

Hvad er en lokalplan?

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

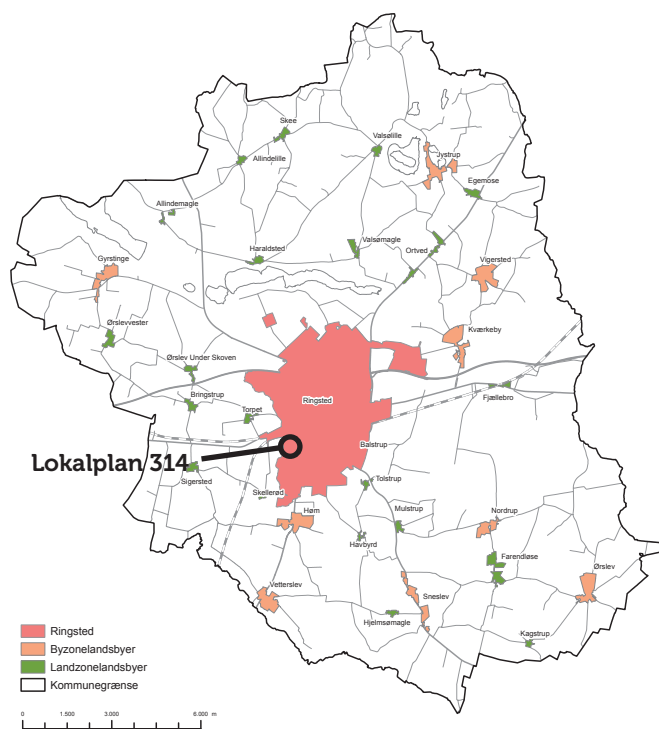
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser	11
Baggrund.....	4	§ 1 Formål	11
Eksisterende forhold.....	4	§ 2 Område og zonestatus	11
Søndervang 26.....	5	§ 3 Anvendelse	11
Lokalplanens formål og indhold.....	6	§ 4 Udstykning.....	11
		§ 5 Infrastruktur	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning....	7	§ 6 Teknisk forsyning.....	11
Kommuneplan 2017-2029.....	7	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
Eksisterende lokalplan.....	7	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
Trafikale forhold	7	§ 9 Ubebyggede arealer	12
Ringsted Flyveplads.....	7	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	12
Natura 2000 og bilag IV-arter	7	§ 11 Lokalplan og servitutter.....	12
Naturbeskyttelsesloven	7	Midlertidige retsvirkninger	13
Grundvandsbeskyttelse	7	Retsvirkninger	13
Forsyning.....	7	Vedtagelser.....	13
Jordforureningsloven.....	8		
Miljøbeskyttelse	8	Kortbilag 1 - Lokalplanområde	15
Kulturværdier.....	8	Kortbilag 2 - Matrikelkort	17
Museumsloven	8	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	19
Servitutter.....	9	Illustration - Jordfarveskala	21
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	9		

Vest for lokalplanområdet ligger Ringsted Å/ Ådalen der slynger sig gennem landskabet i nord-sydgående retning. Langs med åen er der udlagt stier, der er koblet op på det øvrige stisystem i området.

Søndervang 26

Søndervang 26 er den tidligere børneinstitution Sct. Bendts Børnehave. Ejendommen har en grund på 2350 m² og afgrænses mod øst og syd af et ældre parcelhusområde, mens der mod vest og nord er opført 6 nye parcelhuse i et og to planer (lokalplan 255).

Den oprindelige bebyggelse er fra 1972 og blev udbygget i 1998. Bebyggelsen er opført i et plan med facader i gule teglsten og build-up tag med tagpap. Grundens østskel ligger i kote 31 og derfra skråner terrænet mod vestskel til kote 29,5.

Den eksisterende bebyggelse fremstår i slidt stand og det er Ringsted Kommunes vurdering, at en nedrivning af den eksisterende bebyggelse og efterfølgende udstyknings til tre parcelgrund, ikke vil virke fremmed for området.



Søndervang 26 - den tidligere Sct. Bendts Børnehave



Hovedindgangen til den tidligere Sct. Bendts Børnehave



Stien fra Søndervang og videre ud til stien lang med Ringsted Å

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 314 er at give mulighed for at eksisterende bebyggelse kan fjernes og at Søndervang 26 kan udstykkes til tre grunde på 700 -800 m². De nye grunde vil blive vejbetjent fra Søndervang.

De nye boliger skal indpasset i nærområdets karakter og derfor vil der blive fastlagt en maksimal bygningshøjde og maksimalt antal etager. Begrænsningerne på bygningshøjde og etageantal er ud fra et hensyn til de eksisterende huse på Hybenvej og deres udsyn ud over Ådalen.

Derudover skal lokalplanen fastlægge de overordnede principper for adgangsveje.



Et kik ud over de grønne arealer og Klostermarkskirken i baggrunden.



Ringsted Å



Stien langs med Ringsted Å



Stisystem langs med Ringsted Å og ud i det åbne land

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3D3 – Avnbøgevej – Ringsted Syd.

Kommuneplanrammen beskriver, at området skal:

- anvendes til offentlig formål med
- bebyggelsesprocenten er 30 % for den enkelte ejendom,
- maksimal 2 etager og
- maksimal bygningshøjde 8,5 meter.

Kommuneplantillæg 13

Lokalplan 314 er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 3D3 – Avnbøgevej – Ringsted Syd,

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 50 – "Et område ved Søndervang" fra 1986, der sikre at området kun må anvendes offentlig formål, bl.a. institution og undervisning uden natophold. Lokalplan 50 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 314.

Trafikale forhold

Den overordnede vejstruktur i området fastholdes, således at der vil være vejadgang til lokalplanområdet fra Søndervang. Udstykning af området medfører ikke, at der skal anlægges nye veje, p-pladser eller stier.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af buslinje 401A med busstop på Søndervang (tæt på Næstvedvej) og på Søndre Parkvej.

Derudover er der mulighed for at gå ca. 700 meter frem til Ringsted Station, via Banestien og parkeringsanlægget syd for stationen. Søndervangs- og Søndre Parkområdet har gode stiforbindelser der kobler sig på de rekreative stier langs med Ringsted Å og på de bynære stier.

Ringsted Flyveplads

Ringsted Flyveplads er beliggende umiddelbart syd for Ringsted by. Pladsen har siden 1972 været en offentlig godkendt flyveplads og er af regional vigtighed.

Ringsted Flyveplads benyttes til almen flyvning og pladsen drives af Midtsjællands Motorflyveklub, og den er indrettet med græsbane med banelys, hangarer og tilknyttede klublokaler.

Omkring flypladsen er der fastlagt et højdegrænseplan som består af flere dele der fastlægger grænser for, hvor høje bygninger der må opføres inden for en fastlagt

afstand fra flyvepladsen. Ethvert byggeri eller anlæg over 25 meter, der overskrider eller forventer at overskride højdegrænseplanet skal forelægges Trafikstyrelsen samt flyvepladsen til godkendelse.

Det er Ringsted Kommunes vurdering at Søndervang 26 ikke vil blive berørt af ovenstående restriktioner. Der planlægges for at der maksimalt må bygges i en etager med en maksimal bygningshøjde på 5,5 meter.

Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde ved Allindelille Fredskov, ligger ca. 8 km nord 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.

Naturbeskyttelsesloven

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). De nye boliger på Søndervang 26 vurderes til, ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegerelse i kommuneplanen.

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 naturgas fra Evida. Det tilstødende boligområde mod øst er i dag naturgasforsynet, men i 2020 er der godkendt et projektforslag efter varmforsyningsloven for konvertering af området til fjernvarme

Elforsyning

Området forsynes pt. med el gennem SEAS-NVE ledningsnet.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at arealet ligger omtrent helt bebygget og terrænreguleret. Planarealet vurderes ikke at indeholde væsentlige arkæologiske interesser.

Bygherre kan altid rette henvendelse til Museum Vest for yderligere informationer.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet.

Matr. nr. 1a1c Klosteret, Ringsted jorder

Dato.: 22.03.1922

Oldtidsminder forbeholdt det offentlige

Vedrører fastsatte byggelinjer i forhold til Næstvedvej.

Bemærkninger: Servitutten er ikke i modstrid med lokalplanen, i det museumsloven i dag indeholder de samme bestemmelser.

Dato.: 21.08.1970

Dokument om bebyggelse, benyttelse.

Gaveskøde lyst servitutstiftende. Ejendommen er givet som gave mod at den anvendes til børnehaven for evnesvage børn.

Bemærkninger: Servitutten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Dato.: 13.11.1986

Lokalplan 50.

Lokalplanen udlægger området til daginstitution.

Bemærkninger: Servitutten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Denne lokalplan er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – LBK 1225 af 25.10.2018, 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 denne plan foretaget en screening af planforslagets konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt herunder Ringsted Forsyning.

Det vurderes således:

- at planen er i overensstemmelse med byrådets vision om skabe gode rammer for flere boliger i Ringsted By.
- at planen giver mulighed for at ændre anvendelsen, fjerne utidssvarende bebyggelse og udstykke ejendommen i tre parcelgrunde, der samlet set giver hele området et løft.

Ringsted Kommune har, på baggrund af screeningen, således vurderet at planen, ikke påvirker miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1

Lokalplan har til formål at sikre at:

- ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med områdets karakter, herunder bygningshøjde og antal etager.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 aic af Klosteret, Ringsted Jorder samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområder er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- boligformål som åben/lav boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må maksimalt udstykkes i tre parceller og må ikke udstykkes mindre end 700 m² pr. grund. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.

§ 5 Infrastruktur

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndervang, som vist på kortbilag 3 (pile med vejadgange).

5.2

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

5.3

Overkørsel til den enkelte ejendom må højest være 5 meter bred, og der må kun etableres en overkørsel pr. grund.

§ 6 Teknisk anlæg

6.1

Der kan etableres solceller, solfanger og andre energitekniske anlæg inden for lokalplanområdet.

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

Energitekniske anlæg samt paraboler og antenner må ikke være synlige fra offentlige veje eller stier og må ligeledes ikke må give anledning til blænding.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.2

Ny bebyggelse må kun opføres i én etage og den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5,5 meter, målt fra eksisterende terræn som forefindes ved lokalplanen udarbejdelse og inden der foretages byggemodning på den enkelte grund.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Boligbebyggelse

Facader og gavle skal fremstå i tegl, træ eller facadeplader. Hvis der anvendes tegl skal facader og gavle fremstå som blank mur eller pudset/vandskuret. Ligeledes skal gavltrekanter have samme overflade og farve som det øvrige murværk.

8.2

Mindre dele af bygningen, kan udføres i andre materialer i form af træ, glas, zink, stål, kobber, aluminium eller plademateriale.

8.3

Farver på alt bebyggelse skal holdes inden for jordfarverne jævnfør jordfarveskalaen på side 21.

8.4

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltag uden valm med maksimal hældning på 30°, eller som "fladt" tag med hældning på maksimal 10°, eller som tag med maksimal hældning på 16° eller som "grønt" tag (Sedum)

Tage på beboelsesbygninger skal være ensfarvede i røde, sorte eller grå farve, og må kun udføres med uglaserede, matte eller halvmatte tagsten i tegl, beton, ensfarvet sort eller mørkegrå skifer eller tagplader, tagpap, zink eller som "grønt tag" (Sedum).

8.5

Der må ikke etableres tagterrasser inden for lokalplanområdet.

8.6 Udhuse, garager og carporte

Udhuse, garager, carporte og lignende, der udføres som en integreret del af boligebebyggelsen dvs under samme tag, skal udføres i samme facade og tagmaterialer som boligen i øvrigt.

Fristående udhuse, garager, carporte må kun fremstå med facader i tegl, glas, træ eller plademateriale.

Tage på udhuse, garager og carporte skal være ensfarvede i røde, sorte eller grå farve, og må kun udføres med uglaserede, matte eller halvmatte tagsten i tegl, beton, ensfarvet sort eller mørkegrå skifer eller tagplader, tagpap, zink eller som "grønt tag" (Sedum)

Bestemmelsen gælder dog ikke for legehuse og drivhuse.

8.7

Vinduer, døre og porte på al bebyggelse må kun udføres i træ eller træ/metal og skal fremstå enten ubehandlede eller i farver inden for jordfarveskalaen.
Bestemmelsen gælder dog ikke for legehuse og drivhuse.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter. Terrænreguleringer skal udføres sådan, at det

færdige terræn fremstår naturligt, mens større tilpasninger markeres visuelt i form af præcist formede skråninger eller støttemure.

Terrænregulering nærmere end 1,0 meter fra skel må ikke sted inden for lokalplanområdet.

9.2 Hegning

Hegn i naboskel, mod vej og fællesareal må kun udføres som levende hegn i en højde af max. 1,8 meter. Hegn kan tillades suppleret med trådhegn på den indvendige side mod egen grund. Hegn skal plantes mindst 0,3 meter fra skel til vej og fællesareal.

9.3

Inden for lokalplanområdet må der ikke på veje og parkeringspladser parkeres:

- uindregistrerede køretøjer
- pølsevogne og lignende
- både
- campingvogne
- køretøjer over 3.500 kg

9.4 befæstelsesgrad

Den maksimale befæstelsesgrad* for den enkelte grund er 0,3. Befæstelse herudover skal udføres som vandgenemtrængelig som eksempelvis græsarmeringssten, grus, træterrasse. Alternativt kan der skal etableres forsinkelse i form af faskine, overfladebassiner eller lignende.

**Med maks. befæstelsesgrad menes den maksimale del af grundarealet, der må befæstes og aflede regnvand direkte til kloak uden forsinkelse eller tilbageholdelse.*

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1

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

§ 11 Lokalplaner og servitutter

11.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 314 ophæves Lokalplan nr. 50 for det område, der er omfattet af Lokalplan 314.

11.2

Matr. nr. 1a1c Klosteret, Ringsted jorder

Dato.: 22.03.1922

Oldtidsminder forbeholdt det offentlige

Vedrører fastsatte byggelinjer i forhold til Næstvedvej.

Bemærkninger: Servitutten er ikke i modstrid med lokal-

planen, i det museumsloven i dag indeholder de samme bestemmelser.

Dato.: 21.08.1970

Dokument om bebyggelse, benyttelse.

Gaveskøde lyst servitutstiftende. Ejendommen er givet som gave mod at den anvendes il børnehave for evnesvage børn.

Bemærkninger: Servitutten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Dato.: 13.11.1986

Lokalplan 50.

Lokalplanen udlægger området til daginstitution.

Bemærkninger: Servitutten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Retsvirkninger

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

Lokalplanen indberettes til Plandata.dk. Eksisterende, 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.

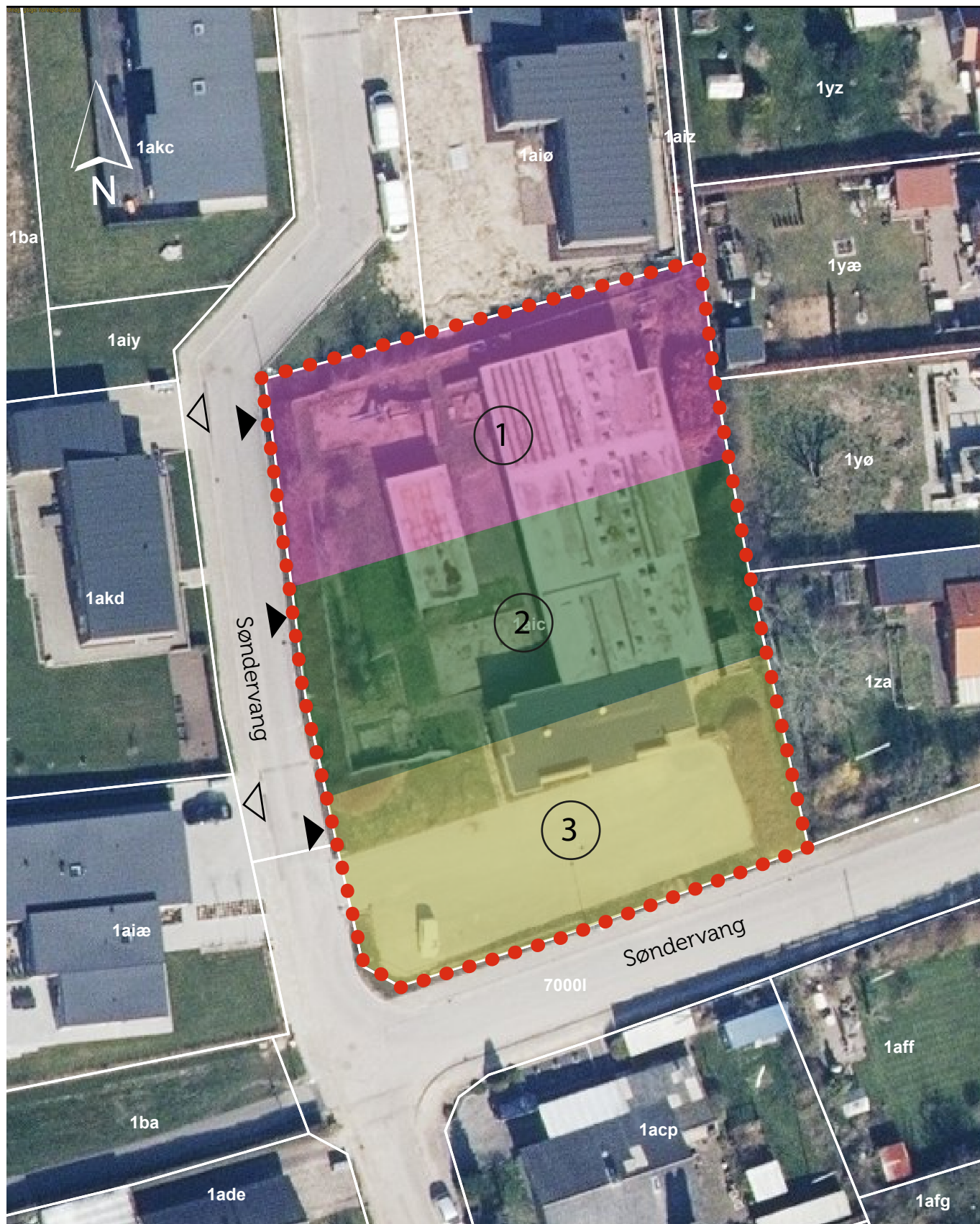
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtager

Plan og Boligudvalget vedtog den 24. august 2020 at udsende forslag til Lokalplan 314 i offentlig høring i perioden 27. august til den 24. september 2020.

Plan- og Boligudvalget den xx. xxxx 2020 lokalplan 314 endeligt. Begge planer blev offentlig bekendtgjort den xx. xxx 2020, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Kortbilag 3 - Fremtidige forhold 1:500



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplan 314
- ▼ Nye vejadgange
- ▽ Eksisterende vejadgange



Den klassiske jordfarveskala



Den klassiske jordfarveskala

Raadvad Centeret 1998

Farverne i jordfarveskalaen består af otte naturlige pigmenter, som kan gøres lysere med f.eks. hvidkalk. Farverne er bløde og afdæmpede og har mange kombinationsmuligheder.

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9
4100 Ringsted

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

