som gerne skulle tiltrække seniorer, der ønsker en mindre og næsten vedligeholdelsesfri bolig.
- Døre & vinduer
Her skal der gives mulighed for at bruge andre farver end hvid og jordfarver. Der anvendes andre farver i Vigersted bymidte end disse kombinationer.
- Alternativ energi
Det bør være muligt at tænke i alternative energiformer. Hvis et solenergianlæg kan etableres uden det skæmmer, bør det tillades. Disse anlæg kan i dag fremstilles af materialer, der passer ind i en tagkonstruktion, så den ligner et ganske almindeligt tag.

På vegne Fjellebro – Kværkebyegnens Borgerforenings bestyrelse

Fmd. Finn Andersen