

Lokalplan 312

Boliger ved Regimentet i Kasernebyen



Ringsted
Kommune

Juni 2020



Hvad er en lokalplan?

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

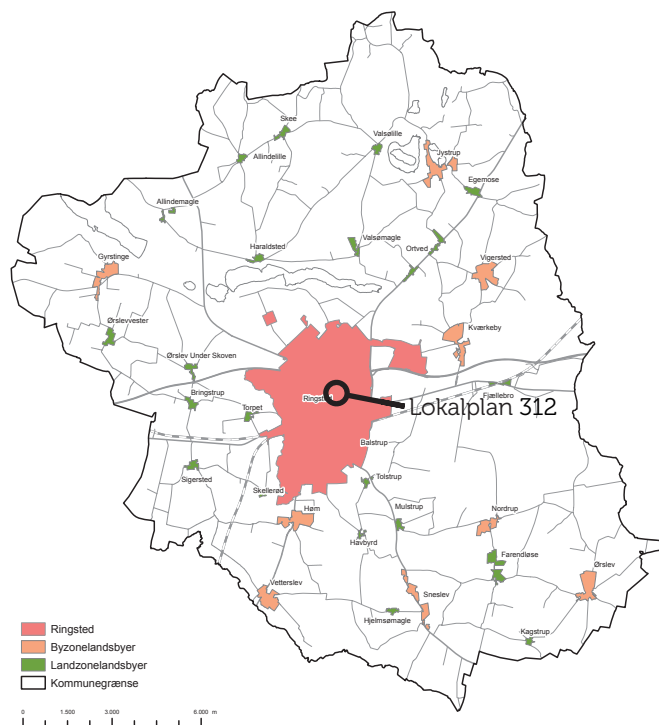
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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: 5762 6300.

Indhold

Redegørelse	4
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	4
Skitseprojektet	6
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Kommuneplan 2017-2029	11
Eksisterende lokalplan	11
Kvalitetsprogram	11
Påvirkning af trafikale forhold	12
Natura 2000 og bilag IV-arter	12
Naturbeskyttelsesloven	12
Grundvandsbeskyttelse	12
Forsyning	12
Miljøbeskyttelse (støj)	13
Jordforureningsloven	13
Kulturværdier	14
Museumsloven	14
Servitutter	14
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	14
Bestemmelser	16
§ 1 Formål	16
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Anvendelse	16
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Infrastruktur	16
§ 6 Teknisk forsyning	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Støj	20
§ 11 Grundejerforening	20
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	20
§ 13. Lokalplan og servitutter	21
Midlertidige retsvirkninger	21
Retsvirkninger	21
Vedtægelse	21
Kortbilag	22
Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort	22
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold - luftfoto 2019	23
Kortbilag 3 - Højdekort 1:1000	24
Kortbilag 4 - Ledningskort 1:1000	25
Kortbilag 5 - Adgangsforhold	26
Kortbilag 6 - Anvendelse	27
Kortbilag 7 - Beplantning og belægning	28
Kortbilag 8 - Illustrationsplan - ikke målfast	29

Illustrationer side 6-10 samt kortbilag 5-8 er udarbejdet af JJW Arkitekter



Lokalplanområdets placering nord for Kasernen



Illustrationsplanen på kortbilag 8 med ny bebyggelse, som tager afsæt i skitseprojektet

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

Ved Ringsted Kaserne er en ny bydel under opførelse - "Kaserneområdet" med boliger, erhverv og offentlige institutioner. De overordnede rammer og bestemmelser for Kaserneområdet er beskrevet i rammelokalplan nr. 129, som blev vedtaget i december 2002.

Endvidere er der udarbejdet et kvalitetsprogram, som beskriver Byrådets mål og intentioner for den nye bydel, se principper samt illustration s. 11. Endelig er der i 2016 udarbejdet en helhedsplan med fokus på friarealer og rekreative interesser.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplan 312 ligger syd for Vestmotorvejen i et område afgrænset mellem Kaserne Parkvej, Garnisonen, Regimentet og den gamle kasernebygning. De resterende kasernebygninger ligger syd for lokalplanområdet. Kaserneområdet består af Kasernebyen, Parkbyen og Skovbyen. Lokalplanområdet er en del af Kasernebyen.

Udbud og skitseprojekt

Lokalplanområdet udgør den ene af tre storparceller, som Ringsted Kommune har haft i udbud henover sommeren 2019.

Der er indkommet et bud med et skitseprojekt, som Byrådet har godkendt. I købsaftalen indgår der vilkår om at skitseprojektet vil danne udgangspunkt for udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Denne lokalplan understøtter, at det skitserede byggeprojekt med mindre justeringer kan opføres, og sikrer at det udføres i den kvalitet, som beskrives i projektet. Samtidig sikrer lokalplanen at bebyggelsen placeres og udformes, så den skærmer friarealerne imod støjgener fra Kaserne Parkvej og motorvejen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets størrelse udgør 9.931 m². Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdet fremstår ubebygget og har tidligere været en del af kasernens arealer. Området afgrænses af veje og er lettere kuperet med terrænforskelle på op til 1 meter.



Ringsted Kaserne med lokalplanområdet i forgrunden, set fra Kaserne Parkvej.

Infrastruktur

Lokalplanområdet ligger på sydsiden af Kaserne Parkvej, som er fordelingsvej der giver adgang til hele Kaserneområdet.

Der er under 1 km. til Ringsted Torv.

På Kaserne Parkvej kører der busser hele dagen mod Ringsted Station, i myldretiden op til 3 busser i timen.

Omgivelser

Rundt om lokalplanområdet ligger den nye bydel Kaserneområdet, som indeholder en lang række grønne områder under etablering. Nord for lokalplanområdet ligger "Slettelandskabet" - et grønt område med frugtlande, søer og stier. Lokalplanområdet vil have let adgang til etablerede stisystemer og grønne områder, der vil bidrage til at skabe et attraktivt nyt boligområde.

Længere nord for lokalplanområdet ligger Vestmotorvejen. Langs motorvejen er der etableret en støjvold. En stor del af lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj, se mere i afsnittet "Støj".

Øst for lokalplanområdet er der en grund udlagt til skole. Syd for lokalplanområdet ligger Ringsted Kasernes bygninger. Flere af bygningerne er registreret som bevaringsværdige i Ringsteds Kommuneatlas. Ringsted Kaserne er opført i 1913-19 som et smukt, symmetrisk anlæg med adgang fra Teglovnsvej. De oprindelige bygninger er velproportionerede, homogene og med enkel detaljering i arkitekturen, der er typisk for perioden, hvor bebyggelsen blev opført. Hovedparten af bygningerne fremstår originale og er i god stand. Alle de oprindelige bygninger fra før 1920 er registreret med høj bevaringsværdi.

Hjemmeværnsbygningen, som er opført senere, ligger for enden af hovedportens nord-syd gående akse og har stor værdi for anlægget som helhed.

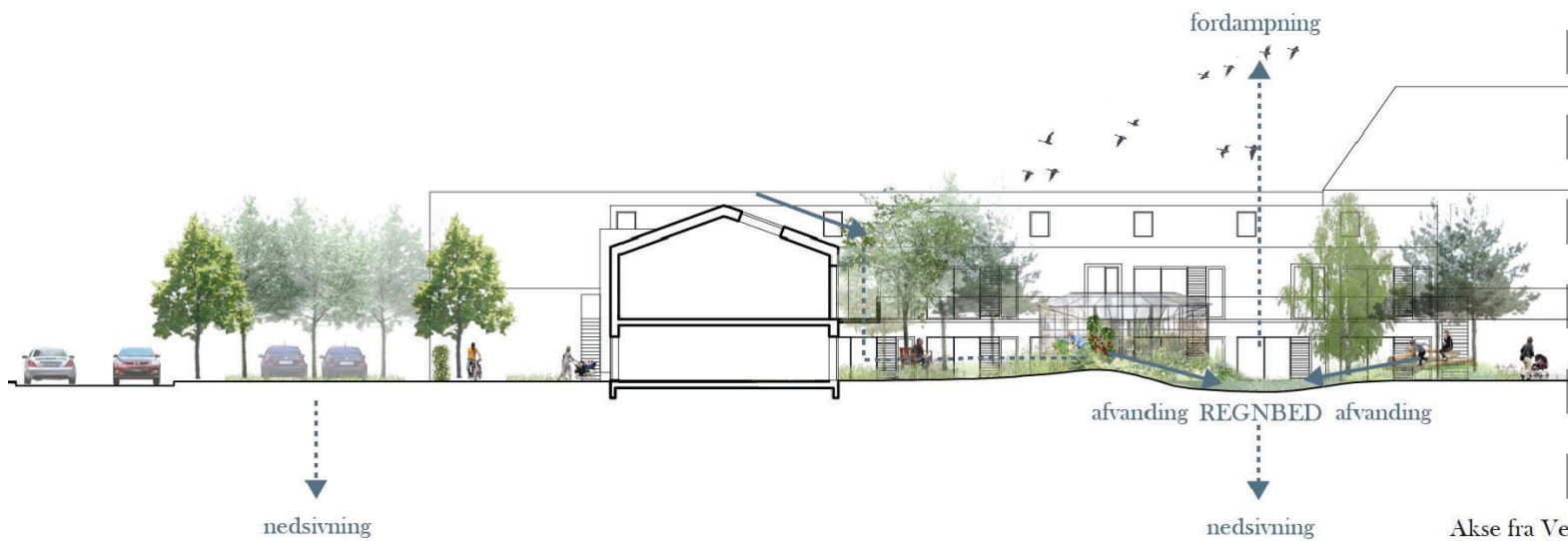


Illustration fra skitseprojekt - snit gennem bebyggelsen med Kasernebygningerne i baggrunden

Skitseprojektet

Skitseprojektets overordnede idé er en boligbebyggelse som er disponeret med fem boligstænger, der omkranser et fælles grønt gårdrum. Gårdrummet tænkes som et "hjerte" i midten af bebyggelsen, hvor beboerne kan trække sig tilbage og tage del i forskellige aktiviteter i det grønne udemiljøer. Gårdrummet har et varieret "landskab" med beplantning, små "bakker", lavninger/regnbede til håndtering til regnvand og fælles grønne flader der indbyder til leg og ophold samt små interne stier.

Boligstængerne er placeret i en stram geometri, som er i god tråd med Kasernebyggeriets lineær symmetriske struktur. Boligstængerne opføres i 2 etager og adgangen til boligerne sker inde fra gårdrummet via altangange og elevator. Boligerne opføres med røde teglfacader og tegltage som knytter an til det eksisterende kaserneanlæg og dets identitet.

Alt parkering er samlet i to anlæg øst og vest for bebyggelsen, og på den måde friholdes parkering langs med Kaserne Parkvej. Parkeringsarealerne "pakkes" ind i grønt som består af hække og træbeplantning. Langs med Kaserne Parkvej og cykel-gangstien mod syd vil der tillige bliver plante træerækker for at understøtte områdets stringente opbygning.

Der er fysiske forhold der kræver opmærksomhed – vejstøj fra motorvejen samt læ- og vindforhold. Derfor fremstår bebyggelsen langs med Kaserne Parkvej som en ubrudt "stang" der skærmer for støjgenerne og den samlet placering af nord-syd- og øst-vest-boligstænger giver læ i det indre gårdrum.

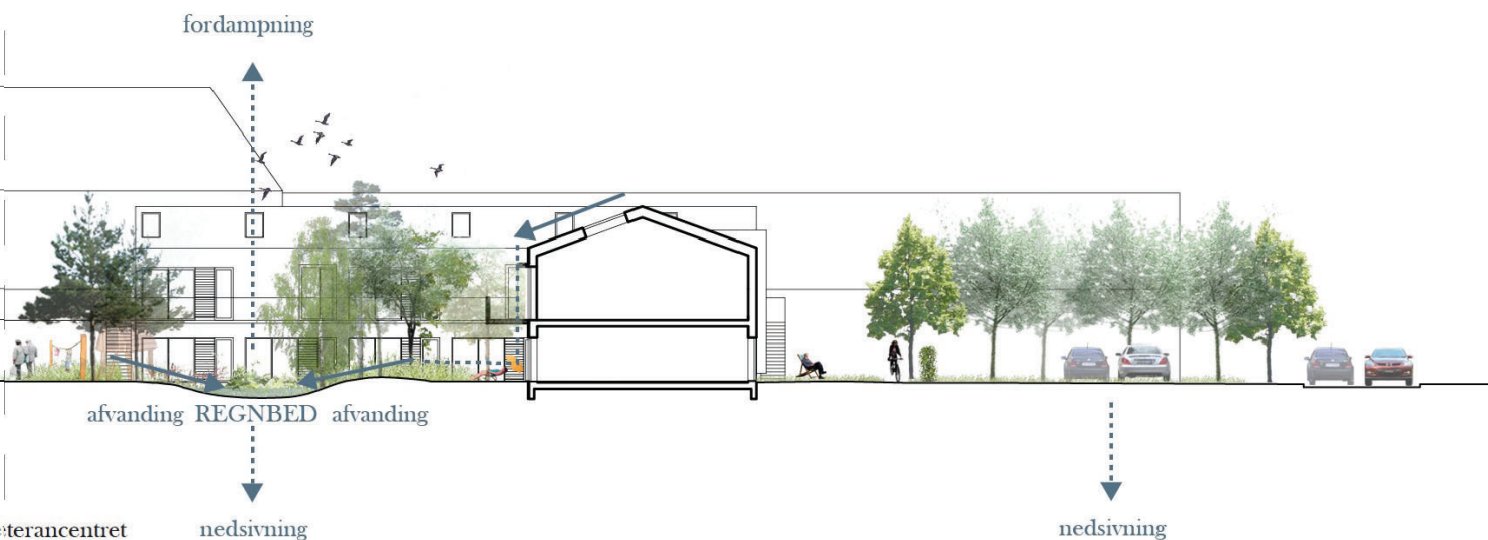
Håndteringen af regnvand sker lokalt i gårdrummet og er baseret på opsamling af regnvand fra tagene. Regnvandet løber via render og lavninger videre til blomstrende regnbede, som skaber de fysiske og rekreative omdrejningspunkter i gården.



Illustration fra skitseprojekt - indvendig facade



Illustration fra skitseprojekt - udvendig facade



Lokalplanens indhold

Her gennemgås hovedindholdet af lokalplanens bestemmelser og hvilke overvejelser der ligger til grund for dem.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål. Skitseprojektet rummer etageboliger i to etager, dvs. boliger med vandrette skel. Lokalplanen giver også mulighed for rækkehuse, som har lodrette lejlighedsskel. Således giver lokalplanen mulighed for en blanding af boligtyper, som kan ramme forskellige målgrupper.

Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes til etageboliger og rækkehuse. Ved udstykning til rækkehuse skal hver bolig udstykkes på en grund á minimum 350 m². Arealet regnes inkl. en andel af det fælles areal.

Infrastruktur

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Kaserne Parkvej og Teglovnsvej via Regimentet og Garnisonen. Der må etableres to overkørsler fra lokalplanområdet til hver adgangsvej. Der må ikke etableres nye overkørsler til Kaserne Parkvej.

For at skabe et sammenhængende område, helhed og fælles identitet i kaserneområdet skal belægninger og belysning vælges ud fra de materialer, der allerede benyttes til omkringliggende veje og udbyggede områder.

Der skal etableres interne stiforbindelser i lokalplanområdet med forbindelser til fortov uden for lokalplanområdet.

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet. Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for to samlede parkeringsarealer i lokalplanområdet.

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. For at gøre det mest muligt attraktivt at benytte cyklen, bør halvdelen af cykelparkeringspladserne overdækkes.

Teknisk forsyning

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

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg mod veje, stier eller grønne områder.

Vej- og stibelysningen etableres svarende til den art, højde, lyspunkthøjde og placering, som er anvendt i Kaserneområdet i øvrigt.

Bebyggelsens omfang og placering

Inden for lokalplanområdet må der etableres maksimalt 48 boliger.

Bebyggelsen skal placeres sådan, at der skabes et afskærmet friareal mellem bygningerne, som opfordrer til ophold og samtidigt sikrer friarealet mod støj.

Med en maksimalt bebyggelsesprocent på 40 og en maksimalt bygningshøjde på 8,5 meter (2 etager) sikres det, at der kan skabes mulighed for attraktive friarealer og at bebyggelsens udtryk er tilpasset det omkringliggende område. For at friarealerne støjsikres tilstrækkeligt, skal den nordlige del af bebyggelsen opføres i en højde på minimum 8 meter og i en sammenhængende længde på minimum 74 meter.

For at sikre den visuelle sammenhængen med omgivelserne, skal den eksisterende kasernebebyggelses nord-sydgående akse fortsætte nordpå og ind gennem den nye bebyggelse. Således skal bygninger i byggefelt 3 og 4 placeres symmetrisk omkring akse, og med et mellemrum der sikrer den visuelle forbindelse mellem gårdrummet og Kasernebebyggelsen, se kortbilag 8.



Græsarmering



Betonfliser



Slotsgrus

Illustration fra skitseprojekt - forslag til belægning



Lindetræer



Klippet græs



Naturgræs



Træ: Bævreasp



Levende hegn



Sommerfuglebuske



Bærbuske



Regnbede



Grøft

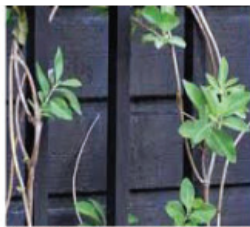


Hængepil

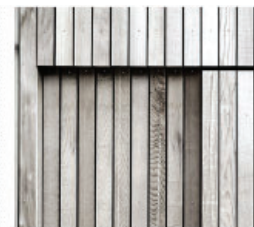
Illustration fra skitseprojekt - forslag til beplantning og håndtering af regnvand



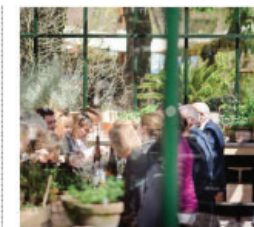
Sedumtage



Renovationsrum med klatreplanter



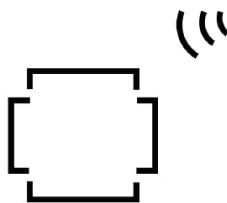
Skure i træ



Orangerier



Illustration fra skitseprojekt - forslag til udehuse



Princip i plan: Lukkede gårdrum, der skærmer for støj



Symmetrisk ydre kontra et frodigt indre



Enkeltstående træer på bakker



Princip i snit: Lavning skærmer for støj og vind



Lavn timer for variation og opsamling af regnvand



Træklynger

Illustrationer fra skitseprojekt - principper for håndtering af støj, vind og regnvand samt bearbejdning af landskab.

Inden for bebyggelsens friarealer kan der etableres mindre (sekundær) bebyggelse i form af orangerier, væksthuse, pavilloner m.fl. som kan medvirke til at skabe fælleskaber og et attraktivt gårdmiljø.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal referere til den øvrige kasernebebyggelse og skal derfor udføres i røde teglsten eller teglskaller, se foto nederst. For at skabe et "blødere" og mere varieret indtryk, skal minimum 25 % af facadearealet ind imod gården beklædes med træ, i en struktur hvorpå der kan vokse klatreplanter.

Tage skal ligeledes referere til kasernebygningerne og skal udføres som symmetrisk saddeltag i rødt tegl. Dette kan dog gives et moderne islæt ved benytte teglskaller eller "bæverhaler".

Ved bebyggelse i 1½ plan, skal taget have en hældning på 40-50 grader, som er det typiske for kaserneområdet. Bebyggelse i 2 plan må have en taghældning på ned til 30 grader, for at bebyggelsens højde kan holde sig under 8,5 m og derved overholde kommuneplanen.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til gene for omgivelserne.

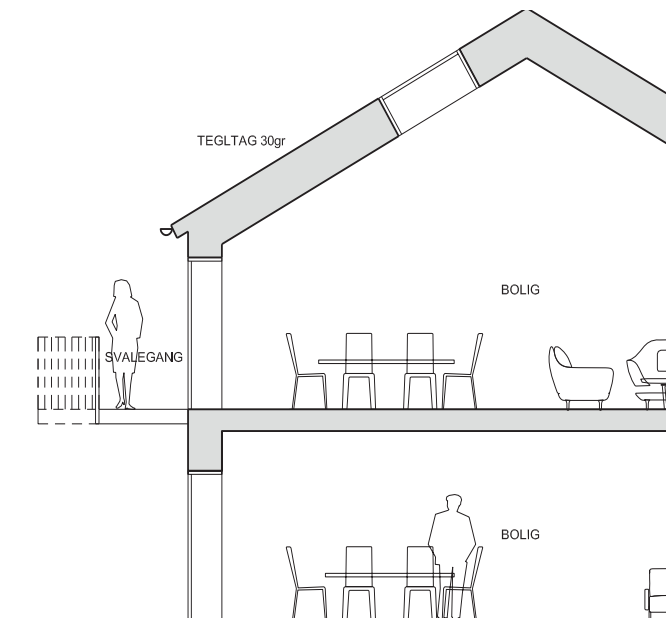
Der gives mulighed for at etablere altangange som adgangsvej for boliger i øverste etage. Altangange som vender ind mod gårdrummet (og som vender mod øst, vest og syd) skal løbende udvides med fremspring som fælles opholdsareal eller mødested for beboere i den øverste etage.

Boliger på 1. sal skal forsynes med egen altan eller fransk altan. Det er et støjplaget område og der må etableres støjafskærmning i glas eller træ på den ene side af altaner, så længe typen afskærmning er ens for hele området.

Altaner, altangange og adgangstrapper skal have værn af lodrette tremmer i stål, se referencefoto side 10.



Referencefoto – tag og facade i teglskaller – moderne udtryk indpasset i historisk miljø. Kanniwegården i Ribe



Princip for svalegange der løbende udvides til fælles terrasse/opholdsareal og indsnævres igen.



Eksempel på teglfacader på ydersiden af bebyggelsen



Eksempel på indre teglfacader, suppleret med træbeklædning f.eks. i form af espalier til klatreplanter

Ubebyggede arealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer på minimum 20% af grunden. Det svarer til 1.986 m². Dette omfatter både det store fælles og de mindre private udearealer. Ens for disse er, at de alle skal være støjdæmpet til maksimalt 58 dB.

En målsætning for området er, at regnvand skal håndteres lokalt og således ikke udledes til kloak. Derfor er der en bestemmelse om, at maksimalt 0,3 % af grunden må befæstes. Det vil sige arealer som bygningernes fodaftryk og flisebelægninger hvor vand ikke kan trænge igennem. Belægning herudover skal udføres som vandgennemtrængelig som f.eks. græsarmeringssten, grus eller træterrasse.

Arealerne uden for bebyggelsen, det vil sige arealet mellem bygningerne og vejene skal referere til kaserneområdet. Det skal gøres med belægning i klippet græs, lange lige rækker af lindetræer og lange lige hække rundt om parkeringsarealerne, som desuden skal beplantes med træer, for at fremme det grønne indtryk af området.

Arealet i det fælles friareal mellem bygningerne skal etableres som et varieret og skiftende landskab med en rig beplantning som kan bidrage til biodiversiteten. Landskabet skal rumme flere typer beplantning: klippet græs og højt græs, klynger af tætte buske, klynger med træer og store fritstående træer, samt vandsugende planter til grøfter og lavninger, se illustrationerne s. 8 og kortbilag 8. I det indre gårdrum skal der anlægges regnvandskanaler og regnbede, der udformes som et rekreativt element. De kan give området en værdi både med og uden vand i.



Referencefoto af altangang i metal, facader med træ og begroening, Emblasgade

I gårdrummet skal der være forhøjninger eller bakker med beplantning, til visuelt at inddele det store gårdareal i flere små rum, samt opholdsarealer belagt med fliser eller grus. Endelig er der mulighed for at opføre op til tre væksthuse.

Støj

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at Miljøministeriets vejledende støjgrænser skal overholdes.

Støjmålinger fra 2018 har vist, at lokalplanområdet (og fremtidige bygningsfacader) vil være påvirket nordfra af trafikstøj på omkring 63 dB.

Ringsted Kommune betragter lokalplanområdet som huludfyldning, derfor kan der jf. miljøministeriets vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje, ses bort fra kravet om maksimalt Lden 58 dB på facaden.

I stedet skal støjniveauet indendørs betragtes, hvor grænseværdien er på Lden 46 i boligens sove- og opholdsrum med åbne vinduer, med et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue.

Støjgrænsen på udendørs opholdsarealer på Lden 58 dB skal dog altid overholdes.

Der er foretaget beregninger af støjbelastningen på bebyggelsens opholdsarealer fra trafikken på nærliggende veje. Støjgrænserne på terrænen forventes overholdt i den indre gård med den foreslåede bebyggelsesplan.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for alle grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejere i dette område har desuden pligt til at være medlem af en grundejerforening for hele Kaserneområdet.

Forudsætninger for ibrugtagning

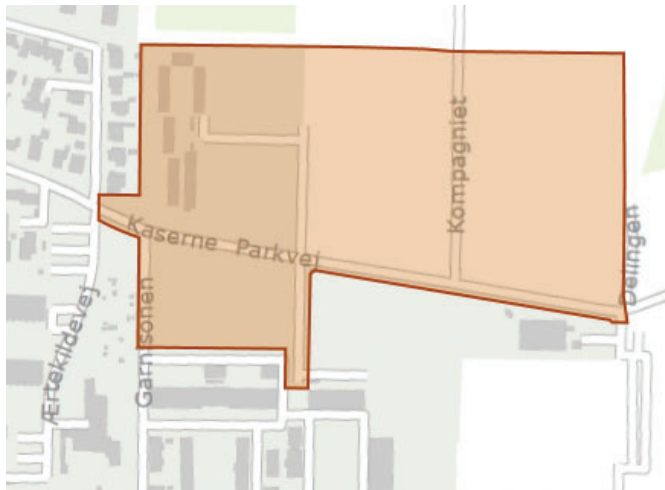
For at sikre nye beboere, at de flytter ind i en bebyggelse der fungerer med sikre adgangsforhold og brugbare udendørs opholdsarealer, er der en række forudsætninger for, at bebyggelsen må tages i brug:

- Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværk, fjernvarme og det offentlige kloaksystem.
- Parkering og stier skal være anlagt efter bestemmelserne i § 5
- Beplantning, landskab, herunder regnvandsanlæg skal være anlagt efter bestemmelserne § 9.3 - § 9.17
- Det skal være dokumenteret at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes på indendørs og udendørs opholdsarealer.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4B1 "Bataljonen - Ringsted øst"



Rammen indeholder følgende bestemmelser:

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Blandet boligområde
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	40
Bebyggelsesprocent af den enkelte ejendom	
Maksimalt antal etager:	2
Maksimal bygningshøjde:	8,5

Lokalplanen overholder kommunenplanrammen samt kommuneplanens generelle rammer

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 291, hvor delområde II udgør det område, der er omfattet af denne lokalplan. Delområde II er udlagt til åben / lav boligbebyggelse (parcelhuse) og maksimalt i 1 ½ etage.

Lokalplan nr. 291 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 312, som ændrer anvendelsen til etageboliger og rækkehuse og tillader op til 2 etager.

Kvalitetsprogram

I kvalitetsprogrammet for Kasernen er principperne for Kasernebyen beskrevet:

- Bebyggelse orienteres mod adgangsvejen.
- Bebyggelse placeres fortrinsvis som længehuse parallelt med eller vinkelret på adgangsvejen. Dele af bebyggelsen kan opføres som fritliggende eller sammenbyggede punkthuse.
- Bebyggelse er overvejende i to-tre etager.
- Parkering placeres i et smalt bånd mellem adgangsvejen og husene eller i parkeringslommer mellem husene.
- Boligveje inde i bebyggelsen har en uformel karakter, gerne udformet som opholds-/ legegader.
- Der anvendes materialer, som har en lang holdbarhed og bevarer en smuk overflade, også efter nogle års slid - for eksempel mursten, glas og stål.
- Et eller flere arkitektoniske træk fra de oprindelige kasernebygninger kan genfindes i de

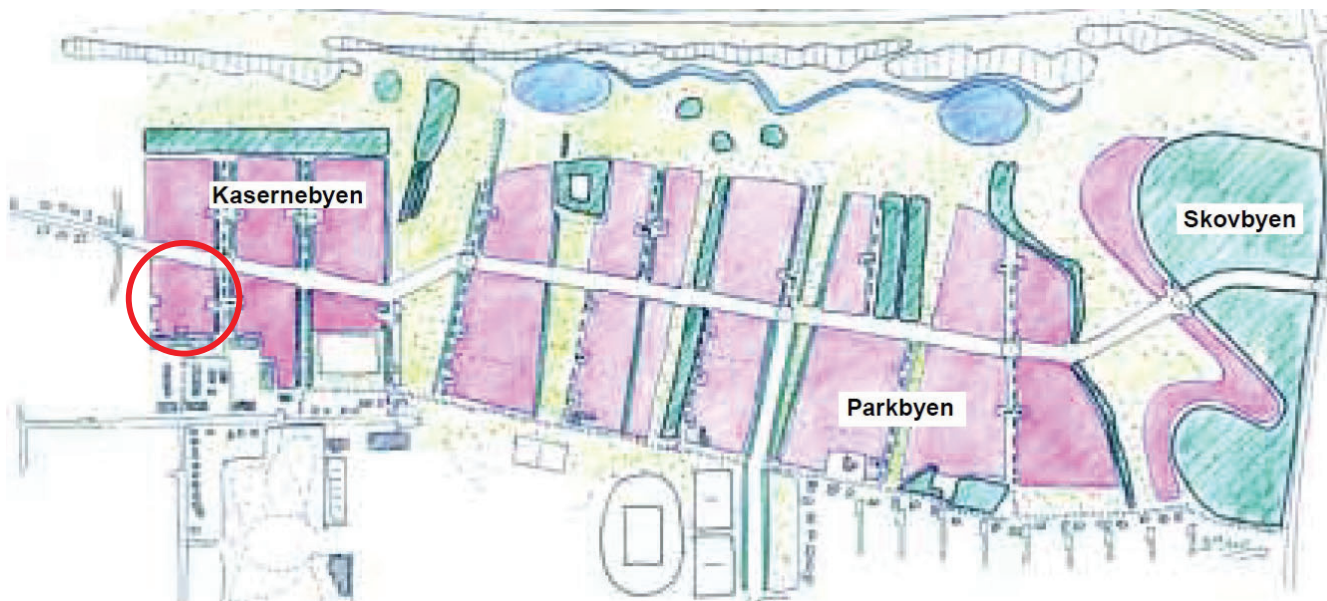


Illustration fra Kvalitetsprogrammet. Kaserneområdet er opdelt i 3 bydele, og lokalplanområdet ligger i Kasernebyen inden for den røde ring.

nye bygninger. Det kan for eksempel være det røde, tunge murværk i en nutidig kombination med en let tagkonstruktion, bygningpartier af glas, altaner mv.

- Bygninger er velproportionerede, typisk med en forholdsvis lille husdybde, som giver en harmonisk tagform og gode lysindfald.
- Eksisterende bygninger ombygges med stor respekt for den oprindelige arkitektur og de håndværksmæssige kvaliteter.

Påvirkning af trafikale forhold

Udbygningen af området vil betyde en øget trafikbelastning af de to fordelingsveje Garnisonen og Regimentet, samt den overordnede fordelingsvej Kaserne Parkvej.

Vejene er udlagt i henhold til den overordnede rammelokalplan 129 for Kasernen, og er således dimensioneret med øje for den trafik, som følger med udbygningen af områdets storparceller.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus på Kaserne Parkvej. I hele kaserneområdet er der lagt vægt på gode stiforbindelser for cyklister og gående. Der er et fintmasket net cykelstier langs de overordnede veje, stier i eget tracé og svagt trafikerede adgangsveje, hvor trafikken er blandet.

Det vurderes, at nærheden til bymidten, bus, cykel- og gangforbindelser vil begrænse behovet for biltrafik, men tilskynde fremtidige beboere til at anvende mere bæredygtige transportformer.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "Allinde-lille Fredskov", ligger over 6,5 km nordvest for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

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.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV - her-

under flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Det vurderes, at området ikke er væsentligt yngle- eller fourageringssted for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

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

Nord for lokalplanområdet ligger beskyttede områder, lokalplanens realisering vil ikke påvirke de beskyttede områder.

Grundvandsbeskyttelse

Området er udpeget som "Område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Ringsted by ligger som helhed indenfor OSD. Indenfor OSD kan der placeres boliger, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressursen.

Området er allerede lokalplanlagt og kommuneplanlagt. Det vurderes, at planens realisering ikke vil forøge risikoen for forurening af grundvandet.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand a/s.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan og er udlagt som separatkloakeret.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE ledningsnet.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Miljøbeskyttelse (støj)

Området ligger ca. 450 m syd for Vestmotorvejen. Langs motorvejen er der etableret støjvolde, men der kan stadig forventes trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på lokalplanområdets arealer.

Årsdøgntrafikken på motorvejen ligger i størrelsesordenen 40.000 til 60.000 biler, og den vil formentlig være stigende.

I følge støjkortet nederst til venstre er lokalplanområdet beregnet til at være belastet af et støjniveau på 58-68 dB.

Alle boliger skal orienteres og udformes således, at de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes inde i boligerne, samt på de udendørs opholdsarealer.

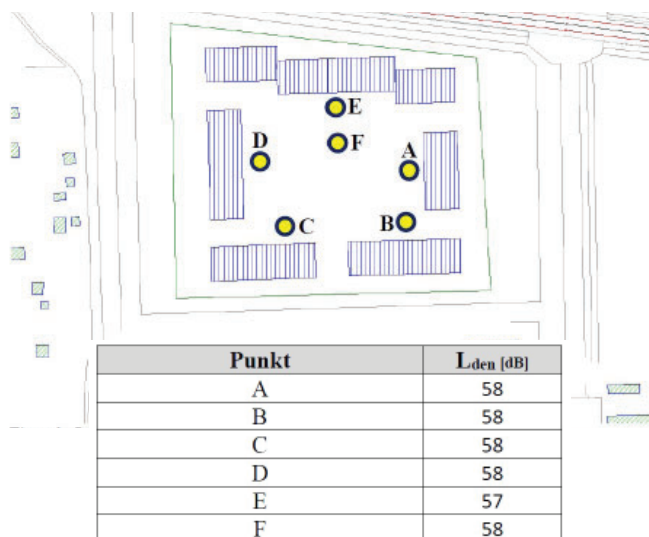
Der er i forbindelse med projektet beregnet støj for de udendørs opholdsarealer når bebyggelsen placeres som planlagt. Nederst til højre er vist den simulerede støjudbredelse. Denne er ca. 2 dB for lav, da der ikke er medregnet refleksion fra egne facader. Bemærk at farverne og støj intervallerne ikke er direkte sammenlignelige med støjkortet nederst til venstre.

På illustrationen til højre er vist de beregnede støjniveauer for seks punkter i gårdrummet. Støjgrænserne for de udendørs opholdsarealer i den indre gård overholdes, da niveauerne er beregnet til maksimalt 58 dB.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Ringsted Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med sådan jordflytning. Der henvises til Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

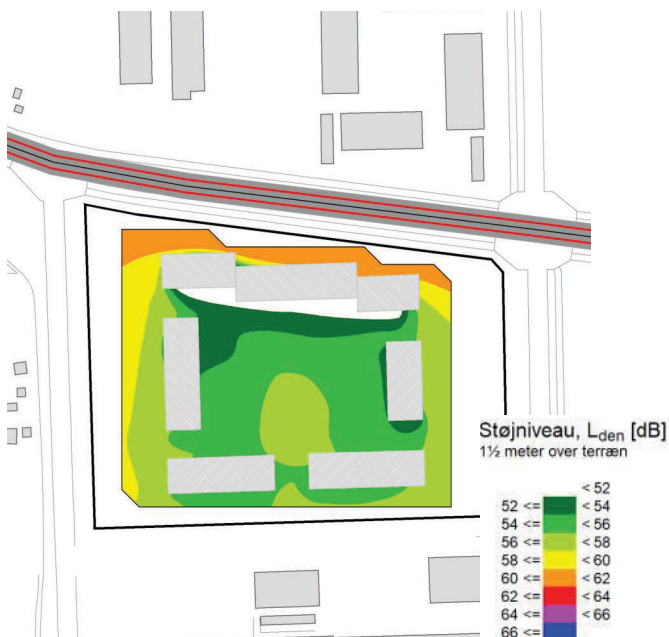
Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet.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



Med bebyggelse - Beregnet støj i punkter 1,5 m. over terræn



Uden bebyggelse - Beregnet støj 1,5 m. over terræn, 2017



Med bebyggelse - Simuleret støj 1,5 m. over terræn
Usikkerhed ~ 2 db, facaderefleksion ikke medregnet.

Kulturværdier

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

Syd for lokalplanområdet ligger kasernebygningerne. De fleste har en høj bevaringsværdi på mellem 2 og 3. Byggeri i lokalplanområdet skal i udformning og materialer tage hensyn til de bevaringsværdige bygninger.

Museumsloven

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

Nyere tids interesser

Arealet ligger lige nord for Ringsted Kaserne og der udtrykkes ønske om at lave et byggeri, som afspejler denne. Ringsted Kaserne er oprettet efter forsvarsforliget i 1909 på linje med en længere række af andre danske kaserner som eks. Slagelse Kaserne, Holbæk Kaserne, Avedørelejren og Værløselejren. I Ringsted blev kasernen opført 1913-1914, og er et tydeligt eksempel på, hvor arkitekturen bevægede sig hen mod med oprettelsen af Bedre Byggeskik i 1915.

Den bærende fortælling i byggeriet afspejler derfor træk, der også blev bærende i Bedre Byggeskik i form af symmetri og materiale. Dertil kommer den stramme grundplan med gennemgående akser, som er bevaret med undtagelse af en markant sammenbygning af to funktionsbygninger. Sammenbygningen har forrykket kasernens tidligere tydelige hierarki.

Arkæologi/jordfund

Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder inden for arealet, men på baggrund af resultater af prøvegravning i 2004 tæt mod nord, vil museet anbefale gennemførelse af prøvegravning på det aktuelle planområde forud for byggemodning.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

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.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitut i lokalplanområdet:

Matr. nr. 149h og 149l Ringsted Bygrunde, Ringsted

Dato.: 09.04.1959

Dokument om fælles forsyningsledninger.

Vedrører kloakledning til fælleskloakering af området.

Bemærkninger: I forbindelse med nyt byggeri, vil der blive separat kloakeret i området. Servituten skal aflyses i forbindelse med separatkloakering.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Denne lokalplan er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – LBK 448 af 10.05.2017, med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport.

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

Der er sideløbende med udarbejdelsen af planen foretaget en screening af planforslagets konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt, herunder Vej og Ejendom samt Natur og Miljø.

Det vurderes således at:

- planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder kulturarv og kulturmiljø, vand og natur eller jord og grundvand.
- planen omhandler et mindre område på lokalt plan og udelukkende er mindre ændringer i gældende plangrundlag.

Ringsted Kommune har, på baggrund af screeningen, således vurderet at planen 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 planerne. Ringsted Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Denne beslutning kan påklages til planklagenævnet. Klagefrist og vejledning fremgår af den offentlige bekendtgørelse der er sendt ud samtidig med at planen er sendt i offentlig høring og klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Bestemmelser

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

§1 Formål

1.1

Lokalplan har til formål at sikre, at:

- ny boligbebyggelse udføres i en kvalitet og form, der refererer til de bevarede kasernebygninger.
- at en del af bebyggelsens struktur skærmer de uden-dørs opholdsarealer imod trafikstøj.
- at de ubebyggede arealer anlægges som et landskab med en rig og afvekslende beplantning, forhøjninger samt lavninger og grøfter til håndtering af regnvand.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 60bt, Ringsted Markjorder, samt alle parceller, der efter vedtagelse den xx.xx.2020 udstykkes fra ejendommen.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, og kun i form af etageboliger og/eller rækkehuse.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må kun udstykkes til etagebyggeri og/eller rækkehuse (tæt/lav). For tæt/lav boligbebyggelse gælder, at den enkelte bolig skal udstykkes med grunde på minimum 350 m², inklusiv andel af fællesareal.

§ 5 Infrastruktur

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kaserne Parkvej og Teglovnsvej via Regimentet og Garnisonen, som vist på kortbilag 5

5.2

Der må maksimalt etableres to overkørsler til Regimentet og to til Garnisonen, som vist på kortbilag 5. Der må ikke etableres overkørsler til Kaserne Parkvej.

5.3

Overkørsler til parkeringsarealer skal etableres i chaussésten eller græsarmering og forsynes med parkeringsskilte af typen E33. Overkørsler som krydser fortov skal sænkes og have fortovsbelægningen som gennemgående.

Stier

5.4

Der skal etableres primære stier med en fast belægning og belysning fra adgangsveje og parkeringsarealer til alle boligernes hovedindgange i det indre gårdrum. Stier på bebyggelsen ydersider skal have en stram geometrisk linjeføring. Stier i det indre gårdrum skal have organiske og bugtede forløb. Primære stier skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.

5.5

Der skal etableres sekundære stier med et bugtet forløb på kryds og tværs gennem det indre gårdrum, eksempelvis som vist på kortbilag 5. Sekundære stier må ikke belægges med fliser, men kan eksempelvis etableres i slotsgrus eller klippet græs.

5.6

Langs lokalplanområdets sydlige grænse skal etableres en gennemgående cykel-/gangsti, i princippet som vist på kortbilag 5. Stien skal forsynes med belysning og etableres i fast belægning.

Parkering

5.7

Der skal anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig inden for lokalplanområdet. Heraf skal 5 % anlægges som handicapparkeringspladser. En af disse skal desuden kunne anvendes af en handicapbus.

5.8

Parkering skal anlægges på to arealer langs lokalplanområdets østlige og vestlige grænse, placeret som vist på kortbilag 6.

5.9

Parkering skal etableres med en vandgennemtrængelig belægning som f.eks. græsarmeringssten eller grus.

5.10

Pakeringsarealer skal omkranses af bøgehæk og beplan-tes med træer i henhold til §9.5 og §9.17 og som vist på kortbilag 7.

5.11

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf halvdelen så vidt muligt bør overdækkes.

5.12

Cykelparkering skal placeres tæt ved bebyggelsens hovedindgange og trapper, eller ved åbningerne til det indre gårdrum, eksempelvis som vist på kortbilag 5.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Der må ikke opsættes udvendige parabler og antenne-anlæg.

6.2

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandssystem.

6.3

Regnvand skal håndteres på egen grund i landskabelige kanaler, lavninger og regnbede mm.

Belysning

6.4

Vej-, sti- og parkeringsbelysning skal etableres svarende til den art, som er anvendt i Kaserneområdet.

6.5

Sti- og parkeringsbelysning kan herudover etableres som pullertbelysning med en maksimalhøjde på 0,8 meter i varmgalvaniseret stål.

6.7

Belysning på mure kan etableres i tilknytning til bebyg-gelsens indgange samt sti- og opholdsarealer. Armaturet skal være simpelt i design uden udsmykning, fremstå i varmgalvaniseret stål eller malet i en mørk grå farve og opsættes som punktbelysning.

6.8

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Der må kun anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten er maksimalt 40% inden for lokal-planområdet som helhed.

7.2

Inden for lokalplanområdet må der etableres maksimalt 48 boliger.

7.3

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene 1 - 5 og der må kun være én sammenhængende bebyggelse inden for hvert byggefelt, som vist på kortbilag 6.

7.4

Bebyggelse skal udformes som længer og orienteres nord-syd eller øst-vest som den eksisterende kaserne-bebyggelse syd for lokalplanområdet og som vist på kortbilag 6.

7.5

Bebyggelse må maksimalt være i 2 etager og maksimalt 8,5 meter høj .

7.6

Bebyggelse i byggefelt 1 skal være minimum 8 meter høj og 74 meter lang, og være sammenhængende i hele dens længde.

7.7

Bebyggelse i byggefelt 3 og 4 skal placeres, så mellem-rummet, der danner den sydlige adgang til gårdrummet, ligger symmetrisk i forlængelse af den eksisterende nord-sydgående akse gennem kasernebebyggelsen syd for lokalplanområdet.

7.8

Sekundære bygninger til renovation, skure, tekniske anlæg skal placeres på arealerne mellem bebyggelsen og matrikelskel, som vist på kortbilag 6. Sekundære byg-ninger må maksimalt have en højde på 2,5 meter og skal placeres minimum 2,5 meter fra matrikelskel.

7.9

Inden for det indre fælles friareal mellem byggefeltene må der kun opføres sekundære bygninger i form af oran-gerier, væksthuse, mindre pavilloner og overdækninger til cykelparkering eller til ophold.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Facader, gavle og gavltrekanter skal fremstå i blank mur og udføres i rød tegl, enten som teglsten eller teglskaller, se illustrationer i redegørelsen side 9.

8.2

Udover rødt tegl som bekrævet i §8.1, skal minimum 25% af facaden mod det indre fælles friareal, beklædes med træ. Træbeklædning skal bestå af brædder, lodrette lister eller espalier. Overfladen på træbeklædningen skal fremstå med et naturligt udtryk, eller som malet overflade i sort eller mørk grå farve.

8.3

Tage skal udformes som symmetrisk saddeltag uden valm og uden udhæng. Bygninger i to etager skal have en taghældning på minimum 30 grader. Bygninger i 1½ etage skal have en taghældning på 40-50 grader.

8.4

Tage skal udføres i rød lertegl, enten i form af vingetegl, teglskaller eller bæverhaler. Tag skal have samme farve som traditionelle røde vingetegl.

8.5

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på bebyggelsen.

Altangange, altaner og adgangstrapper

8.6

Der må kun etableres altangange på den ene side af den enkelte bygning.

8.7

Altangange skal have en bredde på minimum 1,3 meter.

8.8

Altangange langs indersiden af bebyggelsen i byggefelt 1, 2 og 5 skal løbende have fremspring med et areal på minimum 3 X 1 meter. Der skal samlet set være minimum ét fremspring for hver to lejligheder.

Fremspring skal placeres ud for skel mellem lejligheder.

8.9

Boliger på 1. sal skal forsynes med egen altan eller fransk altan. Altaner må kun afskærmes mod støj i den ene side, og kun med glas eller træ. Afskærmning skal fremstå ens for hele lokalplanområdet. Etableres der altaner, skal det dokumenteres at støjgrænsen er overholdt på disse, jf.

§12.4

8.10

Altaner, altangange og adgangstrapper skal udføres med værn af lodrette lameller i stål, samt bunde i beton/fiberbeton eller stål med en overflade, som ikke bliver glat.

8.11

Udvendige elevatorer skal holdes inden for byggefelterne. Elevatorbygninger skal delvist beklædes med lameller i stål og/eller træ og beplantes med klatreplanter.

Vinduer, døre og kviste

8.12

Vinduer skal være i træ/alu eller træ og skal fremstå i træets naturlige farve eller males hvid, sort eller mørk grå.

8.13

Døre skal være med fyldning i glas eller som pladedøre i træ, alu eller stål. Døre skal fremstå i træets naturlige farve eller males hvid, sort eller mørk grå.

8.14

Tagvinduer og kviste må maksimalt udgøre 10% af den samlede tagflade.

8.15

Vinduer, døre og kviste skal fremstå i samme typer og farve, gennemgående for hele lokalplanområdet.

Solafskærmning, tagrender og nedløb

8.16

Udvendig solafskærmning må kun etableres i træ i form af trælameller i naturlig farve eller malet mørk grå eller sort. Solafskærmning skal fremstå ens for alle boliger i lokalplanområdet.

8.17

Tagrender og nedløbsrør skal etableres i stål eller alu.

Sekundære bygninger

8.18

Sekundære bygninger skal beklædes med træ eller træ-ignende facadeplader, suppleret med lister eller espalier med klatreplanter. Facader skal fremstå i naturlig træ eller malet i sort eller mørk grå farve.

8.19

Tag på sekundære bygninger skal have en hældning på minimum 5 grader og fortrinsvis udføres som grønne tage med sedumbepantning. Alternativt kan tage udføres i tagpap med listedækning.

8.20

Oragerier og væksthuse er fritaget fra §§ 8.17 - 8.18

Skiltning

8.21

Der må kun opsættes skilte til almindelig færdsels- og adresseskiltning i området.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Minimum 20 % af grunden skal anvendes til udendørs friarealer.

9.2

Den maksimale befæstelsesgrad er 0,3.

Beplantning omkring bebyggelse

9.3

Ubebyggede arealer på ydersiden af bebyggelsen skal anlægges som have med græs og spredt beplantning.

9.4

Langs hele lokalplanområdets grænse skal der anlægges rækker af lindetræer, som vist på kortbilag 7.

Træerne skal have en indbyrdes afstand på maksimalt 15 meter.

Ved overkørsler samt i hjørner ved Kaserne Parkvej skal træerne være opstammet i minimum to meters højde, af hensyn til oversigtsforholdene.

9.5

På parkeringsarealerne skal der plantes træer mellem parkeringsbåsene, placeret eksempelvis som vist på kortbilag 7. På hvert parkeringsareal skal der plantes minimum ét træ for hver 5 parkeringspladser.

Træerne skal stå i tilpas store plantebede til, at sikre dem gode vækstbetingelser med plads til rødder mv.

Træer skal være saltbestandige og skal være én eller flere af arterne:

- Spidsløn - *Acer platanoides* "Olmsted"
- Lind - *Tilia platyphyllos* "Ørebro"
- Elm - *Ulmus* hybrid "Lobel"
- Avnbøg
- Blodbøg

Landskab i den indre gård

9.6

De følgende bestemmelser §§ 9.7 - 9.14 gælder for det fælles friareal mellem bygningerne. Bestemmelserne fastlægger typen og mængden af beplantning og landskabelige elementer. Et forslag til disponering af gårdrummet og landskabelementerne er vist på illustrationsplanen, kortbilag 8.

9.7

Det fælles friareal skal anlægges som et landskab med en variation af tæt beplantning spredt beplantning. Der skal være arealer med klippet græs, men der må også være vildtgroende naturgræs med eng- og markblomster.

9.8

I det fælles friareal skal der etableres beplantning, som minimum skal omfatte;

- fire klynger* af tætte buske
- fire træklynger*
- fem solitære* træer

Der skal være minimum tre arter af træer, valgt ud fra arterne bøg, stilk-eg, ask, ahorn, dun-birk, rød-el, bæverasp og/eller småbladet lind.

Herudover kan beplantningen suppleres med et udvalg af eksemplerne vist på illustrationen s. 8 i redegørelsen.

* Ved "klynge" forstås en gruppe på minimum tre buske eller træer. Ved "solitære" forstås fritstående større træer.

Træer med en kronediameter på 8,5 meter og derover må ikke fældes eller beskæres.

9.9

Der skal etableres minimum to lavninger/regnbede, som er dimensioneret til at kunne håndtere de forventede vandmængder, se princip for lavninger nederst s. 8.

9.10

Der skal etableres et sammenhængende system af regnvandskanaler, der leder regnvand fra alle bygninger til lavningerne/regnbedene. Se princip for regnvandshåndteringen på snittegningen øverst s. 6-7.

9.11

Regnvandskanaler, lavninger og regnbede skal udformes landskabeligt, og anlægges med en tæt og afvekslende beplantning af blomster og vandsugende planter som eksempelvis piletræer, sumpcypres, hjertepladet el og hængepil, samt eksempler på beplantning vist på illustrationen s. 8

9.12

Der skal etableres minimum to bakker. Bakkerne skal have en højde på mellem 75 - 100 cm. og formes landskabeligt. Bakkerne skal beplantes med buske eller træer som beskrevet i §§ 9.7-9.8 og som vist på illustrationerne nederst s. 8. i redegørelsen.

9.13

Der skal etableres minimum tre opholdsarealer med en fast belægning i grus eller fliser.

9.14

Der må etableres op til tre orangerier/drivhuse.

Hegn

9.15

Hegn i lokalplanområdet skal etableres som levende hegn og må maksimalt have en højde på 1,5 meter.

9.16

Der skal etableres bøgehæk langs Kaserne Parkvej på strækningen ud for byggefeltet, som vist på kortbilag 7.

9.17

Der skal etableres afskærmende bøgehæk rundt om parkeringsarealer, kun afbrudt af overkørsler og stiforbindelser, som vist på kortbilag 7.

9.18

Hegn omkring private terrasser/gårdhaver skal etableres som bøgehæk.

9.19

Hæk mellem parkeringsarealer og skel mod vej må maksimalt have en højde på 1 meter af hensyn til oversigtsforholdene.

9.20

Undtaget fra §9.15 er hegn i naboskel, som maksimalt må være 1,8 meter højt og 2,5 meter langt og skal placeres vinkelret på bygningen.

Det skal etableres som enten hæk eller i træ i naturlig farve eller mørkegrå. Hegn til terrasseadskillelse skal fremstå ens for hvert byggefelt.

Terrænrægleregning, oplag og køretøjer

9.21

Der må ikke foretages terrænrægleregning udover +/- ½ meter. Undtaget fra dette er de landskabelige elementer i det indre fælles friareal.

9.22

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

9.23

Der må ikke placeres køretøjer over 3.500 kg eller uindregistrerede køretøjer som biler og motorcykler, lastbiler, busser, campingvogne, pølsevogne og lignende udenørs i lokalplanområdet.

§ 10 Støj

10.1

Bebyggelsen skal disponeres så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafikstøj.

10.2

Det er en forudsætning for byggeri i lokalplanområdet, at der opføres en bygning i byggefelt 1, der fungerer som støjskærm for det udendørs fælles opholdsareal. Bebyggelsen skal således udføres i de dimensioner, som er beskrevet § 7.5

10.3

Udendørs friarealer, skal være skærmet for støj således at støjpåvirkningen maksimalt udgør Lden 58 dB.

10.4

Boligerne i byggefelt 1 skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade (mod syd) og birum mod gaden (mod nord).

10.5

Før nyt bebyggelse påbegyndes skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Foreningen skal oprettes inden bebyggelsen tages i brug.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af parkeringsarealer, stier, beplantning og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

11.3

Grundejerforeningen skal at tage skøde på veje og grønne områder, der ikke indgår som fælles opholdsareal.

11.4

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Før bebyggelse kan tages i brug skal den være tilsluttet vandværk, fjernvarmeforsyning og det offentlige kloaksystem,

12.2

Før bebyggelse kan tages i brug skal parkering og stier i området være anlagt efter bestemmelserne i §5.

12.3

Før bebyggelse kan tages i brug, skal beplantning, landskab og regnvandshåndtering være etableret efter §§ 9.3 - 9.17

12.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænser overholdes i indendørs opholdsrum og på de udendørs opholdsarealer.

§ 13. Lokalplan og servitutter

13.1

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 312 ophæves lokalplan nr. 291 for Boliger i Kasernebyen, for den del der er omfattet af lokalplan 312.

13.2

Servitut lyst den 09.04.1959 på matr. nr. 149h og 149l Ringsted Bygrunde, vedrørende kloakledning til fælleskloakering af området, skal aflyses i forbindelse med separatkloakering.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. 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 plansystem.dk. Eksisterende, lovlige 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.

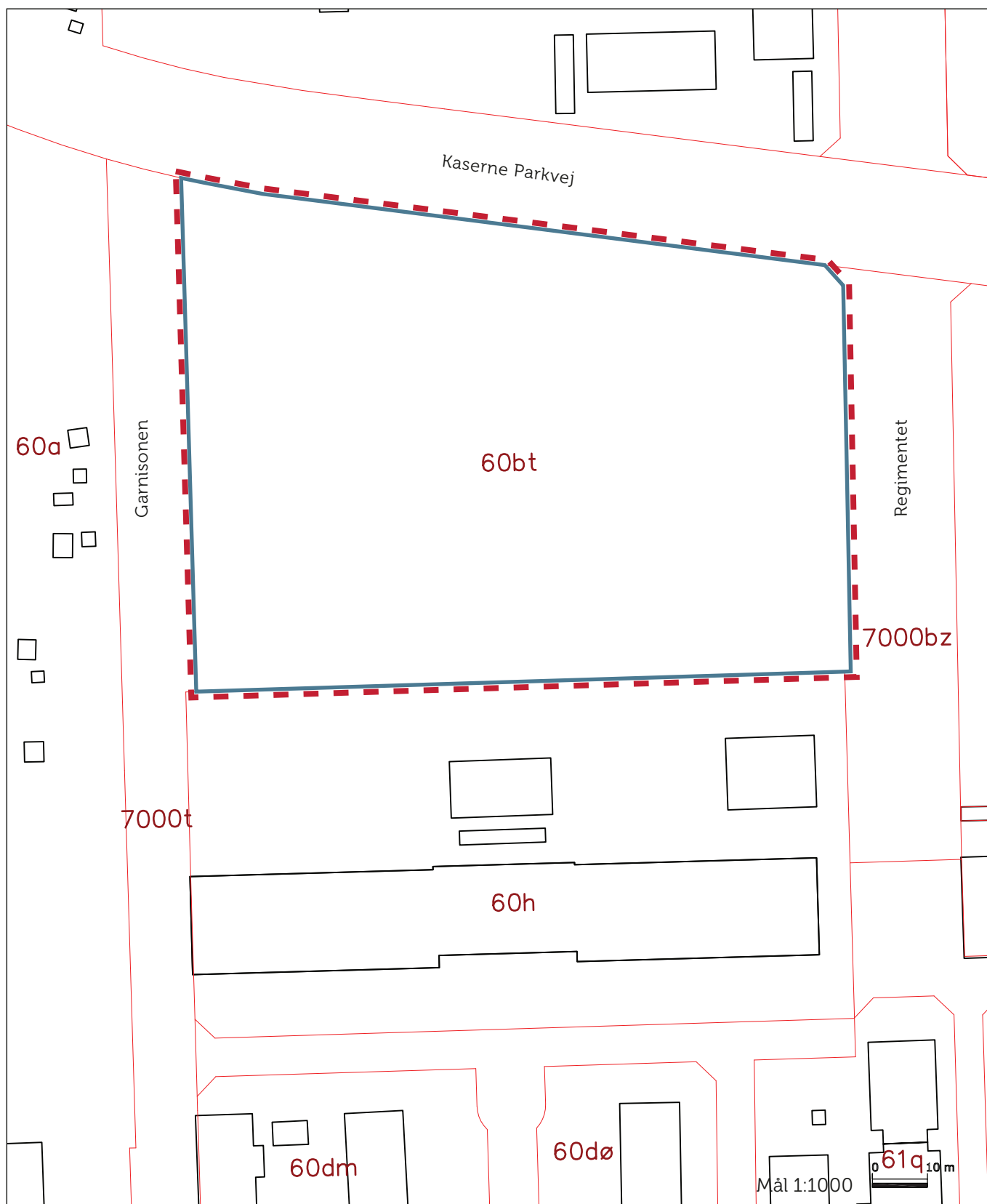
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtager

Plan- og Boligudvalget vedtog den 1. april 2020 at udsende forslag til lokalplan 312 i offentlig høring i 4 uger. Høringsperioden var fra 17. april til og med 15. maj 2020.

Lokalplan blev vedtaget af Plan- og Boligudvalget med ændringer den XXX

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort



-  Lokalplanområde
-  Matrikelgrænser
-  Matrikelnummer

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold - luftfoto 2019

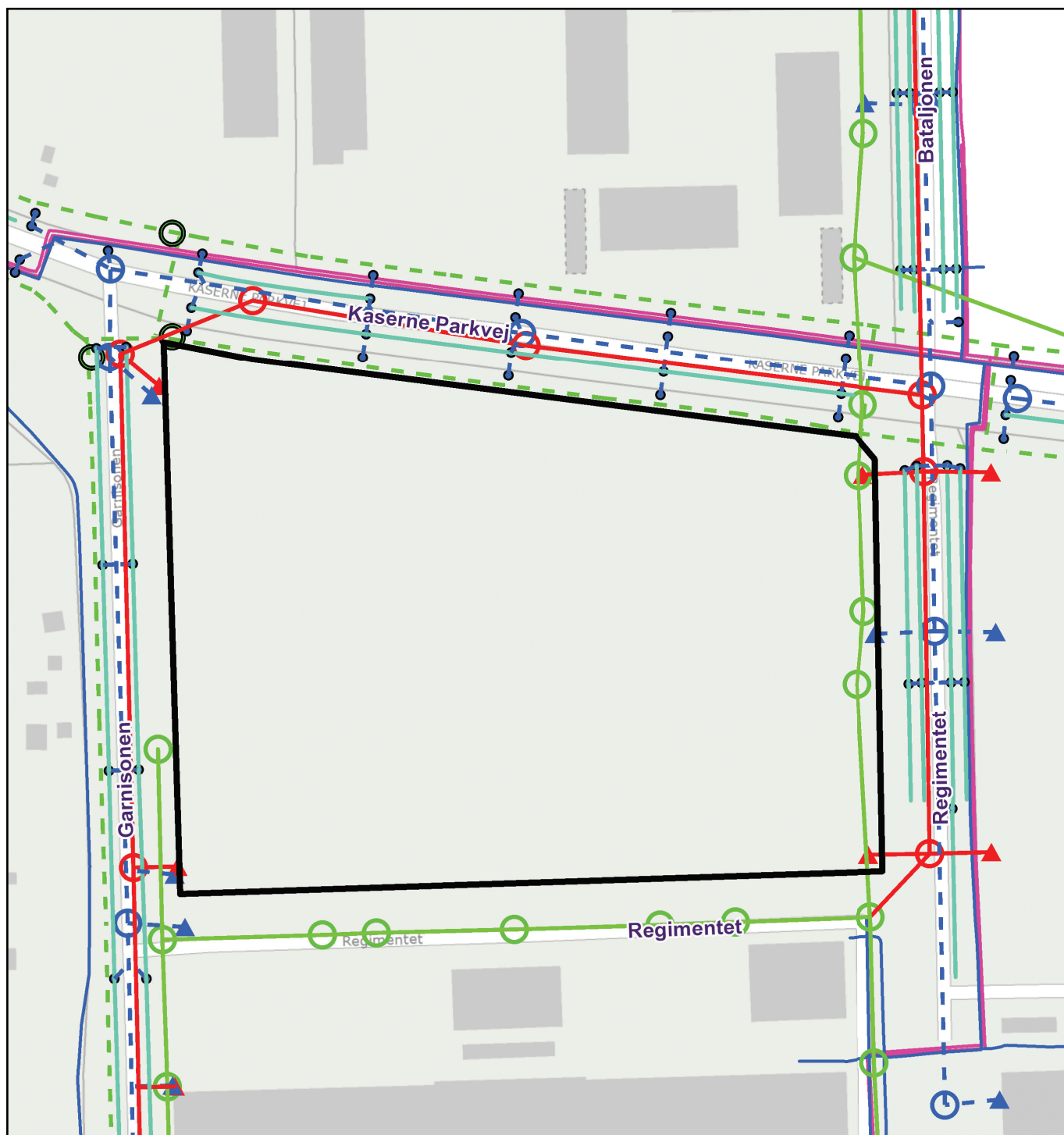


Kortbilag 3 - Højdekort 1:1000



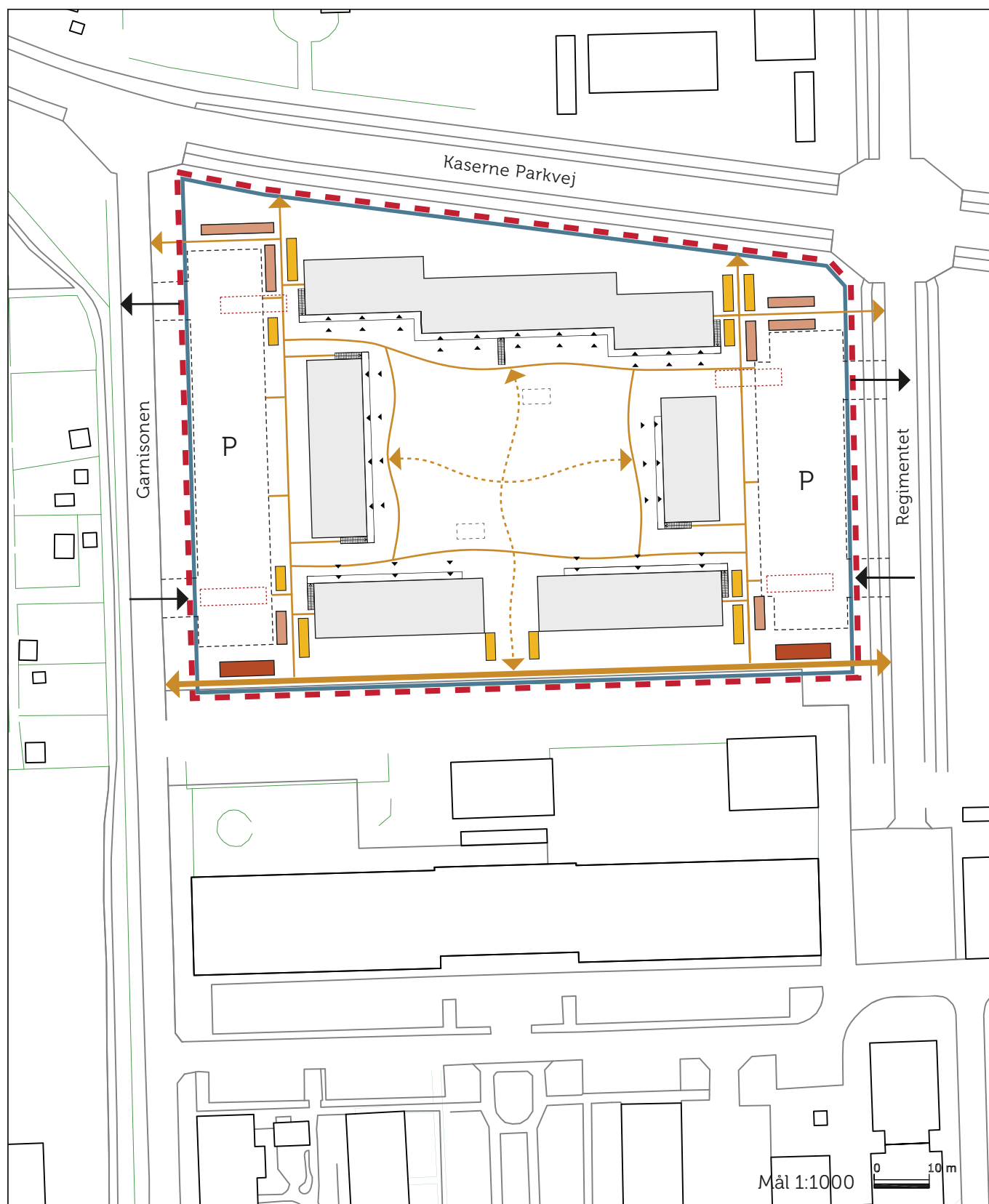
— 0,5 m. højdekurver













Kortbilag 4 - Ledningskort 1:1000



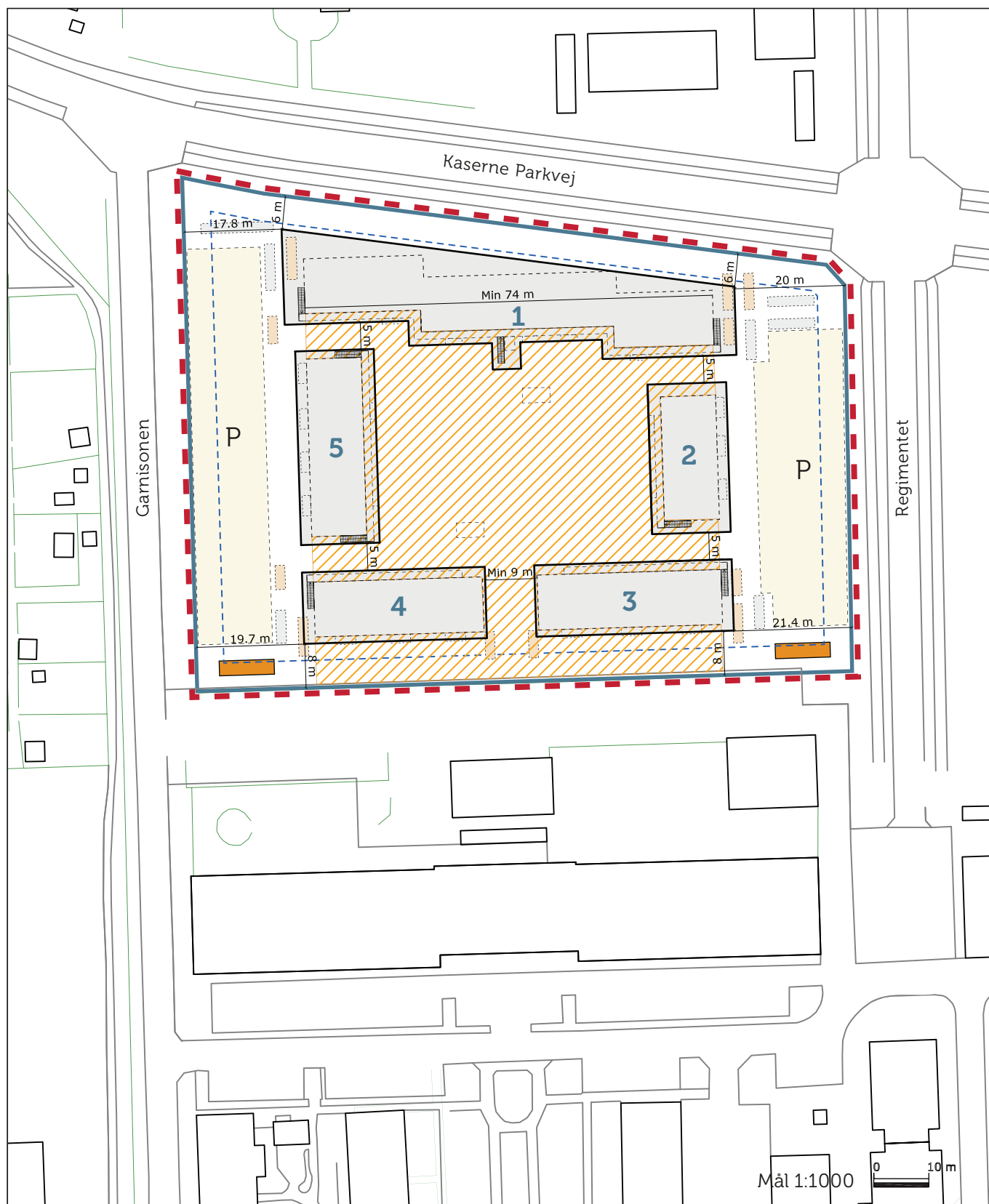
- Kloak - spildevand
- Kloak - regnvand
- Kloak - Fællesvand gravitationsledning
- Dræn - gravitationsledning
- Vand - hovedledning
- Fjernvarme - hovedledning
- El - lyslederkabel

Kortbilag 5 - Adgangsforhold



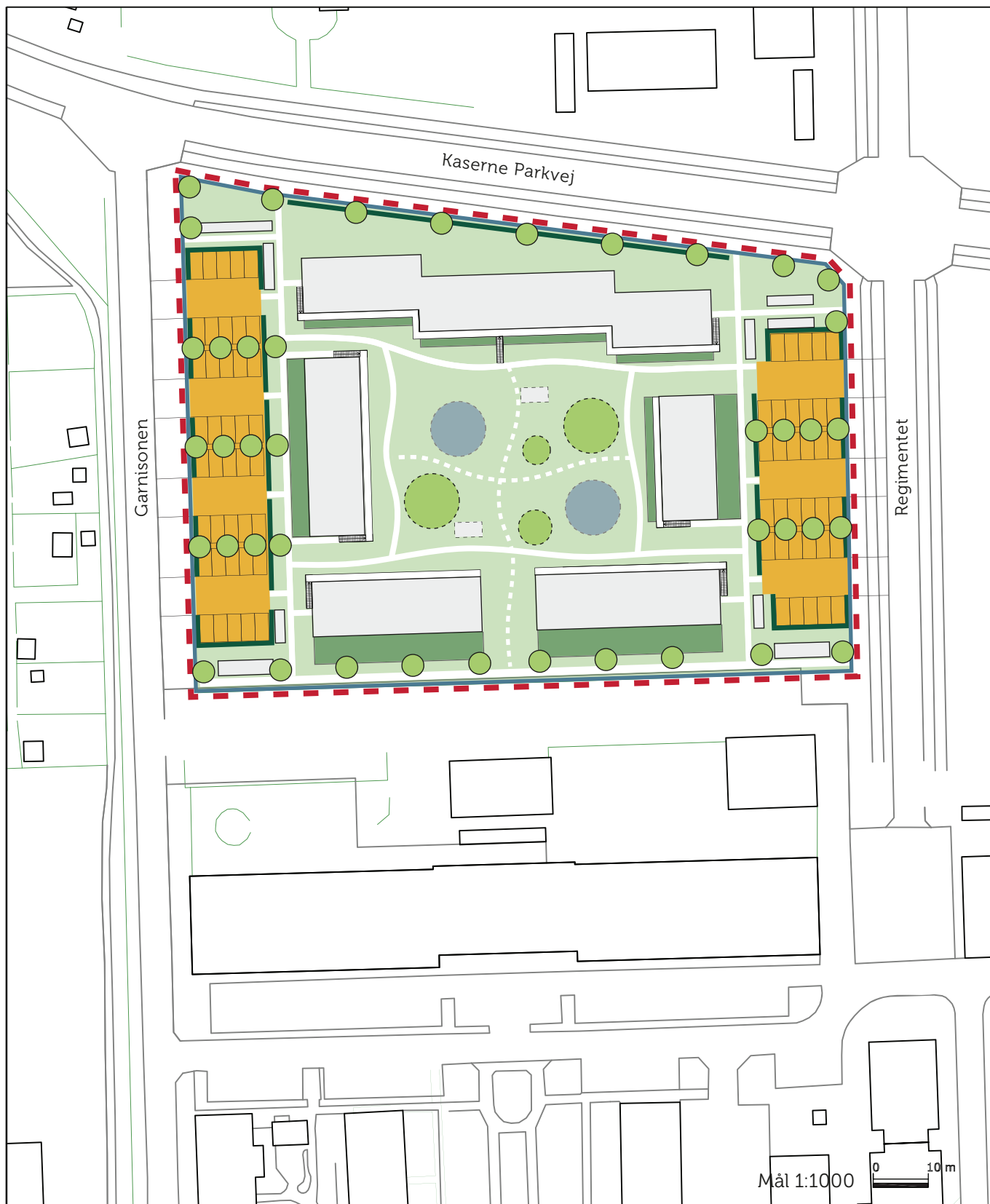
- | | | | |
|---|-----------------|---|-------------------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Privat parkering |
|  | Matrikelskel |  | Adgang til parkering |
|  | Bebyggelse |  | Cykelparkeringspladser |
|  | Primær sti |  | Placering af renovation |
|  | Sekundær sti |  | Placering af depot |
|  | Sti/Cykelsti |  | Holdeplads brandbil |

Kortbilag 6 - Anvendelse



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 5 m fra skel
- Byggefelter
- Parkering
- Friareal
- Placering af affaldskur
- Placering af depoter
- Cykelparkeringpladser

Kortbilag 7 - Beplantning og belægning



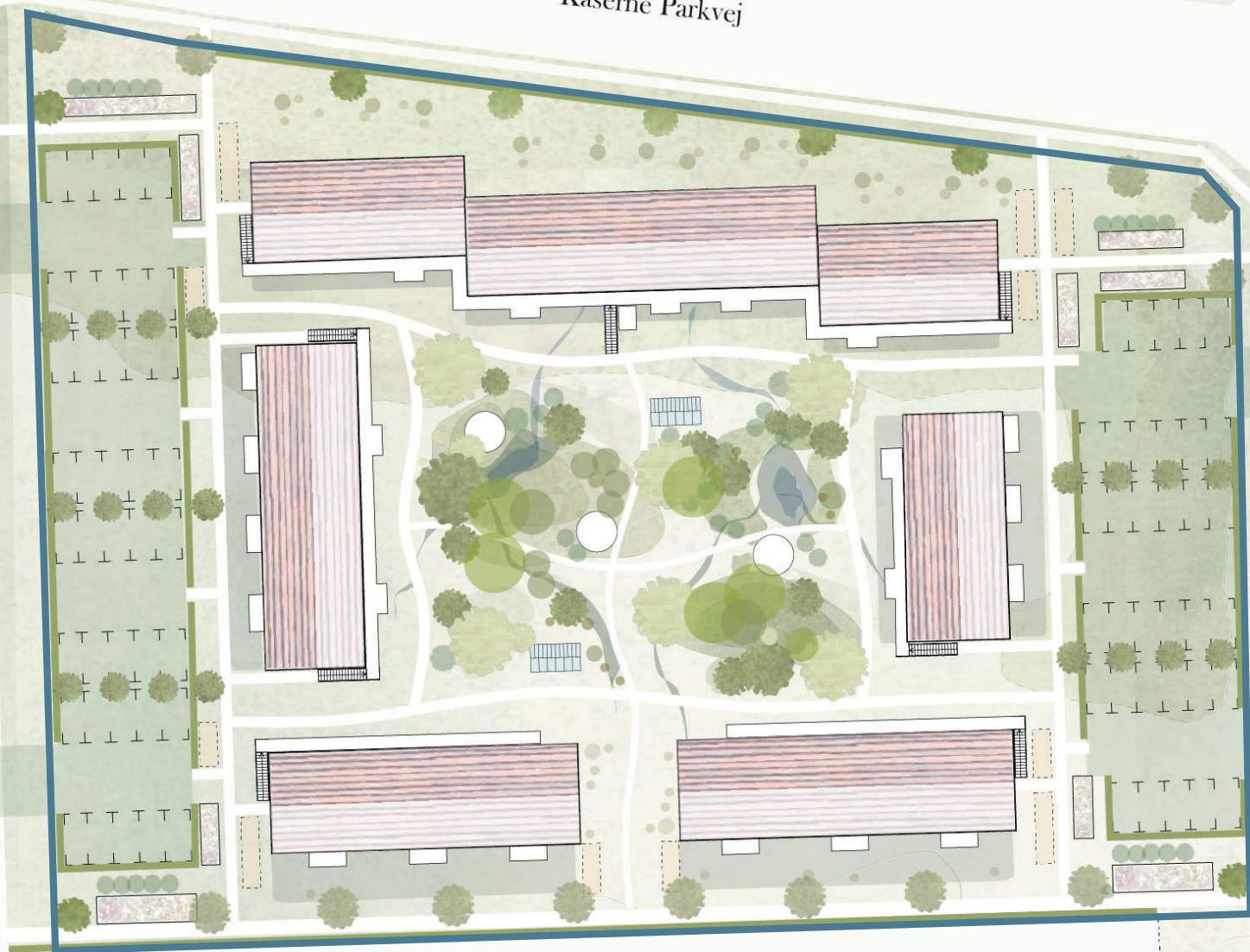
Mål 1:1000



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Fælles grønne arealer
- Stier
- Bøgehæk
- Grønne øer - beplantet areal min. 2 øer
- Privat terrasse/have
- Principper for træbeplantning
- Regnbed/regnvandbassin min. 2 bede/bassiner
- Permeabel belægning (ikke asfalt)

Kortbilag 8 - Illustrationsplan - ikke målfast

Kaserne Parkvej



Veterancentret

- | | | |
|-------------------|-------------------------------|------------------------|
| Matrikelskel | Grønne øer - beplantet areal | Renovation/Depot |
| Parkeringspladser | Privat terrasse/have | Cykelparkeringspladser |
| Stier | Principper for træbeplantning | Orangeri |
| Bøgehæk | Regnbed/regnvandbassin | |
| Boliger | Opholdsarealer | |

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Plan og Byg

Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +5762 6300

Mail: byplan@ringsted.dk

www.ringsted.dk

