

Forslag til Lokalplan 316

Rækkehuse i Høm



Ringsted
Kommune

August 2020



FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

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

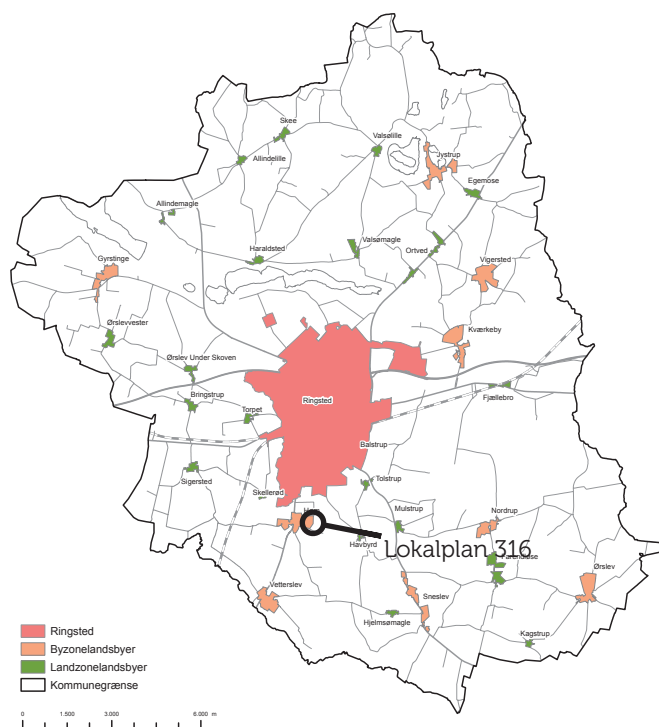
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser	14
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål	14
Eksisterende forhold.....	4	§ 2 Område og zonestatus	14
Lokalplanens indhold	5	§ 3 Anvendelse	14
Forhold til anden planlægning og lovgivning..	10	§ 4 Udstykning.....	14
Kommuneplan 2017-2029.....	10	§ 5 Infrastruktur	14
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.....	10	§ 6 Teknisk forsyning.....	15
Vejlovgivningen.....	10	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
Ringsted Flyveplads.....	10	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
Natura 2000 og bilag IV-arter	10	§ 9 Ubebyggede arealer	16
Naturbeskyttelsesloven	10	§ 10 Grundejerforening	17
Grundvandsbeskyttelse	11	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	17
Forsyning.....	11	§ 12 Lokalplan og servitutter	17
Jordforureningsloven.....	11	Midlertidige retsvirkninger	20
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)	11	Retsvirkninger	20
Kulturværdier.....	11	Vedtagelser.....	20
Museumsloven	11	Kortbilag 1 Lokalplanområde og matrikelkort 1:1.500.....	21
Servitutter.....	11	Kortbilag 2 Anvendelse 1:1.500.....	22
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	12	Kortbilag 3 Storparceller 1:1.500.....	23
		Kortbilag 4 Bebyggelsesplan 1:1.500.....	24



Lokalplanområdet markeret med rød afgrænsning.

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

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at give mulighed for at opføre tæt-lav boliger på et ubebygget areal i den østlige del af Høm.

Området, som udgør en del af matr. nr. 2d Høm By, Høm, er i dag omfattet af Lokalplan 203 Boliger i Høm, der udlægger nærværende lokalplans område til parcelhusområde. For at kunne imødekomme ønsket om at opføre tæt-lav boligbebyggelse, skal der udarbejdes ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Høm og har en størrelse på ca. 4 ha.

Lokalplanens område omfatter en del af matr. nr. 2d Høm By, Høm, samt alle parceller som efter d. 1. juni 2020 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

Planområdet ligger syd for vejen Ditlevshøj i den østlige del af Høm, som det fremgår af skråfotoet med lokalplanområdets placering på side 5.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via en markoverkørsel fra Ditlevshøj.

Lokalplanområdet grænser mod vest, syd og øst op mod dyrkningsarealer. Mod nord grænser området op til Ditlevshøj og videre mod nord ligger dyrkningsarealer og et mindre husmandssted. Dyrkningsarealerne mod vest og sydvest er udlagt til boligområde inden for Lokalplan nr. 203.

Langs områdets sydlige afgrænsning findes et beskyttet sten- og jorddige.

Området er beliggende i byzone, men fremstår i dag som dyrkningsareal.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lave boliger inden for området. Lokalplanen skal endvidere sikre grønne fælles arealer i form af en grøn kile og gårdrum, som friholdes for primær bebyggelse samt sikre vejadgang til området fra øst, dog med midlertidig vejadgang fra nord ad Ditlevshøj.

Udstykning

Lokalplanens område kan udstykkes i 5 storparceller med i alt 69 tæt-lave boliger. Storparcellerne kan videreudstykkedes til tæt-lave boliger med en minimumsgrundstørrelse på 450 m² inkl. andel af friarealer, dvs. storparcellens minimumsstørrelse er afhængig af det antal boliger, der ønskes etableret. Friarealet fordeles således at hver boligparcel får samme størrelse på minimum 450 m². På kortbilag 4 er der vist et eksempel på, hvordan lokalplanens område kan indrettes og udstykkes til tæt-lave boliger.

Der kan herudover udstykkes grunde til transformerstationer, forsyningsbassin og lignende installationer til sikring af områdets nødvendige forsyning.

Veje, stier og parkering

Veje og overkørsler

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra den offentlige vej, stamvejen A-B, der skal etableres som en del af realiseringen af det planlagte boligområde mod vest, som ligger inden for Lokalplan 203, jf. kortet nedenfor.

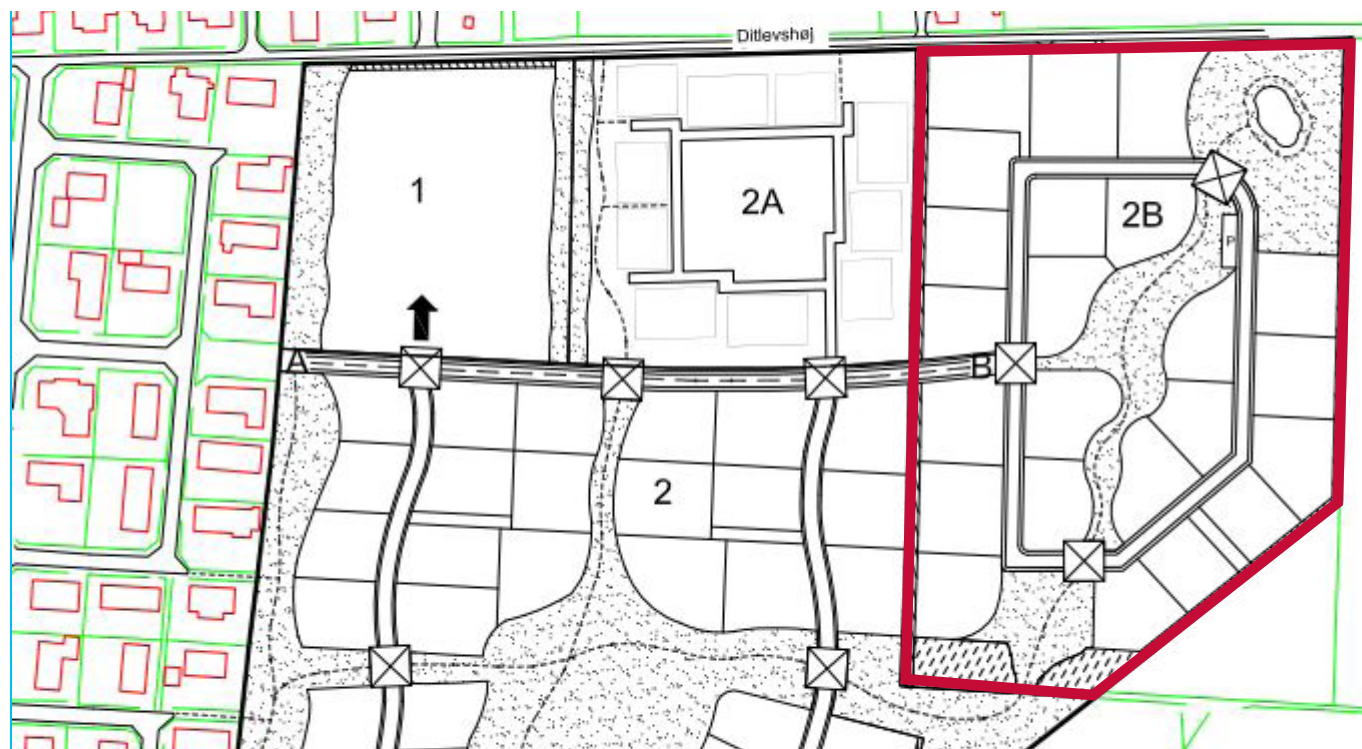
Med lokalplanen gives der dog mulighed for en midlerti-



Ditlevshøj mod øst



Lokalplanområdets placering i Høm. Foto: SDFE Skråfoto



Kortbilag 2 fra Lokalplan 203 Bolgier i Høm, som viser hvordan nærværende lokalplans område, markeret med rød tone, skal vejbetjenes fra øst via stamvejen A-B. Indtil stamvejen er anlagt, vil lokalplanområdet vejbetjenes midlertidigt fra Ditlevshøj.

dig vejadgang fra Ditlevshøj.

Inden for lokalplanområdet udlægges der areal til stamvejen med et vejudlæg på 11 meter. Øvrige veje inden for lokalplanens område udlægges som boligveje med en bredde på 9 meter. Stamvejens og boligvejenes principielle placering er vist på kortbilag 2.

Inden for stamvejen og boligveje skal der anlægges kørebanebredde på minimum 6 meter. Herudover skal der anlægges fortov og/eller sti med en samlet minimumsbredde på 1,5 meter i vejenes ene side.

Kørebaner, sti og fortov inden for vejudlægget skal anlægges med fast belægning i form af asfalt, belægningssten eller lignende.

Der skal indrettes hastighedsdæmpende foranstaltninger inden for området som vist i princippet på kortbilag 2.

Hastighedsdæmpende foranstaltning kan eksempelvis være i form af slynget vej, vejbump og/eller belægnings-skift.

Vejprojektet skal godkendes af Ringsted Kommune.

Ringsted Kommune kan sætte krav om yderligere hastighedsdæmpende foranstaltninger inden for lokalplanområdet.

Stier og brandveje

Fra områdets veje og parkeringspladser udlægges stier og brandveje til boligerne. Stier og brandveje anlægges med fast belægning med en minimumsbredde på hhv. 2 og 3 meter.

Brandveje skal etableres iht. de til enhver tid gældende regler i BR18.

Parkering

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1½ plads pr. bolig i overensstemmelse med parkeringsnormen i Ringsted Kommuneplan 2017.

5% af parkeringspladserne skal etableres som handicap-parkingspladser. Ved fastlæggelse af antal handicapparkingspladser rundes altid op.

Parkingspladserne udlægges som fællesparkering og skal placeres i tilknytning til boligerne som vist i princippet på Kortbilag 2.

Parkingspladserne skal anlægges med fast belægning i asfalt, belægningssten, græsarmeringssten eller lignende. Der skal sikres tilgængelighed for gangbesværede og handicappede imellem boligerne og parkeringsarealerne.

Parkingspladserne udgør ankomsten til områdets boliggrupper. For at sikre at adkomstarealet fremstår indby-



Her ses et eksempel på, hvordan lokalplanens område kan indrettes med tæt-lav boligbebyggelse. For målfast plan - se kortbilag 4.

dende og klart defineret er der fastsat bestemmelse om at parkeringspladserne skal omkranses af hækbeplantning med en højde på minimum 0,5 meter. Herudover skal der plantes 1 træ for hver 6. parkeringsplads.

Teknisk forsyning

Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan 2005 og er udlagt til separatkloakering. Lokalplanområdet skal tilsluttes eksisterende kloak. På sigt forventes området separat kloakeret, derfor skal ny bebyggelse i lokalplanområdet forberedes til separatkloakering.

Energitekniske anlæg

Der gives med lokalplanen mulighed for at der kan opføres tekniske anlæg, som fx anlæg til indvinding af solenergi, forudsat at anlæggene ikke giver blændingsgener og er tilpasset bygningens arkitektur. Ved tilpasning forstås, at anlæggene skal have samme hældning som den flade de monteres på.

Ingen anlæg må give anledning til blænding.



Eksempler på hvordan bebyggelsen kan fremtræde inden for nærværende lokalplans bestemmelser.



Bebyggelsen kan fremtræde i blank mur, eventuelt som pudset eller vandskuret.

Belysning

For at sikre god og tryk belysning i området, stiller lokalplanen krav om at belysning af stier og parkeringsarealer skal oplyses med parkarmaturer.

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

Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

Inden for lokalplanområdet må boliggrunde maksimalt bebygges med en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom inkl. andel af friarealer.

Ved en grundstørrelse på 450 m² inkl. andel af friarealer, kan der således opføres ca. 180 etagemeter pr. ejendom. Etagearealer opgøres i henhold til BR18.

Ingen bygninger må være højere end 8,5 meter inklusiv installationer på taget, f.eks. solenergianlæg, ventilationsafkast mv.

Der kan maksimalt opføres boligbebyggelse i 2 etager.

Placering

Bebyggelse må ikke opføres inden for arealer der er disponeret til vejudlæg, vendeplads, parkeringspladser, beplantningsbælter, diger samt friholdte grønne arealer. Bebyggelsen skal således placeres inden for de på kortbilag 2 anførte byggefelter.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

Facader skal udføres med gule, grå, brune eller røde nuancer i:

- blank teglstensmur
- pudset/vandskuret mur

Mindre dele af facaden kan udføres i lette materialer, såsom glas eller træ.

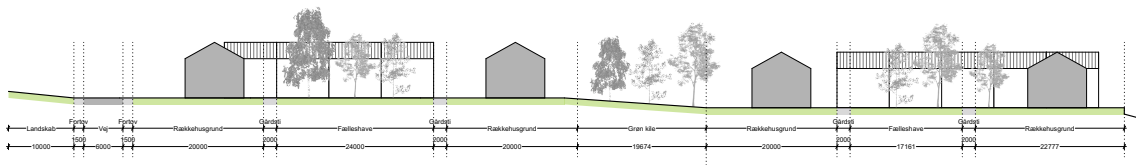
På referencerne til venstre er der angivet eksempler på, hvordan bebyggelsens kan fremstå inden for lokalplanens bestemmelser.

Tag

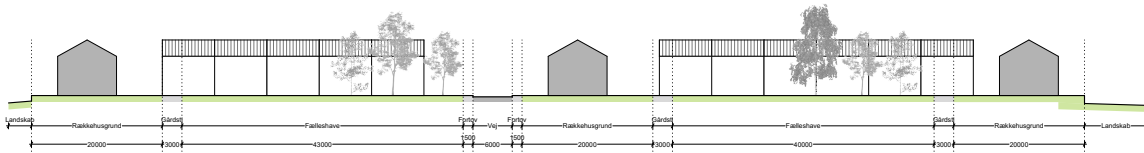
Tage skal udformes som fladt tag eller som saddeltag med en hældning op til 45 grader.

Tage skal udføres i:

- tagsten i røde, sorte eller mørkegrå nuancer
- skifer
- tagpap



Tværsnit A-A



Tværsnit B-B

- som sedumtage og lignende grønne løsninger.

Sekundære bygninger

Sekundær bebyggelse kan opføres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Lokalplanen giver mulighed for, at sekundære bygninger som garager, skur, overdækninger, bygning til affaldshåndtering og lignende kan opføres i andre tag- og facadematerialer og med en anden tagudformning som den/de bygninger de knytter sig. En sekundær bygning knytter sig til den bygning, der ligger nærmest.

Sekundære bygninger til rekreative formål såsom drivhuse, lystpavilloner og legehuse kan udføres med andre materialer end den primære bebyggelse og kan placeres i det grønne område, som vist på kortbilag 2.

Ubebyggede arealer

Friarealer

Der skal udlægges friareal svarende til 20% af områdets areal.

Den grønne kile som vist i princippet på kortbilag 2, udgør et frælles areal som skal friholdes for primær bebyggelse. Den grønne kile tilplantes med græs og træer og kan indrettes med forsyningsbassin til forsinkelse af regnvand. Udover den grønne kile, udlægges grønt område i princippet som vist på kortbilag 2.

Forsyningsbassinet skal anlægges med en hældning på 1:5.

Fælles gårdrum

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om fælles gårdrum inden for hver enkelt boliggruppe. Gårdrummene ligger således opad parkeringsarealerne og er omsluttet helt eller delvist af boliger, som vist i princippet på kortbilag 4. Gårdrummene kan indrettes forskelligt fra boliggruppe til boliggruppe for at understøtte formelle og uformelle fællesskaber. Der vil således være frihed til at indrette

gårdrummene med eksempelvis fælleshus, redskabskure, orangeri, væksthuse, byhaver, petangquebane, bærhaver, frugtlunde, grønne rum m.v.

Inden for alle lokalplanens grønne områder kan der opføres elementer som styrker biodiversiteten og kan være levested for bier og insekter.

Sti

Den friholdte grønne kile indrettes med trampesti i stenmel eller grus med en bredde på minimum 1,5 meter. Stien anlægges med en placering i princippet, som vist på Kortbilag 2.

Hegn

Eventuelle hegn skal udføres som levende hegn i form af hæk eller åbent espalier med klatreplanter med en



Eksempler på indretning af fælles grønne gårdrum inden for hver storparcel.

højde på maksimalt 1,8 meters højde. Levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Beplantning

Langs med lokalplanområdets vestlige og østlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte med en minimumsbredde på 2,5 meter, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres med en beplantning i hjemmehørende arter i form af højstammede træer og buske.

Der er med lokalplanen ikke fastsat krav om beplantningsbælte langs med lokalplanens nordlige afgrænsning. Dette er for at sikre og fremhæve de karakteristiske allétræer langs med Ditlevshøj.

Terrænregulering

Af tværsnittene ovenfor ses, hvordan bebyggelsen og vejene indpasses i områdets terræn. På bebyggelsesplanen på kortbilag 4 fremgår det, hvorfra tværsnittene er udarbejdet.

Lokalplanens område er lettere kuperet med jævnt terrænfald fra midten af området mod nordøst og sydøst fra kote 44.5 til kote 39 (DVR90).

Terrænet udformes med bløde overgange, så det regulerede terræn gives et naturligt udtryk.

Der fastsættes med lokalplanen bestemmelse om, at terrænregulering ikke må overstige +/- 1 meter. Der må dog ikke ske terrænregulering tættere på naboskel mod lokalplangrænsen end 1 meter.

Der må ikke ske terrænregulering af digerene, som er vist på kortbilag 2.

Der tillades dog større terrænregulering i forbindelse med eventuelle anlæg til regnvandshåndtering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Klimatilpasning

Der gives med lokalplanen mulighed for, at der kan etableres anlæg til forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet udover forsyningsbassinet, f.eks. i form af regnbede og vandrender. Regnvandsbede og vandrender kan udformes som rekreative elementer i stil med eksemplerne, som er vist på denne side.

Oplag

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udendørs parkering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller køretøjer over 3.500 kg.

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

Grundejerforening

For at sikre den fremtidige drift og vedligeholdelse af friarealer er der fastsat bestemmelse om, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Ringsted Kommune tilslutte sig tilgrænsende grundejerforeninger.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Der er med lokalplanen opsat nogle forudsætninger som skal være opfyldt før ny bebyggelse må tages i brug.

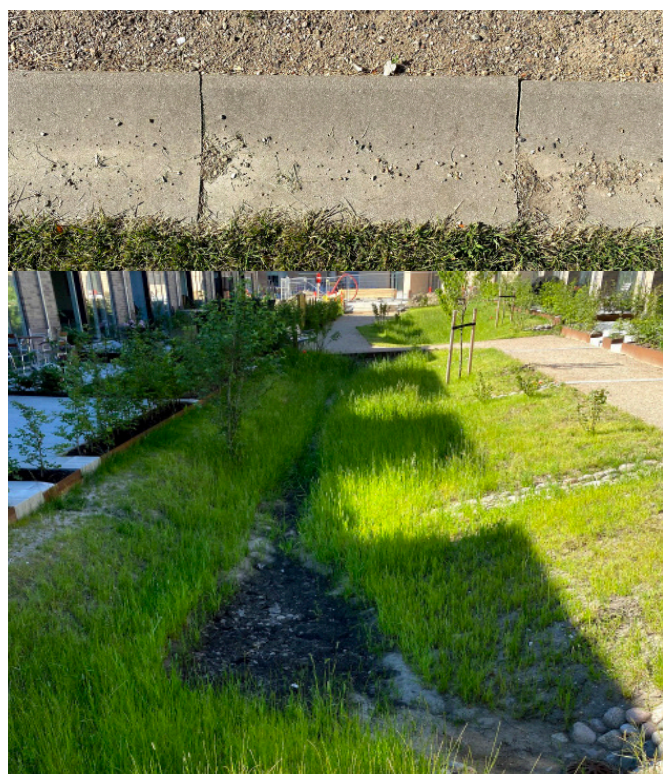
Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværket og det offentlige kloaksystem og der skal være etableret vejtilkørsel, veje, vendeplads og parkering i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelse placeret inden for storparcel 4 og 5 må først tages i brug, når vejadgang mod vest er etableret. Før ny bebyggelse i storparcel 2, 4 og 5 tages i brug skal der være etableret beplantning af grøn kile og beplantningsbælter inden for friarealerne være anlagt.

Lokalplan og servitutter

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 316 ophæves Lokalplan 203 for det område, der er omfattet af Lokalplan 316.

Der findes ingen tinglyste servitutter i modstrid med nærværende lokalplan.



Eksempler på hvordan regnbede og vandrender kan udformes inden for lokalplanens område.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 7B1, som udlægger området til blandet boligområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 203 - Boliger i Høm. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 203 inden for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via det kommende boligområde mod vest.

Hvis det viser sig nødvendigt, dvs. hvis stamvejen ikke er færdigudbygget, kan der iht. Vejloven meddeles en midlertidig vejadgang fra Ditlevshøj. Der stilles som vilkår at denne midlertidige vejadgang nedlægges, når det bliver muligt at etablere den permanente adgang via stamvejen.

Området busbetjenes fra Næstvedvej.

Kommuneplanramme til Kommuneplan 2017-2029

Plannummer	7B1
Plantitel	Ditlevshøj og Østergade - Høm
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandede boligområde
Bebyggelsesprocent	40
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Antal etager	2
Højde	8.5 meter
Nuværende zonestatus	Byzone- og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

Vejlovgivningen

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Ringsted Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Ringsted Flyveplads

Ingen bygningsdele må uden særlige foranstaltninger overstige det højdegrænseplan, som er fastlagt af hensyn til Ringsted Flyveplads. Højdegrænseplanet er, med midtpunkt i banen på Ringsted Flyveplads i en radius på 2,7 km, 45 meter over flyvepladsen. Det vil sige, at koten på det pågældende sted plus bygningsdele ikke må overstige kote 80. Værdien for højdegrænseplanet falder i takt med afstanden til midtpunktet i banen på flyvepladsen. Inden dele af bebyggelsen må medvirke til blændegener af hensyn til luftfartøjer.

Byggemulighederne i nærværende lokalplan overholder højdegrænseplanet.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "194, Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen", ligger mere end 3 km syd 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 - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Området fremstår i dag som dyrkningsarealer med et beplantningsbælte mod syd. Beplantningsbæltet udlægges i lokalplanen til grønt areal. Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet findes bilag IV-arter.

Det vurderes, at der indenfor lokalplanområdet ikke er yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

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

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

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Høm Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan 2005 og er udlagt til separatkloakering. På sigt forventes området separat kloakeret, derfor skal ny bebyggelse internt i lokalplanområdet forberedes med separatkloakering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyningsområde og der skal derfor etableres individuel varmforsyning.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE's ledningsnet.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til eller

kortlagt forurening. Området har hidtil henlagt som ubebygget areal.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og dermed registeret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurenede. 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.

Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

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

Støj

Nærmeste støjbelastet vej er Næstvedvej. Lokalplanområdet ligger ca. 450 meter øst for Næstvedvej. Området forventes ikke at være belastet med støj ud over de vejledende grænseværdier.

Kulturværdier

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsarealet ved Høm landsby.

Lige øst for lokalplanområdet er der udgravet 7 langhuse fra senvikingetid - tidlig middelalder, og det må formodes, at disse bebyggelsesspor fortsætter ind på det området for nærværende lokalplan.

Museumsloven

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

Museum Vestsjælland udtaler:

[Kopier udtalelsen fra museet ordret her](#)

Lokalplanens område grænser mod syd op til et beskyttet sten- og jorddige. Gennemskydning af sten- og jorddi-

ge med rekreativ sti, som angivet på kortbilag 2, kræver Ringsted Kommunes tilladelse.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 2d Høm, By, Høm

Dato/løbenr.: 18.12.1907-908625-26

Dokument om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, færdselsret mv.

Vedrører vandværk, rørledning og veje samt bidrag hertil.

Bemærkninger:

Der er ikke kortbilag i deklarationen, derfor skal der søges nærmere oplysninger om ledningernes beliggenhed.

Denne servitut er gældende og skal overholdes. Ledninger skal respekteres eller omlægges. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 2d Høm, By, Høm

Dato/løbenr.: 27.05.1908-908626-26

Dokument om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, færdselsret mv

Vedrører vandværk, rørledning og veje samt bidrag hertil.

Bemærkninger:

Der er ikke kortbilag i deklarationen, derfor skal der søges nærmere oplysninger om ledningernes beliggenhed.

Denne servitut er gældende og skal overholdes. Ledninger skal respekteres eller omlægges. Servituten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Ringsted Kommune konkluderer på miljøscreeningen som følgende:

Screeningen viser, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika, her under at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder at regnvand håndteres lokalt, og at den trafikale afvikling videreføres fra Lokalplan 203

- At planen omhandler et mindre område på lokalt plan og udelukkende er mindre ændringer i gældende plangrundlag

Ringsted Kommune konkluderer derfor, at det på det foreliggende grundlag er godtgjort, at etableringen og drift af projektet ikke vil resultere i væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil derfor ikke være behov for at miljøvurdere planen.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

1.1

Lokalplantillægget har til formål at:

- sikre, at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse
- sikre, at bebyggelsen etableres som boliggrupper
- sikre, at der inden for hver boliggruppe etableres et grønt friareal
- sikre en grønt kile, som friholdes for primær bebyggelse

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2d, Høm By, Høm, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Inden for lokalplanområdet kan der desuden opføres transformestationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning. Herudover kan der etableres forsyningsanlæg, såsom pumpestationer og forsyningsbassin, ifm. spildevands- og regnvandshåndtering.

3.2

Inden for lokalplanens område må der maksimalt opføres 69 tæt-lave boliger.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanens område kan udstykkes i 5 storparceller i princippet som vist på kortbilag 3, med følgende maks. antal boliger inden for hver storparcel:

- Storparcel 1: 12 boliger
- Storparcel 2: 13 boliger

- Storparcel 3: 12 boliger
- Storparcel 4: 15 boliger
- Storparcel 5: 17 boliger

Antallet af boliger inden for hver storparcel kan variere. Størrelsen på hver storparcel skal dog som minimum modsvare en minimumsgrundstørrelse pr. bolig jf. § 4.2.

4.2

Storparcellerne kan videreudstykes til tæt-lav boligparceller med en minimumsgrundstørrelse på 450 m² inkl. andel af fælles friareal. Friarealet fordeles således at hver ejendom får samme størrelse på min. 450 m².

4.3

Udover §§ 4.1 og 4.2 kan der udstykkes grunde til transformestationer, forsyningsbassin og lignende installationer til sikring af områdets nødvendige forsyning. Fælleshus o.lign. må ikke udstykkes selvstændigt som bolig.

Forsyningsbassinet vil også efter en eventuel udstykning kunne medregnes i friarealet.

§ 5 Infrastruktur

Veje og overkørsler

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra vest som vist på kortbilag 2.

Der kan iht. Vejloven gives tilladelse til en midlertidig vejadgang fra Ditlevshøj med en placering som vist på kortbilag 2. Der vil blive stillet vilkår om nedlæggelse af den midlertidige vejadgang, når den permanente vejadgang kan etableres. Den midlertidige vejadgang konverteres efterfølgende til stiforbindelse.

5.2

Alle overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som er vejmyndighed.

5.3

Der udlægges stamvej med en samlet bredde på 11 meter samt boligveje med et udlæg på 9 meter, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.4

Inden for vejudlæggene skal der anlægges kørebane i asfalt, belægningssten eller lignende med en bredde på min. 6 meter. Kørebanerne afsluttes med vendeareal dimensioneret til at en lastbil/renovationsvogn kan vende.

5.5

Inden for vejudlæggene skal der etableres en græsribbe på hver side. Herudover skal der anlægges fortov og/eller sti med en samlet minimumsbredde på 1,5 meter i vejens ene side. Fortov og sti skal befæstes med asfalt, belægningssten eller lignende.

5.6

Der skal udføres hastighedsdæmpende foranstaltninger, som vist i princippet på kortbilag 2. Hastighedsdæmpende foranstaltning til forbindelse af grøn kile, som vist i princippet på kortbilag 2, skal kombineres med belægningsskift eller andre visuelle virkemidler, som fremhæver den grønne kile.

Hastighedsdæmpende foranstaltning kan eksempelvis være i form af slynget vej, vejbump og/eller belægningsskift. Vejprojektet skal godkendes af Ringsted Kommune. Ringsted Kommune kan sætte krav om yderligere hastighedsdæmpende foranstaltninger inden for lokalplanområdet.

5.7

Der kan langs alle veje inden for lokalplanområdet anlægges regnvandsbede, regnvandsgrøfter eller lignende til forsinkelse af regnvand.

Stier og brandveje

5.8

Der skal etableres stier som adgangvej til boligerne. Stier skal udlægges i en bredde på min. 2 meter. Rekreativ sti i grøn kile anlægges i en bredde på min. 1,5 meter.

5.9

Der skal etableres brandveje til boligerne i det omfang det er nødvendigt. Brandvej skal anlægges i en bredde på min. 3 meter.

Parkering

5.10

Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. tæt/lav bolig. Min. 5% af parkeringspladserne skal udføres som handicappetpladser.

5.11

Parkeringspladser indrettes som fællesparkering inden for parkeringsarealerne som vist i princippet på kortbilag 2.

5.12

Parkeringsarealer skal belægges med asfalt, belægningssten, græsarmingssten eller lignende. Der skal sikres tilgængelighed for gangbesværede og handicappede til parkeringsarealerne.

5.13

Parkeringsarealer skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 parkeringspladser. Herudover skal parkeringsarealer omkranses af en hækbeplantning, som gives en højde på min. 0,5 meter.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal det tilpasses i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer. Ved tilpasning forstås integreres i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade hvorpå de monteres.

6.2

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

6.3

Der må ikke opføres vindmøller eller vindturbiner inden for lokalplanområdet.

6.4

Ny bebyggelse skal være separat kloakeret og tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Belysning

6.5

Sti og parkeringsbelysningen skal etableres som parkarmatur.

6.6

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

7.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40% for den enkelte ejendom inkl. andel i fælles friareal.

Jf. § 4.2 ved grundstørrelse på ca. 450 m² inkl. andel i

fælles friareal, kan der opføres ca. 180 etagemeter pr. ejendom. Etagearealer opgøres i henhold til BR18.

7.2

Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 meter højt målt til kip og ikke mere end 2 etager. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for denne højde.

Placering

7.3

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

7.4

Bebyggelsen skal opføres med forskydning af facade og tag, så der maksimalt er 3 boliger pr. facade- og tagfor-skydning.

7.5

Bebyggelsen skal placeres i boliggrupper inden for hver storparcel med indre fælles gårdrum efter samme princip som vist på kortbilag 4.

7.6

Inden for de fælles gårdrum, jf. § 9.2, kan der opføres sekundær bebyggelse i form af fælleshus, redskabskure, orangeri, væksthuse, byhaver, petangquebane, bærhaver, frugtlunde, grønne rum m.v.

7.7

Der må ikke opføres bebyggelse, udover sekundære bygninger til rekreative formål såsom drivhuse, lystpavilloner og legehuse, inden for den grønne kile som er vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

8.1

Facader skal udføres med gule, grå, brune eller røde nuancer i blank teglstensmur eller som pudset/vandskuret mur. Mindre dele af facaden kan udføres i lette materialer, såsom glas eller træ.

Tag

8.2

Tage skal udformes som fladt tag eller som saddeltag med en hældning op til 45 grader.

8.3

Tage skal udføres i tagsten i matte røde, sorte eller mørkegrå nuancer, skifer, tagpap eller som sedumtage og lignende grønne løsninger. Med matte tagsten menes, at der ikke må være glasere-

de, engoberede teglsten o.lign.

Sekundære bygninger

8.4

Sekundære bygninger og sekundære bygninger til rekreative formål såsom drivhuse, lystpavilloner og legehuse kan udføres med andre materialer end nævnt i §§ 8.1 og 8.3.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske udendørs parkering af:

- uindregistrerede køretøjer
- campingvogne
- køretøjer over 3.500 kg

Fælles gårdrum

9.2

Gårdrum for den enkelte boliggruppe skal etableres i princippet som vist på kortbilag 4.

9.3

Inden for de enkelte gårdrum, som angivet på kortbilag 4, kan der etableres fælleshus, redskabskure, orangeri, væksthuse, byhaver, petangquebane, bærhaver, frugtlunde, grønne rum m.v.

Friarealer

9.4

Der skal etableres friarealer svarende til min. 20 % af grundarealet, heraf skal der etableres et samlet friareal, vist som "grøn kile" på kortbilag 2. Herudover udlægges grønt område i princippet som vist på kortbilag 2.

20% af lokalplanområdet svarer til ca. 8.036 m².

9.5

Området skal beplantes i princippet som vist på kortbilag 4.

Udover § 5.13 skal den grønne kile anlægges med græs og grupper af fritstående træer, svarende til min. 10 træer pr. storparcel.

9.6

Langs med lokalplanområdets vestlige og østlige afgrænsning skal der etableres beplantningsbælte med en minimumsbredde på 2,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal etableres med en beplantning i hjemmehørende arter i form af højstammede træer og buske.

9.7

Ubebyggede friarealer skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder bestående af græs, træer og buske.

Affald

9.8

Der skal opføres fælles affaldsstationer inden for hver storparcel i princippet som vist på kortbilag 4.

Hegn

9.9

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk eller åbent espalier med klatreplanter i maksimalt 1,8 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end 1,2 meter.

9.10

Der kan inden for hver boligenhed etableres adgang til grønne arealer via egen havelåge.

9.11

Arealer til affaldsstation og tekniske installationer skal placeres i skur eller afskærmes med hæk, hegn i træ eller med åbent espalier som er beplantet med klatreplanter. Til storskrald og lignende kan parkeringsarealet anvendes efter behov.

Terrænregulering og klimatilpasning

9.12

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 1 meter og ikke tættere på naboskel mod lokalplangrænsen end 1 meter.

Terrænet skal udformes med bløde overgange, så det regulerede terræn gives et naturligt udtryk.

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter i henhold til Ringsted Kommunes kotesystem.

Undtaget er terrænregulering i forbindelse med eventuelle anlæg til forsyningsbassin, som vist på kortbilag 2. Tilladelse til reguleringen skal søges hos Ringsted Kommune.

Forsyningsbassinet må kun anlægges med en maksimal hældning på 1:5.

9.13

Der må ikke foretages terrænregulering af digerne, som er vist på kortbilag 2.

Gennembrud af rekreativ sti, som vist på kortbilag 2, kræver tilladelse fra Ringsted Kommune.

9.14

Regnbede og lignende anlæg til regnvandshåndtering

skal udformes som rekreative elementer.

Oplag

9.15

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 boliger er opført.

10.3

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

10.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på veje og grønne områder, der ikke indgår som fælles opholdsareal til en samlet boligbebyggelse.

10.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

10.6

Grundejerforeningen skal efter krav fra Ringsted Kommune tilslutte sig tilgrænsende grundejerforeninger.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1

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

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal vejtilkørsel, veje, vendeplads, parkeringsanlæg og interne stier være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra vest som vist på kortbilag 2. Men der kan iht. Vejloven gives tilladelse til en midlertidig vejadgang fra Ditlevshøj med en placering som vist på kortbilag 2. Der vil blive stillet vilkår om nedlæggelse af den midlertidige vejadgang, når den permanente vejadgang kan etableres.

11.3

Bebyggelse placeret inden for storparcel 4 og 5, som vist

på kortbilag 3, må først tages i brug, når vejadgang mod vest er etableret.

11.4

Før ny bebyggelse i storparcel 2, 4 og 5 tages i brug skal der være etableret beplantning af grøn kile, jf. § 9.5.

Ringsted kommune kan meddele tilladelse til, at fælles opholdsarealer og andre fællesanlæg først etableres efter bebyggelsens ibrugtagning, f.eks. når Grundejerforeningen er etableret. Tilladelsen kan gives under forudsætning af at grundejer stiller sikkerhed for udgifterne til de senere etableringsomkostninger.

11.5

Før ny bebyggelse i storparcel 2, 4 og 5 tages i brug skal der være etableret beplantningsbælte, jf. § 9.6.

Såfremt bebyggelsen etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommande plantesæson forår eller efterår efter at bebyggelsen er opført.

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 316 ophæves Lokalplan 203 for det område, der er omfattet af Lokalplan 316.

12.2

Der findes ingen tinglyste servitutter i modstrid med 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, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

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

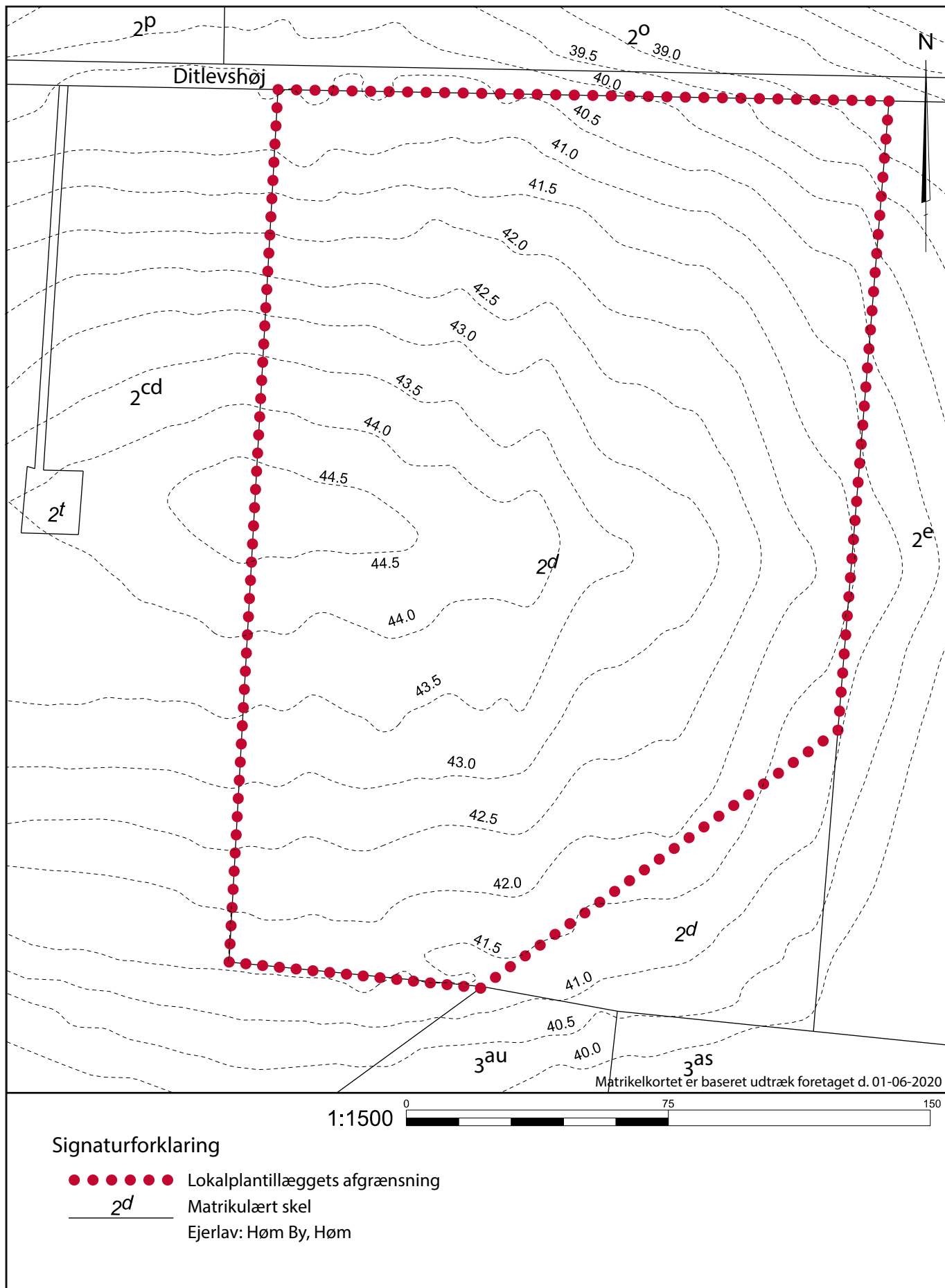
Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den 24. august 2020 at udseende forslag til Lokalplan 316 i offentlig høring i perioden 31. august 2020 til og med den 28. september 2020.

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

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

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1.500



Kortbilag 2 - Anvendelse 1:1.500



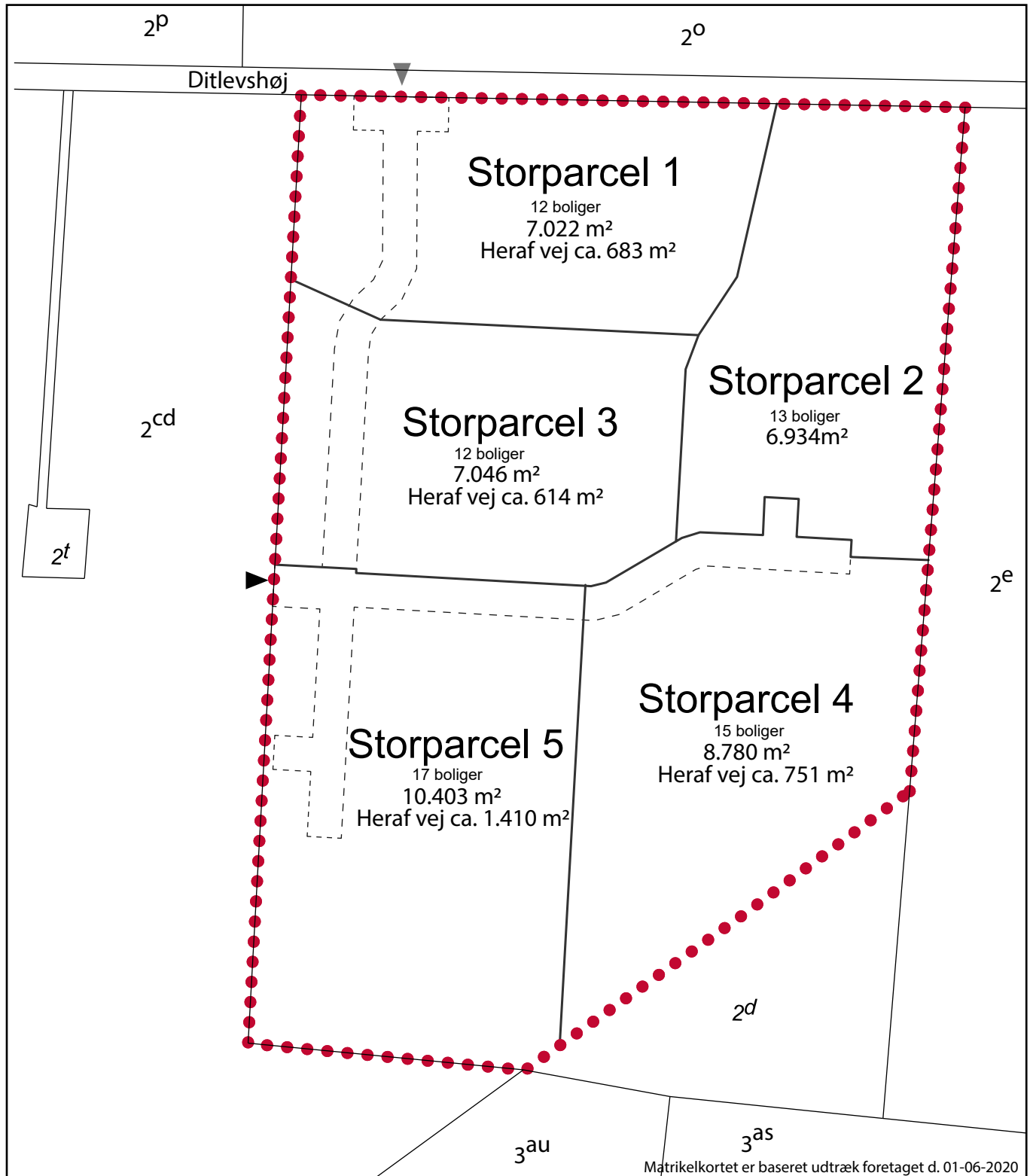
Matrikelkortet er baseret udtræk foretaget d. 01-06-2020

Signaturforklaring

- | | | |
|----------------------------|--|---|
| ●●●●● Lokalplanområde | ■ P-pladser (Princip) | ■ Forsyningsbassin |
| — Matrikulært skel | --- Byggefelter | ■ Grøn kile, friareal |
| ▶ Midlertidig vejadgang | — Hastighedsdæmpende foranstaltning | ▨ Diger |
| ▶ Vejadgang | ■ Hastighedsdæmpende foranstaltning til forbindelse af grøn kile | ■ Grønt område, friareal |
| ■ Stamvej (11 meter udlæg) | | ■ Beplantningsbælte |
| □ Boligvej (9 meter udlæg) | | --- Rekreativ sti (Anlagt med min. 1,5 meters bredde) |

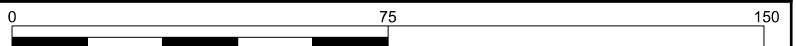
1:1500 0 75 150

Kortbilag 3 - Storparceller 1:1.500



Signaturforklaring

1:1500



- Lokalplanområde
- Matrikulært skel
- ▶ Midlertidig vejadgang
- ▶ Vejadgang

- Principiel afgrænsning af storparceller
- - - - - Vejudlæg









Kortbilag 4 - Bebyggelsesplan 1:1.500



AREALOPGØRELSE

Grundareal:	40130 m ²
Vejareal:	6061 m ²
Areal af sø (inkluderet i fællesarealer)	1855 m ²
Antal rækkehuse	69 huse
Gennemsnitlig areal pr. grund inkl fælles arealer:	455 m ²

SIGNATURFORKLARING

	Vendeplads renovationsbil		Kote
	Befæstet brandvej. Del af indergård reserveret for redningsarbejde		Stigning i vejforløb
	Gårdrum		Tværsnit
	Friarealer		Affaldskur

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

