

Lokalplan 300

Erhvervspark Ringsted - Jordemodervej



Ringsted
Kommune

April 2018



Hvad er en lokalplan?

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

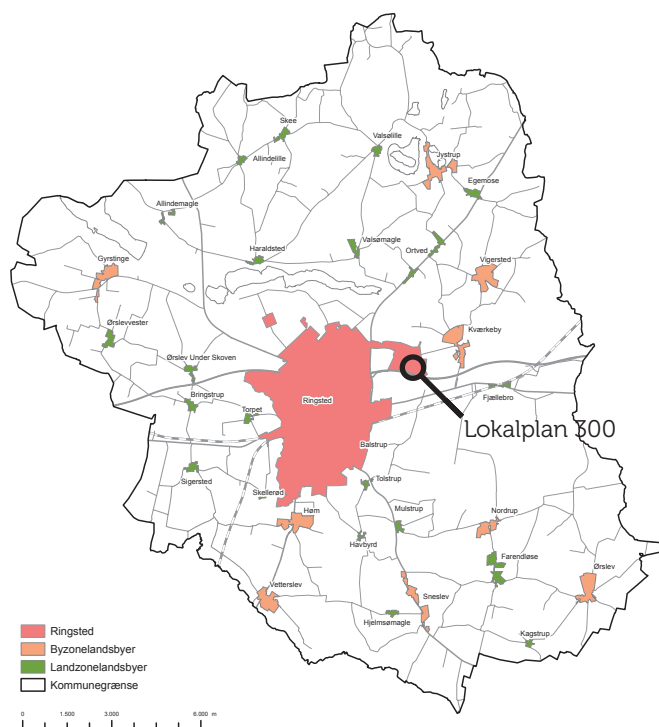
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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.

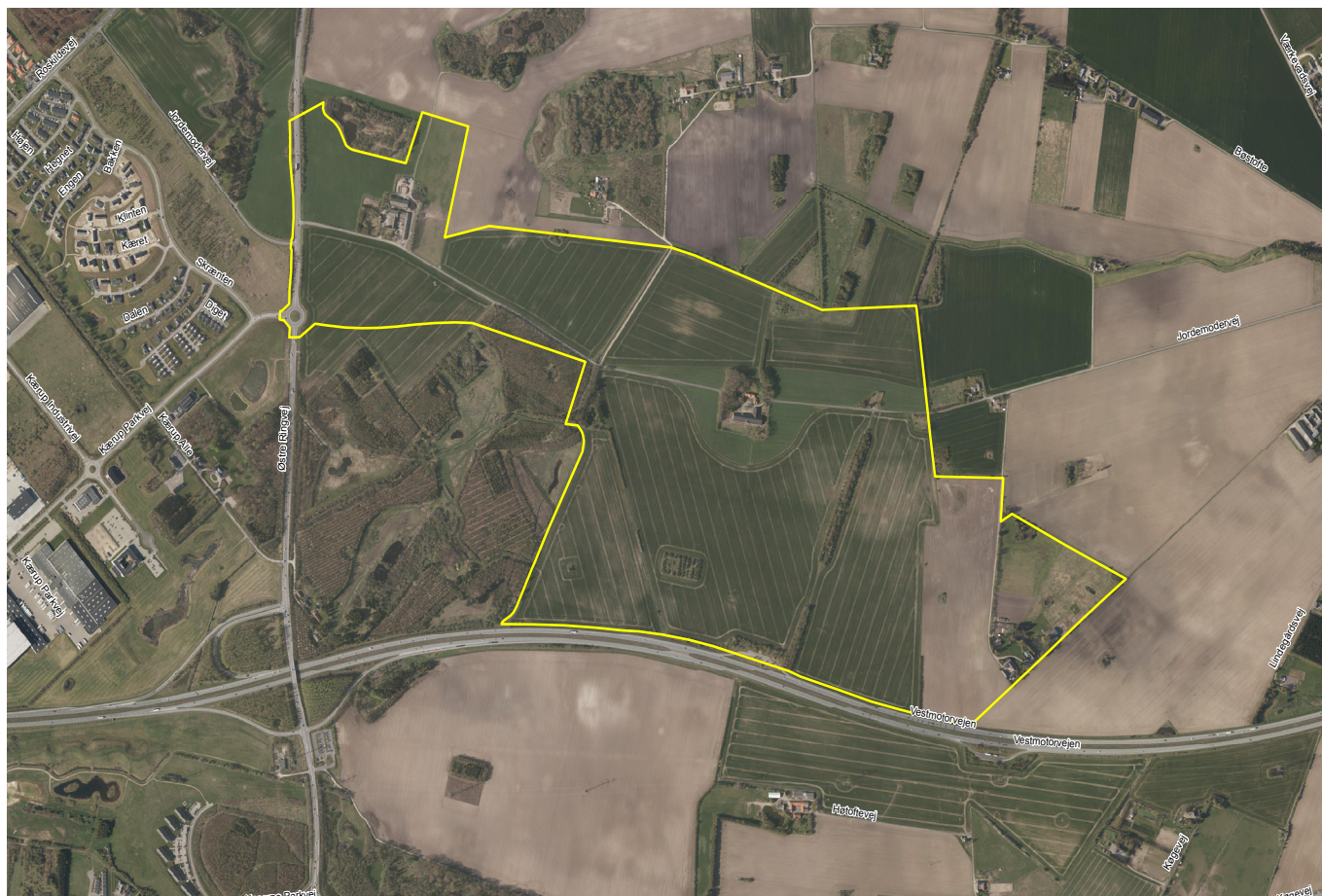


Lokalplanområdets placering i kommunen

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.....	40
Baggrund for lokalplanen.....	4	§ 1 Lokalplanens formål.....	40
Eksisterende forhold.....	5	Delområde A.....	40
Lokalplanens indhold.....	5	Delområde B.....	43
Forhold til anden planlægning.....	17	Delområde C.....	46
Kommuneplan.....	17	Delområde D.....	49
Eksisterende lokalplan / byplanvedtægt.....	20	Delområde E.....	52
Trafikale forhold.....	20	Delområde F.....	53
Natura 2000 og bilag IV-arter.....	22	Delområde G.....	54
Naturbeskyttelsesloven.....	22	Delområde H.....	57
Landskabskarakteranalyse.....	22	Delområde I.....	58
Skovbyggelinjer.....	23	§ 11 Grundejerforening.....	60
Fredskov.....	23	§ 12 Lokalplan og servitutter.....	60
Kirkeomgivelser.....	24	Midlertidige retsvirkninger.....	61
Økologisk forbindelse.....	24	Retsvirkninger.....	61
Vandløb.....	27	Vedtagelser.....	61
Landskabsbeskrivelser.....	27	Kortbilag	
Museumsloven.....	29	Kortbilag 1 Lokalplanområde.....	62
Grundvandsbeskyttelse.....	30	Kortbilag 2 Matrikelkort.....	63
Forsyning.....	32	Kortbilag 3 Delområder A, A1, B, C og D.....	64
Jordforureningsloven.....	34	Kortbilag 4 Delområde E og F.....	65
Konklusion - miljøscreening.....	37	Kortbilag 5 Delområde G.....	66
Servitutter.....	38	Kortbilag 6 Delområde H.....	67
		Kortbilag 7 Delområde I.....	68
		Kortbilag 8 Koter.....	69
		Kortbilag 9 Beplantning langs veje.....	70
		Kortbilag 10 Skematisk oversigt.....	71
		Kortbilag 11 Oplande til regnvandsbassiner.....	72
		Kortbilag 12 Illustrationsplan.....	73
		Kortbilag 13 Landskabsplan.....	74
		Kortbilag 14 Miljøklasse 7 områder.....	75
		Kortbilag 15 Illustrationsplan ny skov.....	76
		Kortbilag 16 Naturgasledninger.....	77



Lokalplanområdet

Redegørelse

For at lette forståelsen af denne lokalplan indeholder de følgende afsnit en beskrivelse af de eksisterende forhold, en beskrivelse af området, og en beskrivelse af baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen.

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at den erhvervsudvikling, der i mange år har været planlagt for området ved Jordemodervej, kan føres ud i livet. Lokalplanen indeholder muligheder for at udvikle området med mange forskellige former for virksomheder. Ringsteds geografiske placering med tilslutning til Hovedstadsområdet og Fyn / Jylland gennem motorvejsnettet, og hele det øvrige Sjælland gennem hovedvejsnettet og motorvejsnettet giver en unik placering for virksomheder.

Da området i dag hovedsageligt består af dyrkede marker, vil anvendelsen til erhvervsvirksomheder ændre områdets karakter helt. Lokalplanen vil give mulighed for at en stor del af de bygninger, der findes i området i dag, kan rives ned. Vejbetjeningen af området foregår i dag fra Jordemodervej, der fortsætter til Kværkeby. Det

første stykke af Jordemodervej fra Østre Ringvej vil blive flyttet, så Jordemodervej kommer til at blive det fjerde ben i rundkørslen. Den gamle overkørsel vil samtidig blive nedlagt. På lidt længere sigt vil rundkørslen på Østre Ringvej blive ombygget til et lysreguleret kryds.

På grund af områdets beliggenhed vil virksomheder, der forurener, kunne etableres i området. Lokalplanen vil give mulighed for, at virksomheder helt op til miljøklasse 7 kan etableres sig i den midterste del af området, mens miljøklasserne mod Østre Ringvej og mod Kværkeby bliver lavere. Også ud mod Vestmotorvejen bliver miljøklasserne lavere.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Ringsted nord, øst for Østre Ringvej.

Lokalplanområdet ligger i byzone og omfatter følgende matr. nr.:

- 13a, 13b, 13ad og del af 13i, del af 13 k og del af 7000ai Benløse by, Benløse
- 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10l, 10s, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 23, 97, og del af 7000c og del af 7000k Kværkeby by, Kværkeby
- 1bf Kærup by, Ringsted

Lokalplanens område dækker 1.368.355 m². Matriklerne ligger i 3 ejerlav og grænser op til

- mod vest – Kærup mose og Kærup Erhvervspark på den modsatte side af Østre Ringvej
- mod øst – det åbne land og Kværkeby
- mod nord – det åbne land
- mod syd – Vestmotorvejen

Eksisterende forhold

Området består af landbrugsland med spredte gårde og beboelseshuse. Området indeholder store dyrkede arealer, vandløbsstrækninger og småbiotoper. Kværkeby bæk løber gennem områdets vestlige del, og Teglværksløbet er delvist rørlagt og løber i områdets østlige grænse.

Der er ca. 700 meter til tilkørsel til Vestmotorvejen mod vest, og ca. 1.000 meter til tilkørsel til Vestmotorvejen mod øst. Afstandene er målt fra indkørslen til området af den del af Jordemodervej, der bliver flyttet.

Lokalplanens indhold

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at udstykke og sælge området til forskellige virksomheder. Den skal skabe mulighed for at der kan etableres virksomheder med høj miljøklasse i området, og den skal også skabe mulighed for at der langs Vestmotorvejen skal etableres virksomheder, der har behov for facadegrunde. Lokalplanen indeholder områder for virksomheder til produktionserhverv og til logistikerhverv. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der sikrer at boliger uden for lokalplanområdet ikke påvirkes af forurening, der overstiger de vejledende grænseværdier.

Anvendelse

Lokalplanen opdeles i 9 delområder. Formålet med anvendelsen af hele lokalplanområdet er anvendelse til erhvervsformål.

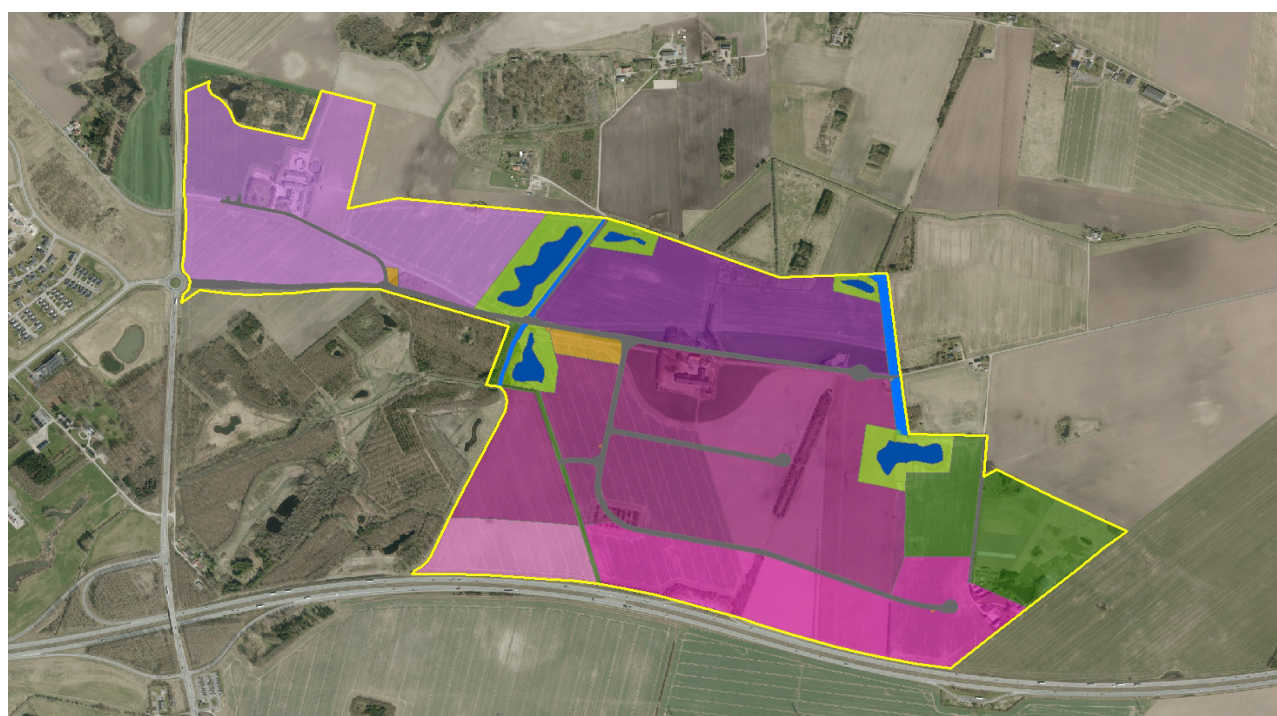
Arealerne til erhvervsbebyggelse er delt op i 4 delområder (kortbilag 3):

Delområde A	Facadegrunde
Delområde B	Grunde mellem "Alfa"vej og Jordemodervej
Delområde C	Grunde nord for Jordemodervej og øst for Kværkeby Bæk
Delområde D	Grunde mellem Østre Ringvej og Kværkeby Bæk

De øvrige delområder indeholder følgende funktioner (kortbilag 4 - 7):

Delområde E	Den skov, der plantes i lokalplanområdets østlige del, en lille del af Kærup Mose og det beskyttede dige
Delområde F	Regnvandsbassiner og tilstødende grønne områder
Delområde G	Veje
Delområde H	Vandløb
Delområde I	Tekniske anlæg

For hvert delområde er der bestemmelser i forhold til anvendelsen. Lokalplanens bestemmelser er for §§ 3 - 10 delt op i afsnit for hvert af de 9 delområder.



Områder til erhvervsbyggeri

Den del af lokalplanens områder, der kan anvendes til erhvervsbebyggelse, er delområderne A (incl. A1), B, C og D.

Der er varierende krav til miljøklasser i de forskellige områder. Miljøstyrelsens vejledende kriterier for afstande til miljøfølsom arealanvendelse skal til enhver tid overholdes for de enkelte miljøklasser.

Delområde A	Miljøklasse 4
Delområde B	Miljøklasse 4-6
- en del af området	Miljøklasse 7
Delområde C	Miljøklasse 4-6
- en del af området	Miljøklasse 7
Delområde D	Miljøklasse 2-6

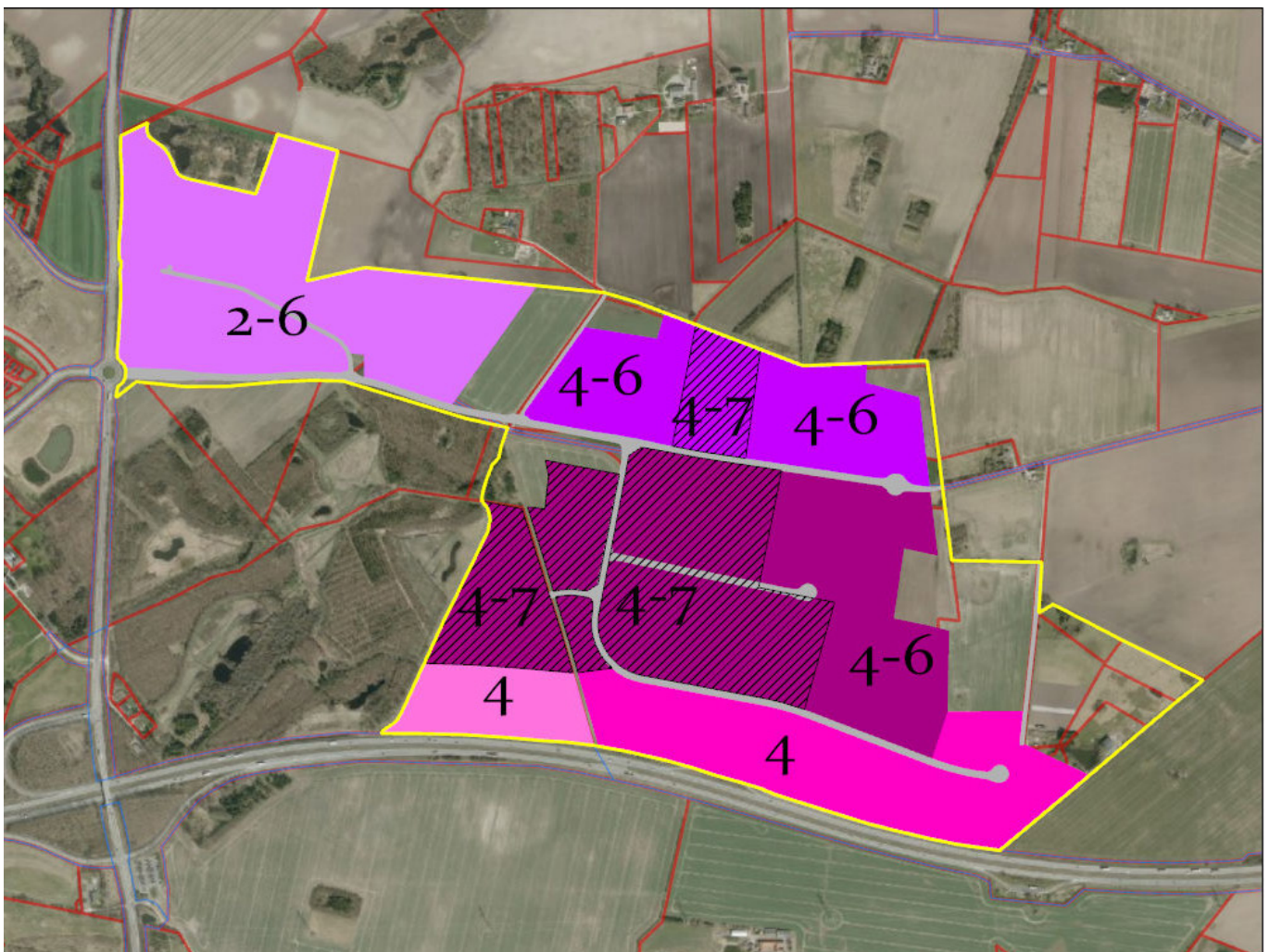
Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj, støv, luftforurening og lugt skal i hele lokalplanområdet overholdes i forhold til boligområder eller enkeltboliger uden for lokalplanområdet.

Udstykning

Alle grunde i lokalplanområdet skal udstykkes i størrelser, der er deleligt med 800. Hvis der inden for det enkelte delområde er et areal tilbage til sidst, hvor reglen om deleligt med 800 ikke kan opfyldes, så kan dette areal udstykkes med det areal, der rester.

I delområde A ligger erhvervsområdets facadegrunde. Alle grunde i dette område kan ses fra Vestmotorvejen, og det giver mulighed for at reklamere ud mod motorvejen. Naturbeskyttelsens regler om reklamer i det åbne land må ikke tilsidesættes. Grunde i dette område må ikke udstykkes mindre end 5.600 m², og der må ikke udstykkes grunde, der er større end 11.200 m². I delområde A1 må facadegrundene udstykkes sammen med den resterende del af den ejendom, der p.t. er ejet af Kærup Erhvervspark A/S (matr. nr. 1 br Kærup, Ringsted jorder) og som er placeret i Delområde B. Grundene i A1 må stadig ikke udstykkes mindre end 5.600 m².

I delområde B, C og D skal grundene udstykkes i størrelser på minimum 11.200 m², og der er ingen maksimal størrelse for grundene i disse områder.



Muligheder for anvendelse af forskellige miljøklasser i lokalplanområdet.

Veje

Alle veje i området - med undtagelse af Jordemodervej - er eller bliver private fællesveje.

I forbindelse med områdets 2 vandløb vil der blive etableret faunapassager under Jordemodervej. Der er en eksisterende faunapassage for Kværkeby Bæk, som bliver udskiftet. I forbindelse med at Teglværksløbet bliver fritlagt vil der blive etableret en ny faunapassage.

Overkørsler til Jordemodervej, "Alfa"vej, "Beta"vej, "Delta"vej og "Gamma"vej

På den side af vejen, hvor fællestien er placeret, må overkørsler maksimalt være 15 meter, og der må maksimalt fjernes 2 træer i forbindelse med etableringen.

På den side af vejen, hvor der ikke er fællesti, må overkørsler maksimalt være 30 meter, og der må maksimalt fjernes 3 træer.

Det skal tilstræbes, at der ikke fjernes flere træer end højst nødvendigt, og overkørsler skal placeres, så der tages hensyn til træerne. Altså hvis man kan nøjes med at fjerne 1 træ, hvis overkørslen fx rykkes en meter, så skal man vælge denne løsning.

Alle veje – undtaget Østre Ringvej, Bøstoftvej og adgangsvej til Jordemodervej 23, 25 og 27

Træer, der plantes langs vejene, skal være kejslerind (Tilia vulgaris 'Pallida'), der er et harmonisk, fuldkronet træ, der bliver 12 meter til 18 meter højt. Det er hurtigt voksende og har en kegleformet krone. Alle træer opstammes til 2,5 meter over terræn – svarende til øjenhøjde for en chauffør i en lastbil – af hensyn til oversigtsforholdene.

Alle rabatter langs vejene etableres med et vækstlag på 30 cm muld. I plantehuller til træerne suppleres der med muldlag på 70 cm.

Østre Ringvej

Den eksisterende overkørsel til Jordemodervej nedlægges, og den eksisterende rundkørsel ændres, så der bliver 4 ben i rundkørslen. Det østlige ben bliver ny overkørsel til Jordemodervej. På et tidspunkt bliver rundkørslen ændret - formentlig til et lysreguleret kryds af hensyn til de eksisterende og nye trafikmængder.

Jordemodervej

Den eksisterende Jordemodervej fungerer som den primære adgangsvej til det samlede område. Den eksisterende overkørsel til Østre Ringvej flyttes fra den nuværende placering sydpå, og bliver det fjerde ben i rundkørslen, hvor de 3 øvrige ben er Østre Ringvej nordgående, Østre Ringvej sydgående og Kærup Parkvej. Trafikanalysen viser, at rundkørslen på et tidspunkt skal ombygges til et signalreguleret kryds for at kunne afvikle

trafikken tilfredsstillende. I forbindelse med udarbejdelse af detailprojektering for det samlede område, bliver der taget stilling til hvornår ombygningen til signalregulering skal foregå. Østre Ringvej er en statsvej, hvor Vejdirektoratet er myndighed. Da Vejdirektoratet ikke har planer om at ændre på rundkørslen, skal udgifterne afholdes af en anden bygherre end Vejdirektoratet. Udgifterne til ændringen er medregnet i Ringsted Kommunes projekt.

Jordemodervej opgraderes fra rundkørslen ved Østre Ringvej til lokalplanområdets grænse i øst. Der etableres en rundkørsel tæt på lokalplanområdets østlige grænse. Jordemodervej dimensioneres til modulvogntog. Vejens samlede bredde bliver på 12 meter, og indeholder 2 kørebaner på hver 3,5 meter og en dobbeltrettet fælles cykel- og gangsti på 3 meter, som placeres på vejens nordlige side.

Hver side af Jordemodervej uden for vejmatiklen anlægges således:

- På vejens nordlige side etableres en 2,5 meter bred rabat, hvor der plantes en række træer, som er med til at definere vejforløbet og fremhæve terrænet. Under træerne etableres en græs- og urterabat. Træerne placeres 1,25 meter fra matrikelskel til vej, og med 10 meters mellemrum. Træerne opstammes til 2,5 meter over terræn.
- På vejens sydlige side etableres en 2,5 meter bred græs- og urterabat, som samtidig kan fungerer som ledningstracé for forsyningsledninger.
- På tegning side 9 er vist et tværsnit af vejen.

"Alfa"vej

"Alfa"vej er en ny vej, der anlægges som stikvej til Jordemodervej, og som skal betjene ejendommene syd for Jordemodervej. Vejen går direkte syd fra Jordemodervej, drejer mod øst og fortsætter mod øst umiddelbart nord for delområde A med det formål at kunne vejbetjene facadegrundene. En del af facadegrundene – delområde A1 vil ikke kunne vejbetjenes af "Alfa"vej.

"Alfa"vej dimensioneres til modulvogntog – vist nederst på næste side.

Vejens samlede bredde bliver på 12 meter, og indeholder 2 kørebaner på hver 3,5 meter og en fælles dobbeltrettet cykel- og gangsti på 3 meter, som placeres på vejens nordlige side.

Hver side af "Alfa"vej uden for vejmatricken anlægges således:

- På den sydlige side etableres en 5 meter bred rabat, hvor der plantes en række træer, som er med til at definere vejforløbet og fremhæve terrænet. Træerne placeres 3,75 meter fra matrikelskel til vej, og med 10 meters mellemrum. Træerne opstammes til 2,5 meter over terræn. I hele rabatten etableres en græs- og urterabat. De 2,5 meter af denne rabat uden tgræer fungerer også som forsyningsstracé. (Type 2) Se kortbilag 9.
- På den sydlige side etableres en 10 meter bred rabat. I denne rabat etableres træer tilfældigt placeret i arealet, og græs / urter i alle 10 meter. Træerne placeres 1,75 meter fra matrikelskel til vej. (Type 4) Se kortbilag 9.
- På tegning på næste side er vist et tværsnit af vejen.

"Beta"vej

"Beta" vej er den resterende del af den eksisterende Jordemodervej fra Østre Ringvej og cirka 500 meter mod vest, hvor "Beta"vej tilsluttes den nye Jordemodervej. De første ca. 80 meter af den eksisterende Jordemodervej vil blive fjernet, og den eksisterende grøft langs Østre Ringvej på hver side af overkørslen til blive ført gennem arealet.

Vejens dimensioneres til lastvognskørsel.

Vejens samlede bredde bliver på 7,5 meter, og indeholder 2 kørebaner på hver 3,25 meter.

- På tegning på næste side er vist et tværsnit af vejen.

"Delta"vej

"Delta"vej er en ny vej, der anlægges som stikvej til "Alfa"vej, og som skal betjene ejendommene vest for "Alfa"vej. Vejen går direkte vest fra "Alfa"vej, og frem til diget, som gennembrydes til vejformålet. Ringsted Kommune skal give tilladelse til at diget gennembrydes.

"Delta"vej dimensioneres til modulvogntog – vist på tegning nederst på siden. Vejens samlede bredde bliver på 12 meter, og indeholder 2 kørebaner på hver 3,5 meter og en fælles dobbeltrettet cykel- og gangsti på 3 meter, som placeres på vejens sydlige side.

Hver side af "Delta"vej uden for vejmatricken anlægges således:

- På den nordlige side etableres en 2,5 meter bred græs- og urterabat, som samtidig kan fungerer som ledningstracé for forsyningsledninger. (Type 3) Se kortbilag 9.

- På den sydlige side etableres en 2,5 meter bred rabat. På de første 2,5 meter fra vejens matrikelskel etableres en græs- og urterabat. På de resterende 2,5 meter etableres en græs- og urterabat, hvor der plantes træer placeret tilfældigt i arealet. (Type 1) Se kortbilag 9.
- På tegning på næste side er vist et tværsnit af vejen.

"Gamma"vej

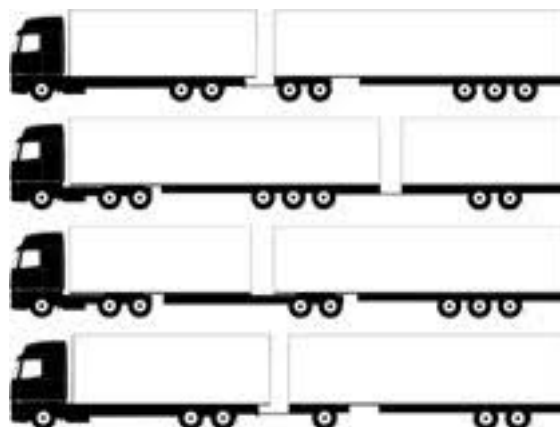
"Gamma"vej er en ny vej, der eventuelt kan anlægges som stikvej til "Alfa"vej, og som skal betjene ejendommene mellem "Alfa"vej og Jordemodervej, hvis arealerne ikke kan sælges i så store parceller, at der er mulighed for at de kan få vejadgang fra enten Jordemodervej eller "Alfa"vej. Vejen går direkte øst fra "Alfa"vej, i midten af området mellem "Alfa"vej og Jordemodervej.

"Gamma"vej dimensioneres til modulvogntog – vist på tegning nedenfor.

Vejens samlede bredde bliver på 12 meter, og indeholder 2 kørebaner på hver 3,5 meter og en fælles dobbeltrettet cykel- og gangsti på 3 meter, som placeres på vejens sydlige side.

Hver side af "Gamma"vej uden for vejmatricken anlægges således:

- På den nordlige side etableres en 2,5 meter bred rabat, hvor der plantes en række træer, som er med til at definere vejforløbet og fremhæve terrænet. Træerne placeres 1,75 meter fra matrikelskel til vej, og med 10 meters mellemrum. Træerne opstammes til 2,5 meter over terræn. I hele rabatten etableres en græs- og urterabat. (Type 1) Se kortbilag 9.
- På den sydlige side etableres en 2,5 meter bred græs- og urterabat. Denne rabat fungerer også som forsyningsstracé. (Type 3) Se kortbilag 9.
- På tegning herunder er vist et tværsnit af vejen.



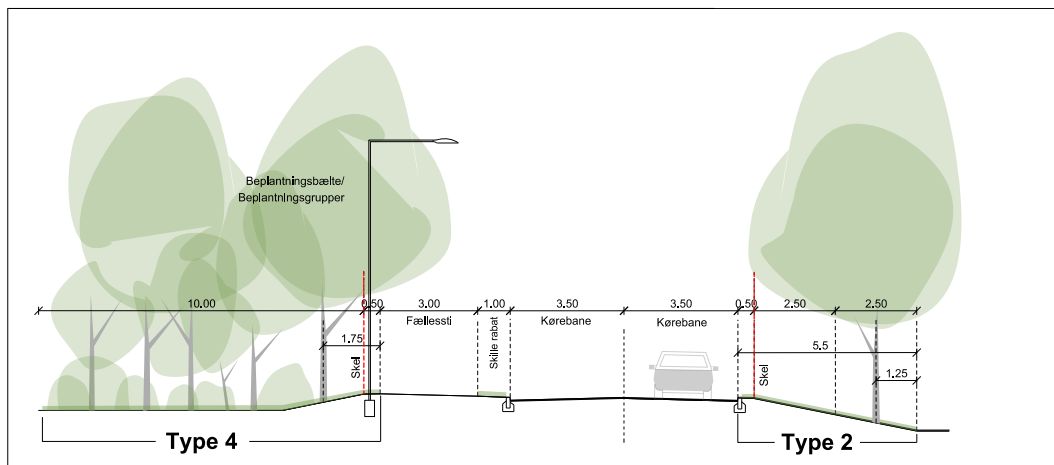
Tegningen viser modeller af modulvogntog.

Bøstofte

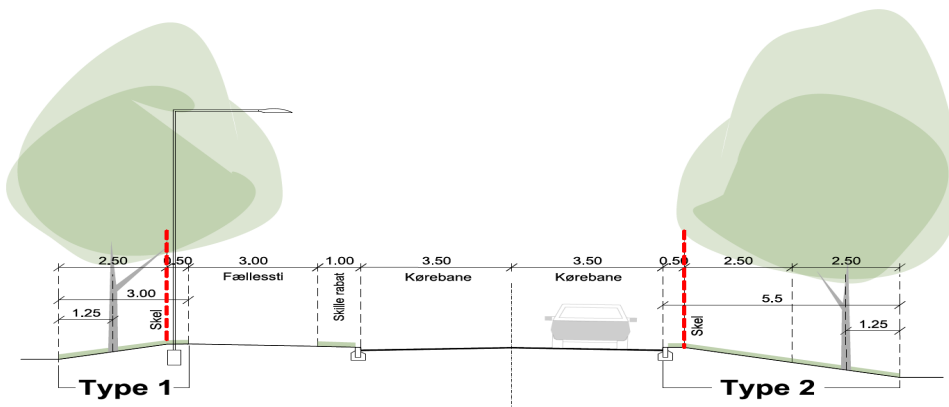
Bøstofte er en eksisterende vej i området, der giver vejadgang til ejendomme nord for lokalplanområdet. Bøstofte opretholdes i den stand, den har nu, og anvendes som vejadgang for regnvandsbassin 4. Overkørslen fra Jordemodervej forskydes nogle meter mod nordøst.

Jordemodervej – adgangsvej til Jordemodervej 23, 25 og 27

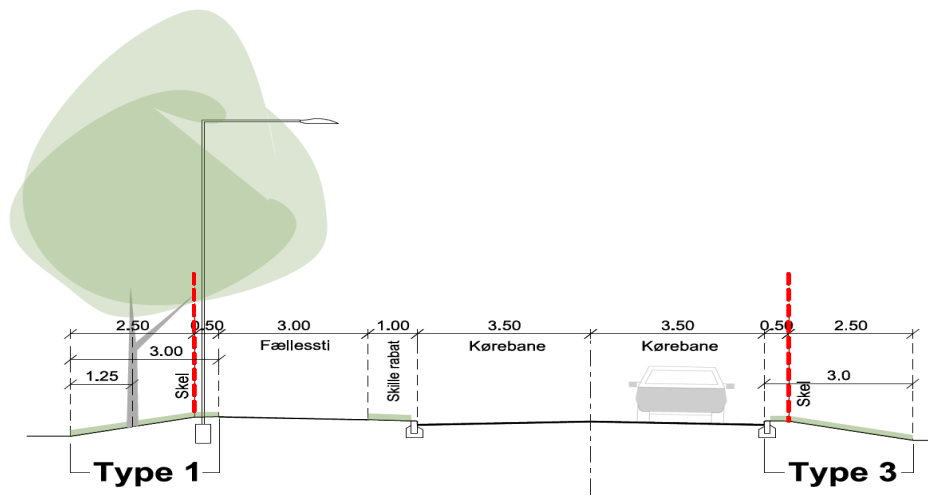
Denne eksisterende adgangsvej giver p.t. adgang til Jordemodervej 23, 25 og 27. Disse 3 ejendomme rives ned, og vejen skal fremadrettet anvendes som adgangsvej til regnvandsbassin 3 og den nye skov, der plantes i lokalplanens østlige del. Adgangsvejen opretholdes i den stand, den har nu. Overkørsel til Jordemodervej og en del af vejen ligger uden for lokalplanområdet.



Tegningen viser tværsnit af vej. Den røde linje repræsenterer matrikelskel til vej.



Tegningen viser tværsnit af vej. Den røde linje repræsenterer matrikelskel til vej.



Tegningen viser tværsnit af vej. Den røde linje repræsenterer matrikelskel til vej.

Stier

Der er mulighed for at anlægge et stisystem inden for lokalplanområdet, der giver adgang til områdets rekreative elementer – grønne områder omkring regnvandsbassinerne, vandløbene, den nye skov og det beskyttede dige. Stisystemet består af trampestier, serviceveje og fællestier langs vejene. I tilknytning til regnvandsbassinerne og vandløbene etableres serviceveje, som kan anvendes til vedligeholdelse af bassiner og vandløb. Servicevejene indgår i områdets stisystemer, og er typisk bundet sammen med trampestier. I nogle tilfælde er servicevejen fælles for bassin og vandløb.

Serviceveje

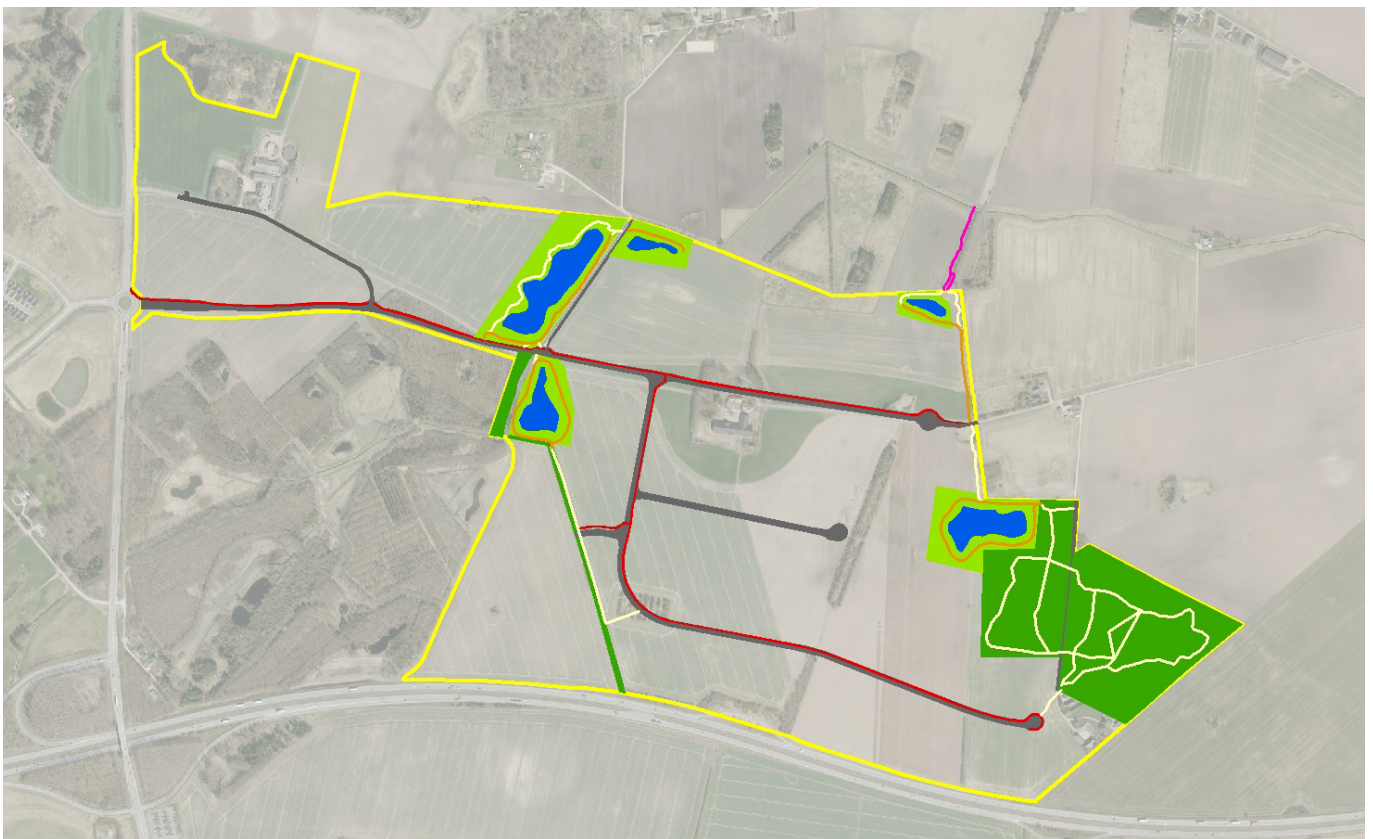
Servicevejene anlægges i 4 meters bredde. De første 2,5 meter i forhold til bassin eller vandløb anlægges i grus, og de resterende 1,5 meter anlægges i grus med 5-10 cm muld i terrænniveau. Servicevejene indgår som en del af områdets stisystem.

Trampestier

Trampestier anlægges som forbindelser til serviceveje og fællestier i lokalplanområdet, og til stisystemet i den nye skov. Teglværksløbet fritlægges langs lokalplanområdets østlige grænse fra den nye skov og nordpå. Inden for det område, der er udlagt til vandløbet etableres en trampesti og en servicevej til bassin 5. Der er her mulighed for at lave nogle mindre broer over vandløbet, så trampestien skiftevis går på den ene og den anden side af vandløbet. Trampestien langs vandløbet fortsætter uden for lokalplanområdet.

Skovstier

Stierne i den nye skov anlægges som naturstier. De stier, der er tegnet på kortet i den nye skov er vejledende, og kan anlægges med andre linjeføringer.



Kortet viser områdets stier.
Rød streg = fællestier langs veje
Orange streg = serviceveje
Lys streg = trampestier og skovstier

Inden for kortet er desuden vist:
Gul streg = lokalplangrænse
Grå områder = veje
Lysegrønne områder = områder rundt om bassiner
Blå områder = regnvandsbassiner
Mørkegrøn område = ny skov
Pink streg = Trampestien, der fortsætter uden for lokalplanområdet

Fællesstier

Langs vejene – med undtagelse af "Beta"vej – anlægges fællesstier til cyklende og gående trafik. Fællesstierne anlægges i 3 meters bredde, og ligger i vejarealet. Fællesstierne indgår i lokalplanområdets stisystem, og forbinder serviceveje og trampestier.

Parkering

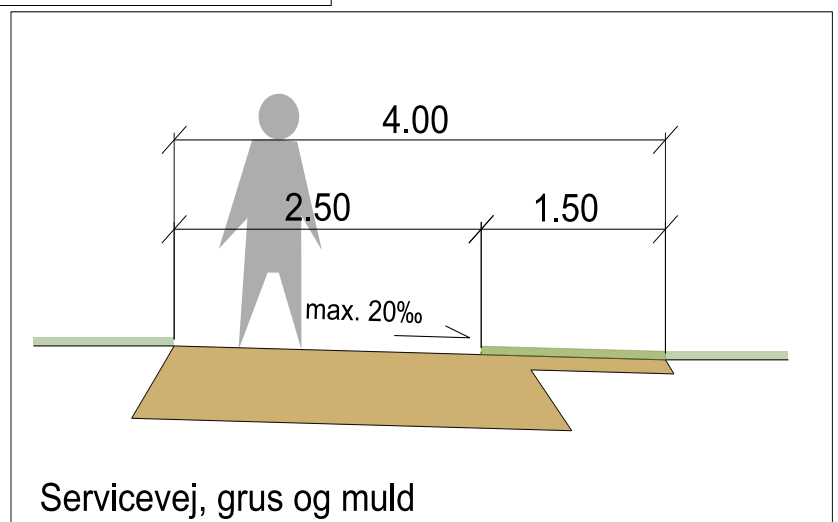
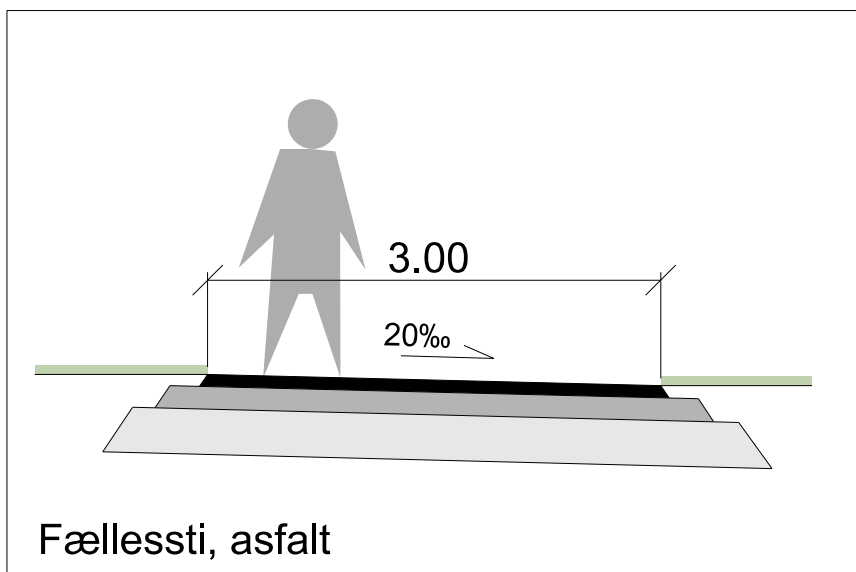
Der skal på den enkelte grund udlægges – altså udpeges – arealer til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Det vil sige at hvis man bygger en lagerhal på 5.000 m², så skal der udpeges arealer, hvor der kan etableres 50 parkeringspladser. Der skal anlægges parkeringspladser svarende til det antal ansatte der er i virksomheden – fx 5 parkeringspladser til de 5 ansatte, der arbejder i lagerhallen på 5.000 m². Derudover skal der anlægges 10 parkeringspladser til gæster. I eksemplet med lagerhallen skal der udpeges arealer, hvor der kan anlægges 50 parkeringspladser, og der skal anlægges 15 parkeringspladser. Den enkelte virksomhed kan vælge at anlægge flere parkeringspladser end der er stillet krav om. Parkeringspladser, som anvendes jævnligt – mere end en dag om måneden – skal anlægges, og regnvandet ledes til regnvandssystemet.

Hvis en virksomhed etablerer aflåste parkeringspladser til deres vognpark, tæller disse ikke med i parkeringsnormen.

De parkeringspladser, der anlægges, skal anlægges i en fast belægning, og regnvandet fra arealet skal ledes til regnvandssystemet, der tilsluttes områdets regnvandsbassiner. Regnvandet fra parkeringsarealerne vil dermed løbe gennem regnvandsbassinets forbassin, og blive rensset inden det ledes ud i vandløbet. Parkeringsarealer med fast belægning tæller med i belægningsprocenten for ejendommen med 100 %.

De parkeringsarealer, der ikke anlægges, kan sænkes, så regnvand kan blive stående i en periode i forbindelse med skybrud / ekstremregn.

Der skal udpeges areal til 1 cykelparkering pr. 100 m² bruttoetageareal. Der skal anlægges areal til cykelparkering for det antal ansatte, som arbejder i virksomheden og 10 pladser til gæster.



Opmærksomheden henledes på at anlæg af parkeringspladser til biler og cykel til det antal ansatte som arbejder i virksomheden, betyder at der altid skal være parkeringspladser til det antal ansatte der arbejder i virksomheden. Hvis en virksomhed starter med 5 ansatte, og øger antallet af ansatte til 10, så vil der skulle anlægges 5 parkeringspladser yderligere. Man kan vælge at anlægge flere parkeringspladser, så en eventuel udvidelse af personalet er dækket af antallet af parkeringspladser.

Ledningsanlæg og belysning

Alle ledninger i lokalplanområdet skal graves ned. Der etableres ledningstracéer langs alle veje, hvor ledningsanlæg skal placeres.

Gadebelysning i hele lokalplanområdet skal etableres med kassearmaturer. Lyspunkthøjden må ikke overstige 8 meter. Der er i bestemmelserne beskrevet en lyspunkthøjde for funktionsbelysning på bygninger for hvert af delområder A, B, C og D. Armaturer, der opsættes på bygninger, skal være i det samme design for hele matriklen / ejendommen, mens de kan etableres i forskellige størrelser. Belysning på interne veje og parkeringsarealer på den enkelte matrikel skal være ens både i design og størrelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Der må bygges op til 50 % på den enkelte grund. Det vil sige at hvis man køber en grund på 10.000 m², så må man bygge 5.000 m². Hvis bebyggelsen er i en etage, skal man være opmærksom på at belægningsprocenten for den enkelte matrikel er på maksimalt 40 %, og at der er mulighed for en belægningsprocent på 60 %, hvis man tilbageholder vandet fra den ekstra belægning på egen grund. Det kan man gøre ved at lave et regnvandsbassin eller en regnvandsgrøft på egen grund.

Hvis man bygger 5.000 m² i 2 etager, så vil grundarealet for bygningen være på 2.500 m², og dermed vil bygningen tælle med 25 % i forhold til belægningsprocenten.



Billedet er et eksempel på et kassearmatur. Der findes flere slags kassearmaturer

Højderne for byggeri i de enkelte delområder er:

Delområde A	10 meter
Delområde B	20 meter
Delområde C	20 meter
Delområde D	15 meter

I delområde B og C må enkelte dele af en bygning bygges i op til 40 meters højde. Det er maksimalt 5 % af en bygnings grundareal, der må bygges i op til 40 meters højde. Uanset størrelsen af bygningens grundareal, må maksimalt 500 m² i alt være op til 40 meter højt.

Der er vejbyggelinjer i forhold til områdets veje og de veje, der grænser op til området.

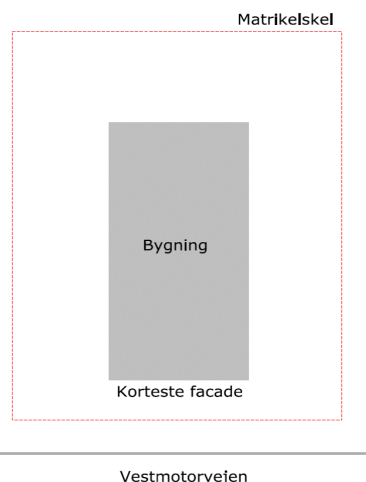
Vejbyggelinjerne er:

Vestmotorvejen	50 meter fra vejmidten
Østre Ringvej	20 meter fra vejmidten
Jordemodervej	10 meter fra matrikelskel til vej
"Alfa"vej	10 meter fra matrikelskel til vej
"Beta"vej	10 meter fra matrikelskel til vej
"Delta"vej	10 meter fra matrikelskel til vej
"Gamma"vej	10 meter fra matrikelskel til vej

Bøstofte og adgangsvej til Jordemodervej 23, 25 og 27 har ingen vejbyggelinje.

Matrikelskel til vej er vist på tegningerne for de forskellige vejtyper på tegningen af vejenes tværsnit side 9.

Bygninger på facadegrundene langs Vestmotorvejen skal placeres, så den korteste facade ligger mod Vestmotorvejen. Se illustration herunder.



De beboelsesejendomme og erhvervsejendomme, der p.t. ligger på adresserne Jordemodervej 23, 25, og 27 rives ned forud for byggemodning af lokalplanområdet. Når bygningerne er revet ned og belægninger fjernet vil området blive miljømæssigt undersøgt for forureninger.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningernes facader skal være hvide, grå eller sorte. Facaderne må ikke være blanke eller reflekterende. Materialerne må maksimalt have en glans under 7 enheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813 : 1994.

Der må sættes skilte op på bygningernes facader. Skiltene må reklamere for det firma, der ligger på adresse, men ikke for andre firmaer. Der kan sættes en plade op på facaden, hvor skilteteksten er fx malet på eller sat på som enkeltbogstaver. Skilteteksten kan også males på facaden eller sættes på facaden som enkeltbogstaver. Både plader og bogstaver skal placeres plant på facaden. Det vil sige, at skiltet ikke må sættes op i en anden vinkel end facaden, og skilte må ikke sættes op som udhængsskilte. Skiltet må ikke stikke uden for facaden, og må maksimalt være 6 meter bredt og 3 meter højt.

Skilte, der placeres på østlige facader, må ikke belyses. Der må ikke opsættes projektor skilte eller digitale skilte.



Kort her ved siden af
Gul linje = vejbyggelinje mod Østre
Ringvej

Det kan fx være skilte med levende billeder eller skilte der jævnligt skifter mellem forskellige billeder. Der må ikke opsættes pyloner. Skilte må heller ikke være bevægelige, og der må ikke ophænges bannere eller opsættes flagstænger.

Hvis en bygning har fladt tag må der placeres solenergianlæg på taget. Der skal opsættes en kronekant rundt om taget, så solenergianlægget ikke kan ses fra terrænniveau. Tagfladerne må også benyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Det kan fx være ventilation eller skorstene. De tekniske installationer skal have samme farve som taget, og hvis der er behov for flere tekniske installationer skal de etableres samlet. Tekniske installationer skal afskærmes. Afskærmningen og kronekant skal fremstå i samme farve og materiale som taget eller facaden.

Ubebyggede arealer

De arealer, hvor der ikke placeres bygninger eller etableres andre faciliteter for den erhvervsvirksomhed, der ligger på ejendommen – fx indkørsel, interne veje, parkeringspladser, varegårde – skal anlægges og vedligeholdes som have / park og anvendes som friarealer. Det betyder, at der kan sås græs i arealerne, og vedligeholdelsen bliver så at slå græsset. Der kan også plantes træer eller anlægges bede – fx regnbede. Arealerne kan også anvendes til etablering af regnvandstilbageholdelse på egen grund. Der må gerne etableres regnvandstilbageholdelse selv om der ikke belægges mere end 40 %. Regnvandstilbageholdelse kan være lavninger i græsarealet, som kan slås ligesom de øvrige arealer, når der er tørt.



Kort her over
Gul linje = vejbyggelinje mod Vestmotorvejen

Udendørs oplag skal være indhegnet. Hegnet omkring oplag skal enten være plankeværk eller trådhegn, hvor der på den udvendige side plantes træer og buske, som skjuler oplaget. Oplag må kun opbevares på faste belægninger, hvor regnvandsafledningen ledes til regnvandsledning. Oplag skal sikres mod at afgive støv eller anden forurening. Det kan gøres med overdækning eller ved at vande oplaget. Der vil blive stillet krav til fx overdækning, udledning og spildbakker i forbindelse med den enkelte virksomheds godkendelse.

Det er kun 40 % af den enkelte ejendom der må befæstes. Befæstelse betyder fx bygninger, arealer med faste belægninger som fx asfalt, veje og indkørsler, oplagspladser. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 %, hvis der etableres tilbageholdelse af regnvand på egen grund. Alt regnvand fra områder med faste belægninger og fra en eventuel regnvandstilbageholdelse på egen grund ledes til de fælles regnvandsbassiner, hvor der er etableret rensning af regnvandet før det ledes ud i vandløbet. Der vil blive stillet krav til afledning af regnvand i forbindelse med den enkelte virksomheds godkendelse.

I område D kan der gives tilladelse til at tag- og overfladevand fra befæstede arealer afledes til mosen nord for lokalplanområdet. Der vil blive stillet krav til en sådan tilladelse, herunder maksimalt udledningsniveau pr. ha, krav til rensning i form af tilbageholdelse af vand for at sikre bundfældning, krav til dykket udløb med olieudskillerfunktion og krav til at der kan lukkes for udledning i tilfælde af udslip. Der må ikke ske forringelser i form af erosion eller aflejringer i mosen, og der må ikke forekomme flydestoffer, skum eller oliefilm. Alle disse forhold vil indgå i sagsbehandlingen i forbindelse med tilladelse til udledning. For at imødekomme kravene til rensning af overfladevand til mosen og for at opretholde vandstanden i mosen, skal der etableres et regnvandsbassin med forbassin svarende til områdets offentlige bassiner. Bassinet ejes og drives af Ringsted Forsyning. Servicevej og område omkring bassinet ejes og drives af grundejerforeningen.



Det blå området ligger på den anden side et vandskel

Regnvandsforsinkelse på den enkelte grund kan etableres som grøfter eller bassiner. Grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2 og regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5.

Der må graves jord af eller fyldes jord på efter følgende regler:

- Ved etablering af bygninger +/- 0,5 meter
- Ved etablering af fælles regnvandsbassiner efter behov
- Ved etablering af regnvandsforsinkelse på egen grund +/- 1 meter
- Ved etablering af veje og forsyningsstracé +/- 1 meter
- Jordemodervej 40 - se beskrivelsen i modsatte spalte

Udover de her beskrevne anlæg og byggerier må der ikke terrænreguleres.

Begrundelse er at regnvandshåndteringen i det samlede område er beregnet efter koteplanen på kortbilag 8 og de beskrevne terrænreguleringer. Hvis der terrænreguleres udover de fastsatte meter vil være risiko for at der kommer til at stå vand nogen steder, og der vil dels ikke kunne komme væk, og dels vil det potentielt være forurennet, og ikke blive ledt til rensning.

Langs vejene etableres dels plantebælter med græs og urter, og dels træer.

Der etableres rabatter med træer og græs / urter her:

- Den nordlige side af Jordemodervej
Bredde 2,5 meter (type 1)
- Den østlige side af "Alfa"vej (type 1)
Bredde 2,5 meter
- Den nordlige side af "Alfa"vej (type 4)
Bredde 7,5 meter
- Den sydlige side af "Delta"vej (type 1)
Bredde 2,5 meter
- Den nordlige side af "Gamma"vej (type 1)
Bredde 2,5 meter

Der etableres 2,5 meter brede rabatter med græs / urter her (alle type 3):

- Den sydlige side af Jordemodervej
- Den vestlige side af "Alfa"vej
- Den nordlige side af "Delta"vej
- Den sydlige siden af "Gamma" vej

Typerne fremgår af side 9.

På facadegrundene skal den del af arealerne, der ligger inden for vejbyggelinjen (50 meter fra motorvejens midte) anlægges med græs og lave buske.

På den eksisterende del af Jordemodervej - den nye "Beta"vej skal overkørsler og vendeplads placeres så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende træer. Der kan fjernes enkelte træer hvis det viser sig nødvendigt.

I matrikelstel til nabogrunde og i lokalplanens grænse mod andre områder og det åbne land skal hegn etableres som levende hegn. De levende hegn skal plantes minimum 30 cm og maksimalt 2 meter inde på grunden fra matrikelstel. Hegn mellem nabogrunde kan etableres som fælles hegn. Levende hegn skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter, der skal blandes med skovfyr (pinus sylvestri). Skovfyr kan udgøre op til 15 % af beplantningen. De levende hegn ud mod det åbne land og mellem matriklerne skal bestå 4 eller flere af følgende planter: Fuglekirsebær, stilkeg, småbladet lind, naur, avnbøg, hassel, engriflet hvidtjørn, almindelig røn, klitrose, syrén, mirabelle, vild æble, solbær, kalkved eller fjeldribs. Der kan plantes amme træer hvis det vurderes at være nødvendigt. Ved at bruge 4 forskellige plantearter forebygges huller i hegnet som følge af planter der dør af sygdom, svampeangreb eller insketangreb.

Der må ikke etableres hegn mod områdets veje udover rabatter med græs / urter og rabatter med træer / græs / urter. Undtaget herfra er Bøstofte.

Faste hegn kan etableres på den enkelte grund. Faste hegn skal placeres minimum 5 meter inde på grunden fra alle matrikelstel. Det vil sige at der skal være et område, hvor der kun er levende hegn og eventuelt græs på de første 5 meter fra alle stel i delområde A og 10 meter fra alle stel i delområde B, C og D.

Der skal etableres levende hegn mod de grønne områder omkring regnvandsbassinerne og mod Teglværksløbet.

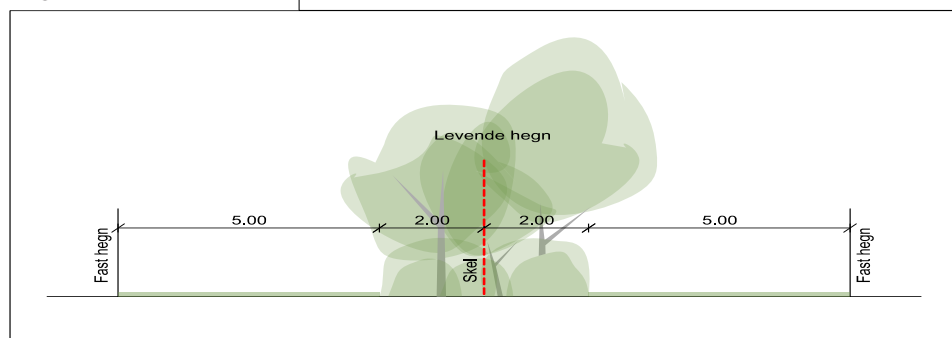
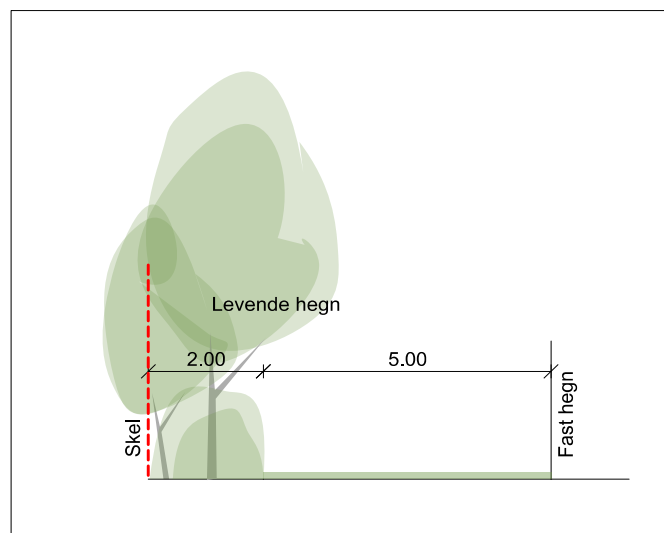
Forudsætninger for at ny bebyggelse kan tages i brug
Følgende anlæg skal være etableret:

- Adgangsvej til den enkelte grund skal være etableret med undtagelse af slidlag.
- Regnvandsbassin til det opland, som ejendommen ligger i skal være etableret.
- Forsyningsledninger til ejendommen skal være etableret.
- Regnvandshåndtering på den enkelte grund, hvis der ønskes mulighed for befæstelse på 60 %

Følgende elementer skal etableres i takt med at området udbygges. Der skal senest plantes i områderne i den første plantesæson efter at der er lagt slidlag på vejene.

- Områderne omkring fælles regnvandsbassiner
- Fælles stier, serviceveje og trampestier i forbindelse med fælles regnvandsbassiner
- Rabatter langs vejene med træer, græs og urter

Eksempler på levende hegn



Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening. Alle der ejer en grund i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Ringsted Kommune og Ringsted Forsyning har ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Ringsted Kommune har dog pligt til at være medlem af grundejerforeningen så længe kommunen ejer byggegrunde i området.

Grundejerforeningen skal oprettes inden den første grund er solgt.

Grundejerforeningen skal stå som ejer af

- De grønne områder rundt om de fælles regnvandsbassiner
- Det beskyttede dige
- De grønne områder langs vandløbene
- De serviceveje og trampestier som ligger uden for de grønne områder
- Veje og fællestier med undtagelse af Jordemodervej

Grundejerforeningen skal sørge for udarbejdelse og tinglysning af skøde på arealerne, når de er anlagt.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af ovennævnte arealer, når de er fuldt anlagt. Ansvar for drift og vedligeholdelse overgår til grundejerforeningen efterhånden som arealerne er fuldt anlagt.

Det vil sige at senest før den første grund bliver solgt, skal der være tinglyst vedtægter i området. I forbindelse med færdiggørelse af området overdrages arealerne til grundejerforeningen.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

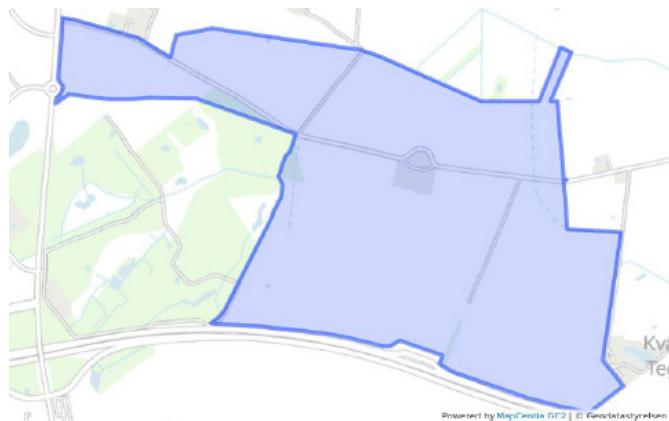
Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammerne 5E5 – Jordemodervej midt, 5E6 – Jordemodervej nord og 5E7 – Jordemodervej øst. Alle 3 kommuneplanrammer udlægger områderne til erhverv.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle 3 kommuneplanrammer.

Rammeområde 5E5



Rammebestemmelser

Plannummer	5E5
Plannavn	Jordemodervej midt - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Industri med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	20 m
Mindste miljøklasse	4
Højeste miljøklasse	7

Rammeområde 5E6



Rammebestemmelser

Plannummer	5E6
Plannavn	Jordemodervej nord - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	60%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	15 m
Mindste miljøklasse	2
Højeste miljøklasse	4



Rammebestemmelser

Plannummer	5E7
Plannavn	Jordemodervej øst - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	10 m
Mindste miljøklasse	2
Højeste miljøklasse	3

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanens retningslinje "Generelle rammer for lokalplanlægningen" indeholder en definition af erhvervsområder. Den del af definitionen, som vedrører lokalplan 300 er gengivet herunder.

Erhvervsområde (E) anvendes til områder, der indeholder erhverv. Erhvervsområder omfatter detailhandel, serviceerhverv, kontor og administration, lettere industri og områder til tungere industri.

I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning anvendes Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation, der er beskrevet i Håndbog om miljø og planlægning. Der er opstillet syv klasser, som de enkelte virksomhedstyper placeres i. Til hver klasse knytter der sig en mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse – boliger, daginstitutioner, og rekreative områder. I områder til lettere industri må der kun placeres virksomheder i klasse 2 og 3. I områder til tungere industri må der placeres virksomheder i klasse 4 til 7.

Øvrige generelle retningslinjer, som vedrører lokalplan 300 er:

- Anlæg af trafikveje, stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen.
- Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til veje, jernbaner og erhvervsvirksomheder.
- I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til Spildevandsplanen overholdes.
- I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til:
 - Erhvervsområder 10 %
- Friarealer kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal anlægges med en hældning på 1:5.
- I erhvervsområder må der bygges 100 m³ pr. 50 m².
- Området ved Jordemodervej (rammeområde 5E5) er udlagt til erhvervsformål op til klasse 7. I forbindelse med området skal en buffer på 500 meter fra områdets grænse friholdes for miljøfølsomt arealanvendelse. I dette område må op til 5 % af den enkelte bygnings grundareal bygges i op til 40 meter.
- Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.
- Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Retningslinjen "Parkeringsnorm", som vedrører lokalplan 300 er:

- Øvrigt erhverv: 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Retningslinjen "Erhverv i byerne", som vedrører lokalplan 300 er:

- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forureningspåvirkninger skal overholdes ved placering af nye erhvervsområder.
- Områder udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal forbeholdes denne type virksomheder. Der må ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening i området.
- Inden for en buffer på 500 meter fra områder udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav må der ikke etableres miljøfølsom arealanvendelse eller typer af virksomheder, der er følsomme overfor andre virksomheders forurening.

Retningslinjen "Naturbeskyttelse", som vedrører lokalplan 300 er:

- Tilstanden og arealanvendelsen må kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det kan ske uden at forringe forholdene for plante- og dyrelivet. Ændringer af tilstand og arealanvendelse i beskyttede naturområder kræver en forudgående dispensation fra Ringsted Kommune.

Retningslinjen "Naturbeskyttelse", som vedrører lokalplan 300 er:

- Ringsted Kommune kan give dispensation til at placere bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle ovenstående retningslinjer.

Retningslinjer, der skal gives tilladelser i forhold til, som skal ophæves eller der skal dispenseres fra.

- Skovbyggelinjen
- Sten- og jorddiger

Vejlovgivning

Langs Vestmotorvejen og Østre Ringvej er der tinglyst vejbyggelinjer på henholdsvis 50 meter og 20 meter fra vejenes midte. Inden for vejbyggelinjerne må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af blivende art uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet.

Langs Østre Ringvej er der tinglyst adgangsbegrænsning. Adgangsbegrænsning betyder, at der ikke må ændres eller anlægges nye adgange til Østre Ringvej uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet.

Forhandling med Vejdirektoratet

Følgende paragraffer i lokalplanens bestemmelser betragtes som forhold forhandlet med Vejdirektoratet:

- § 1
- § A 5.1
- § A 8.3
- § A 8.4
- § A 8.5
- § A 9.9
- § A10.2
- § B 8.3
- § D 3.1
- § D 5.1
- § D 5.2
- § D 7.3
- § D 8.4
- § D 8.5

Disse bestemmelser tilgodeser de statslige vejinteresser og kan derfor ikke ændres uden af Vejdirektoratet høres. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelserne uden af Vejdirektoratet høres.

Tilladelse til kørsel med modulvogn

De virksomheder, der ønsker at køre med modulvogn på Rute 14 (Roskildevej og Østre Ringvej) for at komme til og fra deres virksomhed, skal i det enkelte tilfælde selv søge politiet om tilladelse til kørsel med modulvogn.

Skiltning

Vejdirektoratet og Ringsted Kommune er myndighed i forhold til at vurdere, hvorvidt skiltning i lokalplanområdet er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 21. Skilte og flagstænger, der overholder lokalplanens bestemmelser, er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven, hvis de opsættes mod det åbne land. Derfor skal der ske en vurdering i hvert enkelt tilfælde af, hvorvidt området har karakter af åbent land.

Langs med motorvejsstrækningen er det Vejdirektoratet, der er myndighed, og al skiltning skal godkendes af Vejdirektoratet, så længe Vejdirektoratet vurderer at området kan betragtes som åbent land.

Naturgas transmissionsnet

Den nationale naturgasledning løber gennem Ringsted Kommune langs med og syd for Vestmotorvejen. På hver side af naturgasledningen er udlagt en observationszone på 200 meter. Konsekvenszonen rækker ind i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Ledningen er dimensioneret i forhold til blandt andet befolkningstæthed og den fremtidige arealanvendelse, der var kendt af Ringsted Kommune, da ledningen blev anlagt. Dimensioneringen er beskrevet i forhold til hvilken Class Location den er anlagt med. Langs med lokalplanområdet for lokalplan 300 er ledningen dimensioneret til Class Location 1, hvilket betyder at der inden for 200 meter fra ledningen som udgangspunkt ikke må bygges bygninger, etableres blivende anlæg eller etableres arealer til udendørs ophold.

Kortbilag 16 viser observationszonerne for de to naturgasledninger.

Hvis en kommende grundejer ønsker at opføre et byggeri, der helt eller delvist placeres inden for observationszonen omkring Naturgas transmissionsledningen "Storebælt-Dragør" i delområde A (vist med grønt på kortbilag 16), skal projektet forelægges den til enhver tid værende ledningsejer (pt. Energinet) før der kan gives byggetilladelse. Observationszonen fremgår af kortbilag 16, og er omfattet af Planstyrelsens Cirkulære 183.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 284 for Erhvervsområde ved Jordemodervej. Lokalplanen aflyses i sin helhed med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Trafikale forhold

Veje

For at lette læsningen af lokalplan 300 har de nye veje fået nogle midlertidige navne. Der prioriteres et landskabeligt udtryk langs alle veje i området, som matcher skalaen i området og den fremtidige funktion med store erhvervsparceller.

Adgangsvej til Kærup Mose opretholdes eller genetableres i forbindelse med etablering af den nye del af Jordemodervej.

Langs alle veje er der udlagt en grøn zone på 2,5 meter på hver side. På den sydlige side af "Alfa" vej udlægges en 10 meter bred grøn zone. Arealerne er placeret på de private matrikler, som området med tiden bliver udstykket i, og ligger udenfor vejskel. På sydsiden af Jordemodervej fra Østre Ringvej og frem til Kværkeby Bæk og Bøstofte, er der ikke udlagt en grøn zone langs vejen.

Beplantning langs vejen skal placeres så den overholder kravene til oversigtsforhold og sikkerhedszoner. Det betyder at der ikke må etableres noget der er højere end 0,9 meter – herunder planter og skilte. Det betyder at træer, der plantes i oversigtsarealerne skal opstammes i minimum 2,5 meters højde. Beplantning langs vejene skal være fleksibel, således at denne ikke begrænser mulighederne for placering af overkørsler til de enkelte matrikler, samtidig med at det går ud over helhedsindtrykket. For hurtigere effekt kan der eventuelt prioriteres større etableringsstørrelser på træerne.

Alle grønne arealer langs vejene etableres i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet. Når de enkelte erhvervsparceller sælges vil de grønne arealer være placeret på private matrikler. Vedligeholdelse af disse arealer pålægges grundejerforeningen, således at intentionerne med dem administreres ens, og de vedligeholdes ens. De arealer der udlægges med græs mv. anvendes til tracé for forsyningsledninger.

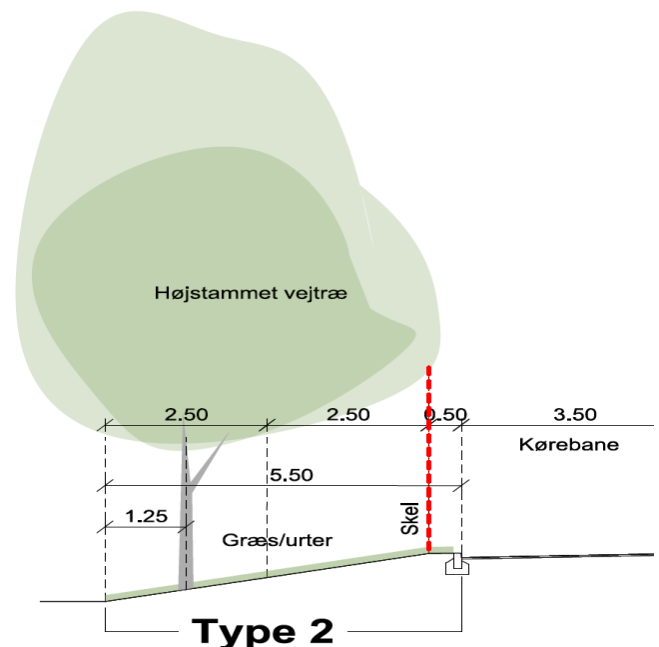
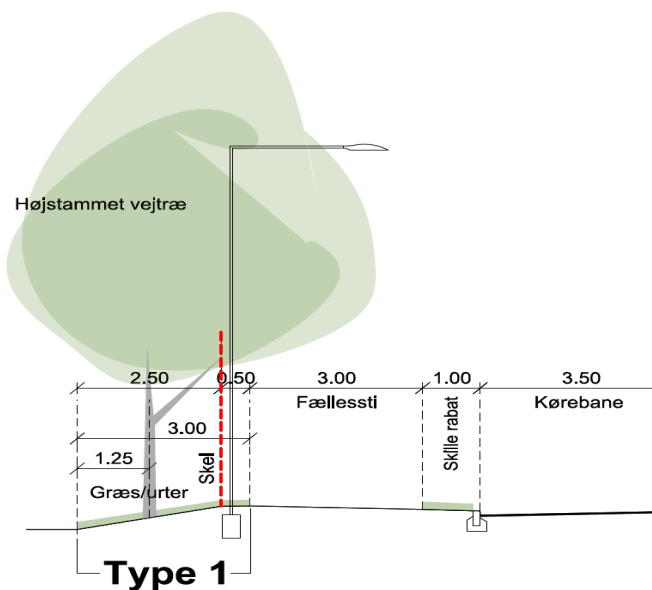
Der etableres 3 typer grønne arealer langs vejene:

- Trærække placeret 1,75 meter fra matrikelskel mellem privat grund og vej.
- Træer plantet tilfældigt og placeret 1,75 meter fra matrikelskel mellem privat grund og vej.
- Græs/urterabat i de 2,5 meter mellem privat grund og vej (ingen træer og buske).

Type 1

Karakter

Langs alle fællestier etableres på udvendig side en trærække af højstammede, solitære træer. Trærækken giver en genkendelig karakter i området, der markerer vejen og fremhæver terrænet. I takt med salg af byggegrundene og etablering af overkørsler fældes de træer, der står i vejen for etableringen. Under træerne sås græs



og urter.

Træart

Kejserlind (*Tilia Vulgaris* "Pallida"). Smuk, harmonisk fuldkronet træ, 12-18 meter højt. Hurtigt voksende, sundt og robust. Regelmæssig kegleformet krone. Træerne opstammes til 2,5 meter. Træerne placeres 1,75 meter fra matrikelskel mellem privat grund og vej.

Etablering

Alle grønne arealer projekteres med et vækstlag på 30 cm muld. I plantehuller til træer suppleres der med muld i 70 cm's dybde.

Type 1 etableres eksempelvis på den nordlige side af Jordemodervej fra Østre Ringvej til lokalplanområdets østlige grænse.

Type 2

Karakter

Langs den side af vejen, hvor der ikke er fællessti etableres en træække af højstammede, solitære træer.

Træækken giver en genkendelig karakter i området, der markerer vejen og fremhæver terrænet. Under træerne sås græs, urter og en blomsterblanding.

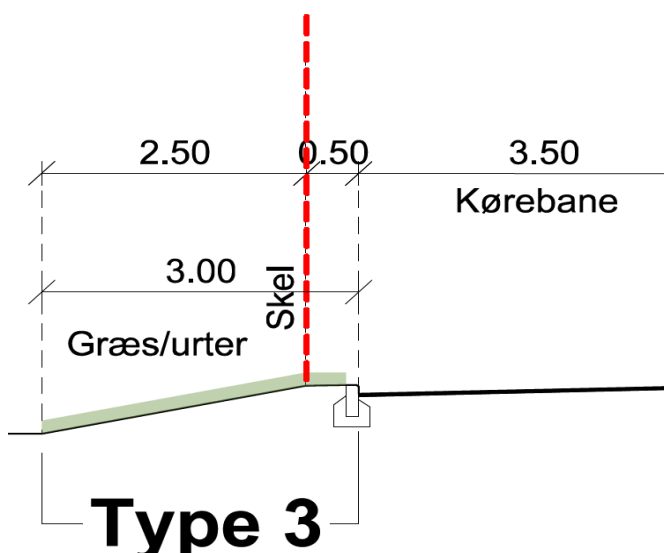
Træart

Kejserlind (*Tilia Vulgaris* "Pallida"). Smuk, harmonisk fuldkronet træ, 12-18 meter højt. Hurtigt voksende, sundt og robust. Regelmæssig kegleformet krone. Træerne opstammes til 2,5 meter. Træerne placeres 3,75 meter fra matrikelskel mellem privat grund og vej.

Etablering

Alle grønne arealer projekteres med et vækstlag på 30 cm muld. I plantehuller til træer suppleres der med muld i 70 cm's dybde.

Type 2 etableres eksempelvis på den sydlige side af



"Alfa"vej.

Type 3

Langs den side af vejen, hvor der ikke er fællessti etableres et areal på 2,5 meter, som sås til med græs- og urter.

Etablering

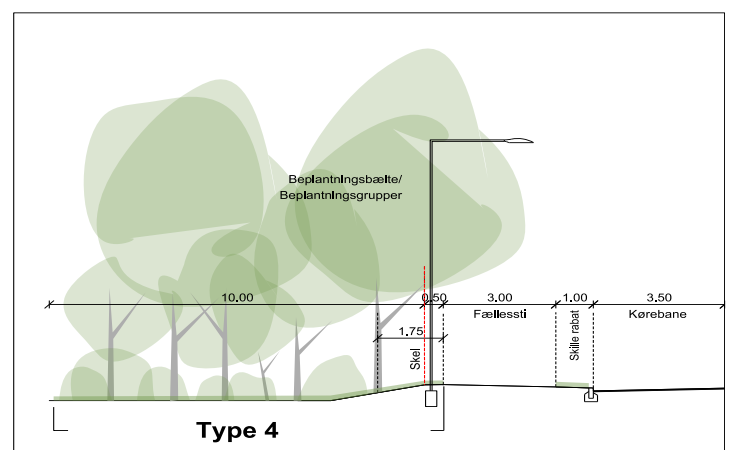
Alle grønne arealer projekteres med et vækstlag på 30 cm muld.

Type 3 etableres eksempelvis på den sydlige side af Jordemodervej fra Østre Ringvej til lokalplanområdets østlige grænse.

Stier

Der etableres stier rundt om i lokalplanområdet. Langs vejene etableres fællesstier til færdsel for gående eller cyklister. I forbindelse med regnvandsbassiner etableres serviceveje, hvor gående kan opleve områderne med bassiner. I tilknytning til serviceveje etableres mindre trampestier, så det i nogle tilfælde vil være muligt at komme rundt om bassinerne. Derudover vil der blive etableret forbindelser til andre stier i området eksempelvis stierne i den nye skov i lokalområdets østlige del. Stierne skal medvirke til at skabe gode oplevelses- og aktivitetsruter i området.

Stier i landskabet består dels af smalle trampestier og grusstier udlagt til servicevej til regnvandsbassinerne og vandløbene i området.



Servicevej

Serviceveje udlægges i 4 meters bredde i stabil grus. I de 2,5 meter af servicevejen, der ligger tættest på regnvandsbassinet eller vandløbet, udlægges vejen i stabil grus til terræn niveau. I de resterende 1,5 meter udlægges vejen i stabil grus med et top lag af minimum 10 cm muld til terræn niveau.

Der etableres serviceveje til vedligeholdelse af de fælles regnvandsbassiner og til vedligeholdelse af vandløbene. Servicevejene indgår i det samlede stisystem i lokalplanområdet.

Servicevejen til bassin 5 og det fritlagte Teglværksløb kan anvendes til vejadgang for ejeren af matr. nr. 21e Kværkeby by, Kværkeby, når den eksisterende adgangsvej over matr. nr. 22e Kværkeby by, Kværkeby nedlægges i forbindelse med byggemodning eller salg af arealet.

Fællessti

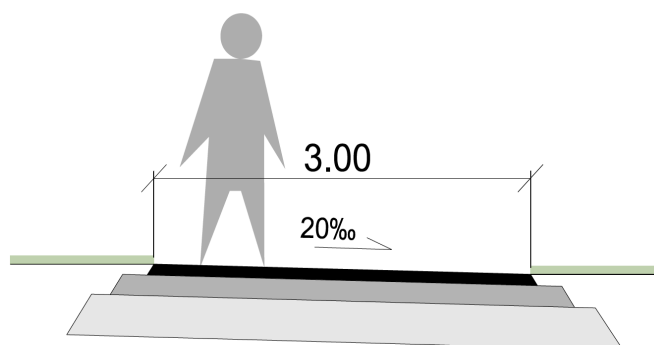
Fællessti udlægges i 3 meters bredde i asfalt. Fællesstier placeres i tilknytning til områdets veje. Fællesstierne bliver etableret med asfalt i 3 meters bredde. Der etableres fællessti i den ene side af vejen, og trafikken på fællesstien vil derfor blive dobbeltrettet. Fællesstierne kan anvendes af både gående og cyklende færdsel, og indgår også i lokalplanområdets stisystem.

Trampesti

Trampestier bliver udlagt som smalle stier, der belægges med grus eller græs. Trampestierne binder fællesstier og serviceveje sammen, og giver adgang til det beskyttede dige, den nye skov og langs vandløbene. Der er mulighed for at etablere smalle broer over vandløbene, som en del af trampestierne.

Skovstier

Stierne i den nye skov anlægges som naturstier. De stier, der er tegnet på kortet i den nye skov er vejledende, og kan anlægges med andre linjeføringer.



Fællessti, asfalt

Natura 2000

De nærmeste Natura 2000 områder er
Nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø
Nr. 158 Allindelille Fredskov
Nr. 146 Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø

På grund af afstanden til alle 3 områder vurderes det, at lokalplan 300 hverken i sig selv eller sammen med andre områder eller projekter vil påvirke Natura 2000 områderne.

Bilag IV-arter

Der er registreringer af bilag IV-arter inden for det område af lokalplanområdet, hvor der skal plantes ny skov. Derudover er der ikke registreringer af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at der ikke er væsentlige yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter uden for det område, der dækker den nye skov. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder § 3

Der er en del § 3 områder inden for lokalplanområdet. Områderne fremgår af kortet på næste side med lysegrønt.

Inden for delområde E bliver der plantet ny skov. I området ligger der 5 registrerede naturområder, som indarbejdes i skoven, og dermed ikke ændres.

I lokalplanens vestlige hjørne i delområde A1 ligger en lille biotop, som skal opretholdes, og hvor der ikke må foretages ændringer i de aktuelle forhold. Der er tale om en lille sø med noget beplantning omkring.

Ved lokalplanens nordlige grænse mellem Jordemodervej 40 og Bøstofteligger en lille biotop, som skal opretholdes, og hvor der ikke må foretages ændringer i de aktuelle forhold. Der er også her tale om en lille sø med beplantning omkring.

Landskabskarakteranalyse

Lokalplanområdet ligger i landskabskarakteranalysens karakterområde 6 - Ringsted og Kværkeby landområder. Af analysen fremgår det at

- Ved anlæggelse af erhvervsområde nord for motorvejen skal der tages særlig hensyn til afskærmning mod Kværkeby i øst, samt til de eksisterende skov- og vådområder.

Nærværende lokalplan indeholder en plan om at der plantes ny skov i lokalplanens østlig område, som vil være en afskærmning mod Kværkeby. De eksisterende skov- og vådområder i nærheden af lokalplanområdet berøres minimalt, idet et lille stykke skov fældes, og der

plantes erstatningsskov i tilknytning til Kærup Mose.

Skovbyggelinjer

Vest for lokalplanområdet ligger Kærup Mose. Området er registreret som skov. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for en afstand af 300 meter fra skoven. I forbindelse med lokalplan 284, som aflyses med nærværende lokalplan, og lokalplan 221, som blev afløst af lokalplan 284, foreligger der en aftale med Naturstyrelsen om nedsættelse af skovbyggelinjen til 30 meter. Aftalen bortfalder, hvis der udarbejdes en ny lokalplan.

Der vil blive sendt ansøgning til Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen. Hvis en fuldstændig ophævelse ikke kan godkendes, ansøges der om nedsættelse af skovbyggelinjen til 30 meter langs det østlige skel til skoven og en ophævelse langs skovens nordlige skel. Ansøgningen vil indeholde anmodning om at Miljøstyrelsen administrativt ophæver eller nedsætter skovbyggelinjen for lokalplanens område i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 69 og lovebekendtgørelse nr. 1217 af 28. september 2016.

Hvis skovbyggelinjen ikke ophæves af Miljøstyrelsen, vil

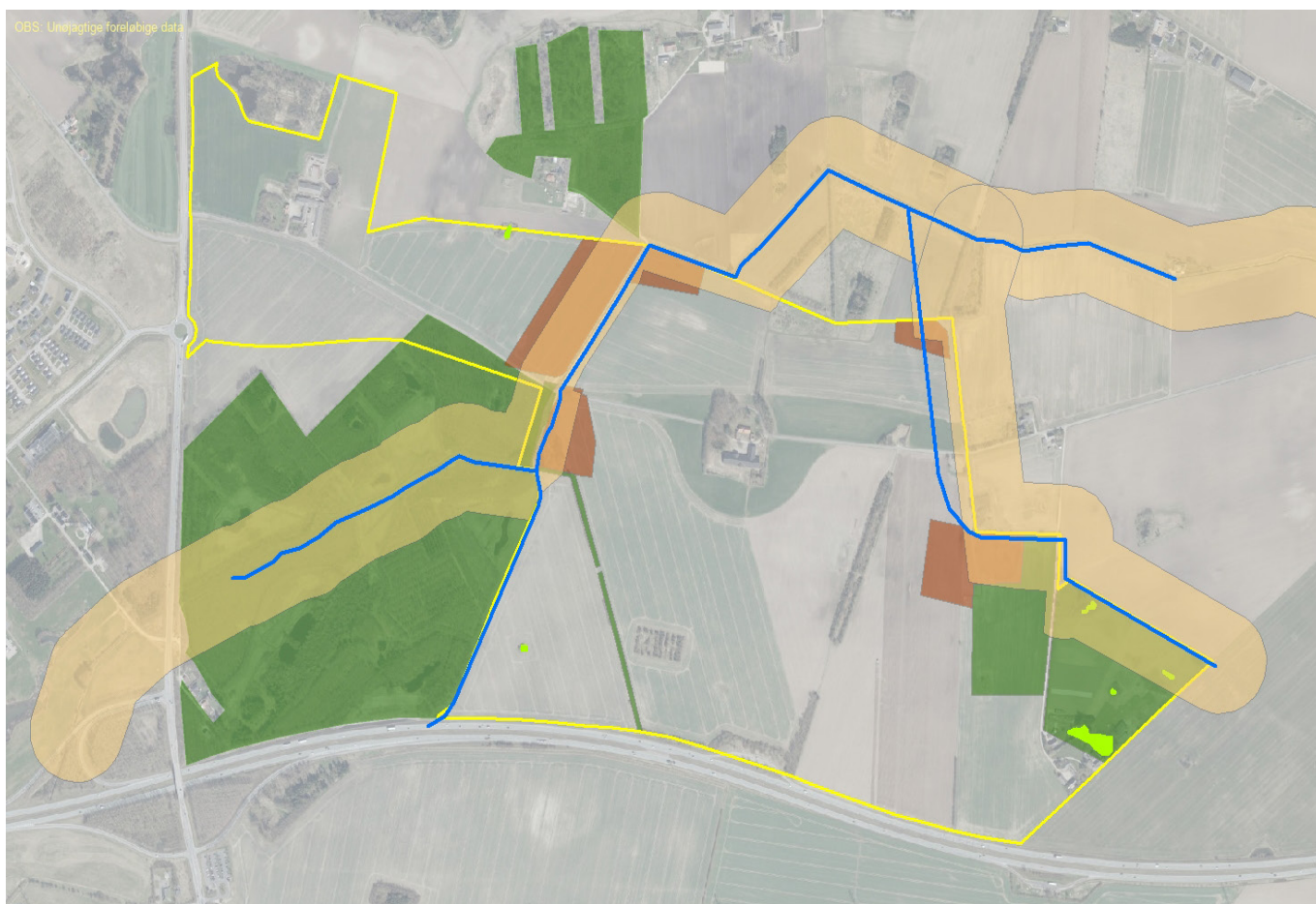
der kunne ansøges om dispensation fra skovbyggelinjen hos Ringsted Kommune ved opførelse af bebyggelse inden for skovbyggelinjen.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for skovbyggelinjen, jævnfør Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Ringsted Kommune, eller før Miljøstyrelsen helt eller delvist har ophævet skovbyggelinjen for området.

Fredskov

En mindre del af lokalplanområdet på ca. 10.000 m² - del af matrikel nr. 13i er omfattet af fredskovspligt. Fredskov er omfattet af skovloven.

Den del af fredskoven - ca. 10.000 m² - der ligger inden for lokalplanområdet forventes fældes i forbindelse med projektets gennemførelse. Området forventes at skulle indeholde den forlagte Jordemodervej og tilslutning til den eksisterende Jordemodervej ("Beta"vej). Det forventes at der plantes ca. 21.000 m² erstatningsskov i tilslutning til Kærup Mose. Kortet på side 24 viser, hvor der fældes skov, og hvor den nye skov plantes. Det kræver en dispensation fra skovloven, at foretage permanent



Kort herover

Lysgrønne områder = beskyttet natur

Mørkegrønne områder = delområde E (ny skov og dige) og eksisterende skov

Lys orange = økologisk forbindelse

Rød = områder omkring regnvandsbassiner

Blå streg = vandløb



rydning i fredskov, samt etablering af erstatningsskov.

Kort her over
 Lysegrønne områder = skovbyggelinjer
 Lysegrønne dotter = samlet eksisterende fredskov

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer, der strider mod skovlovens bestemmelser på det areal, der er udlagt til fredskov, før der er givet tilladelse til ændringer.

Kirkeomgivelser

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for kirkeomgivelserområdet. Der er ikke mulighed for at bygge i dette delområde i henhold til lokalplanen. Kirkeomgivelserne er vist på kortet side 25.

Økologisk forbindelse

Der er 2 økologiske forbindelser, der løber gennem lokalplanområdet. Begge er indtænkt i de områder, hvor der ligger regnvandsbassiner og vandløb, og hvor der etableres grønne områder omkring vandløb og regnvandsbassiner. Det er ikke i følge lokalplanen muligt at bygge i disse områder. Økologiske forbindelser er planlagt for at give dyr og planter mulighed for at sprede sig i og gennem landskabet. De økologiske forbindelser knytter de forskellige naturområder sammen. Der må ikke placeres bygninger eller andet der kan forhindre spredningen af flora og fauna i de økologiske forbindelser. I disse områder skal naturen så vidt det er muligt tilgodeses. De økologiske forbindelse er vist på kortet på side 23.

Kort her ved siden af
 Mørkegrøn = fredskov der fældes
 Lysegrønne = fredskov der rejses



Vandløb

Lokalplanområdet gennemløbes af 2 vandløb – Kværkeby Bæk og Teglværksløbet. Kværkeby Bæk løber gennem Kærup Mose og fortsætter nordpå, for så at dreje mod øst og fortsætte denne kurs langs lokalplanrådets nordlige grænse. Lokalplanrådets bassiner udleder til Kværkeby Bæk og Teglværksløbet med 0,45 liter/sekund/hektar. Vandløbene er vist på kortet side 23.

Teglværksløbet

Teglværksløbet ligger i lokalplanrådets østlige del og er p.t. rørlagt på en del af strækningen. I forbindelse med byggemodning af erhvervsområderne fritlægges den rørlagte del af Teglværksløbet. Der er udlagt et 27 meter bredt grønt areal i hele løbets længde, for at sikre mod tilstandsændringer og give plads til naturlige slyngninger samt arbejdsareal i forbindelse med vedligeholdelse af vandløbet. Strækningen er ca. 600 meter lang. I hver side af vandløbet udlægges en 2 meter bræmme, der bl.a. har til formål at sikre, at der ikke sker erosion ved kørsel tæt på vandløbets øverste kant samt at færdsel på trampestier bliver muligt i begge sider.

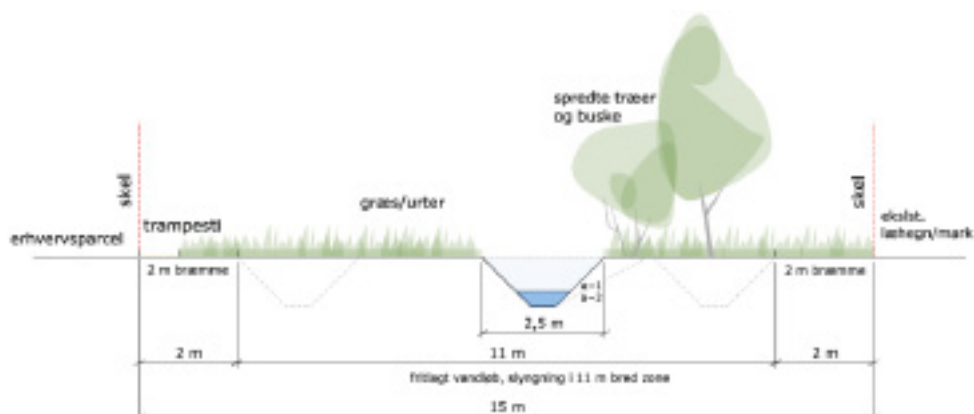
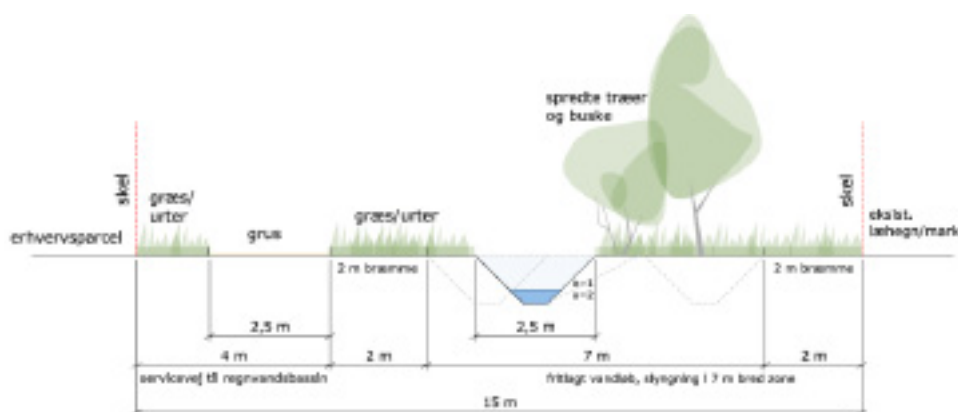
Fra Bassin 5 og sydpå til Jordemodervej etableres en servicevej langs Teglværksløbet. Fra bassin 3 og nordpå til Jordemodervej etableres en trampesti. Inden for det areal, der er udlagt til åen er det muligt at slynge åen i en 7 meter bred zone.

I områderne langs det fritlagte vandløb plantes spredte træer af hjemmehørende arter (Hvidtjørn og Vildæble) som er naturligt forekommende arter langs vandløb. Træerne må gerne plantes på vandløbets brinker. Der må ikke plantes i 2 meter bræmmen.

Der plantes så der gives skygge til vandløbet. Skygge bidrager bl.a. til bedre iltforhold og større diversitet i flora og fauna. Der plantes så der sikres en åbenhed i beplantningszonen, der giver adgang og nærhed til vandløbet. Der plantes så træerne på sigt maksimalt kommer til at skygge for 50 % af vandløbet. Der kan plantes på brinksider og i øvrige områder langs med vandløbet. Planter der på brinksider vil træernes rødder skabe levesteder for insekter og bidrage til at sikre brinksiderne mod erosion.

Landskabsbeskrivelse

Lokalplanområdet og dets omgivelser er allerede i dag beriget med forskelligartede landskabelige elementer som bevares. Der findes et ejerlaugsdige, fredsskov, mose og vandløb. Det landskabelige greb for erhvervsbyggemodningen på Jordemodervej bygger videre på dette udtryk og gør det mere tilgængeligt for borgerne og giver en grøn ramme for kommende erhverv.



Overordnet disponering

Den overordnede disponering af landskabet for erhvervsbyggeomodningen, består af store landskabelig bearbejdede regnvandsbassiner mellem erhvervsparcellerne, genåbning og slyngning af Teglværksløbet og en klar strukturerende vejbeplantning for de primære veje i området. Den landskabelige ramme for erhvervsbyggeomodningen gøres tilgængelig for borgerne, der udover at kunne færdes på fællestier langs vejene også får adgang til naturen på anlagte stier, som et ekstra lag, der inviterer til at komme ud og opleve landskabet i en bynær sammenhæng.

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassinernes formsprog integrerer naturligt landskabet omkring Jordmodervej. Bassinerne er placeret i naturlige lavninger og skaber hermed sammenhæng til det eksisterende landskab. Beplantningen langs og omkring bassinerne skaber et varieret udtryk og bidrager til den samlede biodiversitet og herlighedsværdi.

Regnvandsbassinerne etableres med 1:5 skråninger, således at hegning ikke er nødvendigt, men muligheden for at opleve vandet, floraen og faunaen tæt på understøttes. Bassinerne bliver udformet enten med forbassin eller som et stort forbassin. Forbassinerne vil være våde hele tiden mens den del af bassinet, som anvendes til regnvandsopbevaring vil være tørre i nogen perioder.

Bassin 1

Bassinet fremstår som et forsænket areal med et organisk formsprog, som bevæger sig parallelt med åens forløb. Det forsænkede areal og indgår naturligt sammen med et større areal udlagt til grøn korridor.

Bassinets niveaufrie indskæring i landskabet understøttes af engens karakterfulde urter, som med lang blomstringstid, vil være til gavn og glæde for dyrelivet og brugerne af området.

Arealet kan underinddeles i zoner, hvor græs- og urtevegetationen varierer for at skabe større diversitet samt oplevelsesværdi.

Den organiske form gentages i beplantningsklyngerne, som med varierende størrelser skaber et sammenhængende, men alligevel stedsspecifikt udtryk. De enkelte klynger består af monokulturer af både stedsegrønne og løvfældende træer og buske af hjemmehørende og egnspecifikke arter, herunder Hassel (*Corylus avellana*), Vild æble (*Malus sylvestris*), Seljerøn (*Sorbus intermedia*), Hyld (*Sambucus nigra*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*).



Bassin 2

Bassin 2 ligger syd for Jordemodervej og øst for Kværkeby Bæk.

Bassinet har en organisk udformning, der naturligt lægger sig i et lavpunkt afgrænset af ejerlaugsdiget mod syd, Kværkeby Bæk mod vest og erhvervsparceller mod øst. Bassinet fremstår med tydelige skråningsanlæg og forstærker landskabets naturlige terræn i dette område. Området er tilgængeligt fra Jordemodervej på serviceveje af grus og videre mod syd på trampestier langs ejerlaugssiget. Fra Jordemodervej bliver det muligt at få et uhindret og langt kig frem til diget.

Beplantningen består af græsser og urter samt spredte træer af hjemmehørende arter f.eks. Tjørn og Birk. Beplantningen ønskes her åben for at sikre et langt kig ud i landskabet mellem de fremtidige erhvervsbyggerier.

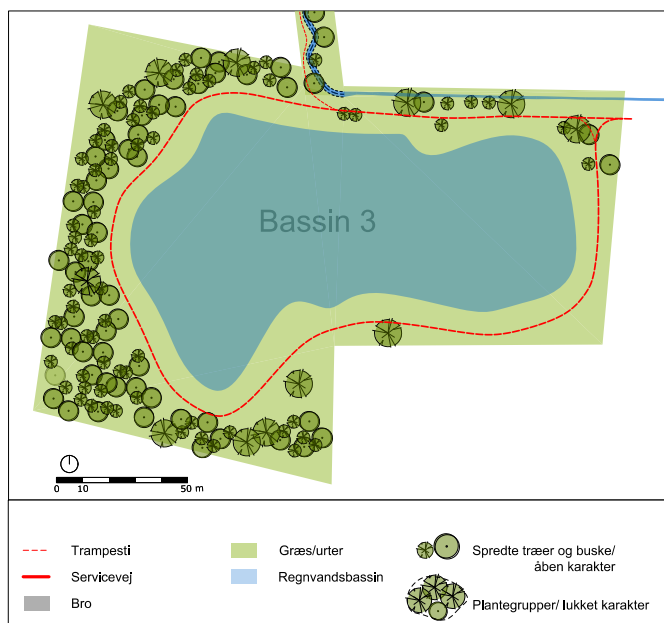
Bassin 3

Bassinet ligger i en naturlig lavning i området langs det fritlagte Teglværksløb og mod det nye skovrejsningsområde mod øst i området. Bassinet får karakter af skovsø, og vil under tid blive harmonisk integreret i skoven, der omfavner bassinet.

Den nordlige side af bassinet etableres mindst 10 m fra vandløbets kant af hensyn til arealbehov for servicevej samt for at terrænudligne således at bassinet opnår en naturlig placering i landskabet. På den nordlige side af bassinet etableres en udvendig skråning, der er 0-80 cm høj.

Beplantningen omkring bassinet består bl.a. af nogle af de samme træarter som plantes i skovrejsningsområdet, herunder Birk, der vil bidrage til bassinet opleves som en del af skoven.

Der etableres et beplantningsbælte (minimum 15 m) til nye byggefelter, for at skabe en visuel og rumlig adskillelse. Der sikres adgang rundt om bassinet på serviceveje af grus.

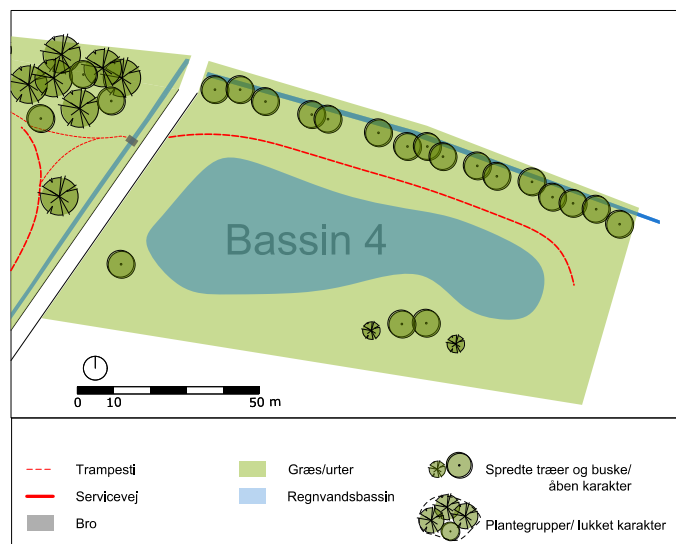


Bassin 4

Bassinet er udformet som et langstrakt bassin med organisk form, der ligger sig som en naturlig lavning i landskabet.

Beplantningen består af græs- og urtevegetation med enkelte solitære træer af hjemmehørende og egensspecifikke arter.

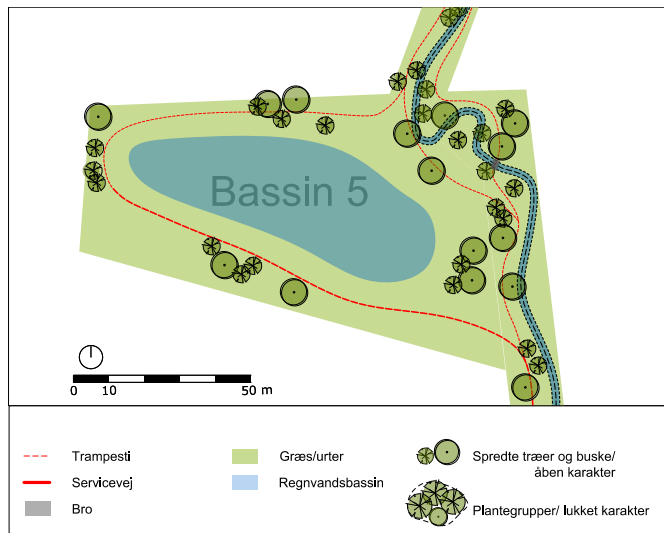
På den nordlige side af bassinet etableres et udvendigt skråningsanlæg med en højde på 0-50 cm.



Bassin 5

Bassin 5 ligger syd for Kværkeby Bæk på grænsen til det fritlagte Teglværksløb.

Bassinet er udformet som et langstrakt bassin med organisk form, og ligger som en naturlig lavning i landskabet. Beplantningen består af græs- og urtevegetation med enkelte solitære træer af hjemmehørende og egnspecifikke arter, som giver gode muligheder for at se vandet og kommet tæt på bassinets bred.



Museumsloven

Sten- og jorddiger

Der ligger et beskyttet jorddige inden for lokalplanområdet. For at der bliver mulighed for at vejbetjene delområde A1 og en del af delområde B skal diget gennembrydes. Før vejen kan etableres skal Ringsted Kommune give dispensation til at gennembryde diget. Gennembrydningen må maksimalt være 15 meter.

Bevaringsværdig bygning

Jordemodervej 40 er registreret med en bevaringsværdi på 3. Det betyder, at bygningen har høj bevaringsværdi, og skal bevares ud fra beskrivelsen.

Helleristning / billedsten

I forbindelse med arkæologisk forundersøgelse i efteråret 2018 er der registreret en sten med et enkelt ca. 6 cm stort skåltegn. Stenen står i den stenrække, der markerer den vestlige indkørsel til Knudslund. Stenen skal bevares. Det skal undersøges om stenen kan flyttes, da den er del af en stenrække, der er etableret til Knudslund, og dermed formentlig ikke placeret præcist der, hvor den blev placeret, da skåltegnet blev lavet. Stenen vil blive flyttet i forbindelse med anlægsarbejdet i området, og placeret i et af de grønne områder omkring bassinerne.

Midtbanen - Næstved til Frederikssund

Lokalplanområdet indeholder resterne af et tidligere jernbanetracé. Jernbanen hed Sjællands Midtbane, og var i brug fra 1924 til 1936. Midtbanens formål var at forbinde Næstved og Frederikssund. Ringsted Kommune har i forbindelse med lokalplanarbejdet fået udarbejdet en kulturmiljøbeskrivelse af Sjællands Midtbanes tracé.

Sjællands Midtbane havde en kort levetid som togforbindelse mellem Næstved og Frederikssund. Der var planlagt forløb helt til Hillerød, men den sidste del af banen blev aldrig færdiggjort.

Togbanen markerede afslutningen på hvad, der kan kaldes jernbanernes tidsalder. Fra den første bane åbnede mellem København og Roskilde i 1847 og frem til ca. 1930'erne, hvor bilismen for alvor tog fart, var tog til transport af mennesker og gods et enormt fremskridt fra fragt med skib og hestekræfter.

Midtbanens etablering strakte sig over flere etaper, hvor strækningen mellem Ringsted og Hvalsø blev indviet 14. august 1925. Forud var gået flere års anlægsarbejde på den 22,9 km lange strækning mellem Ringsted og Hvalsø, hvor enorme mængder jord og grus blev anvendt til at tæmme det bakkede midtsjællandske landskab – jordarbejdet omfattede 770.000 m³ jord og 60.000 m³ grus. Hvor jernbanen krydsede Jordemodervej, blev der opført en bolig i Bedre Byggeskik for en banevagt og i oktober 1927 fik ejeren af Knudslund anlagt et privat sidespor, hvorfra der kunne transporteres landbrugsvarer til videre distribution fra Ringsted Station. Der udover blev der i 1928 anlagt et trinbræt ligeledes efter ønske fra ejeren af Knudslund samt en gruppe beboere i den nærliggende Kværkeby.

Imidlertid var banen nærmest forældet allerede, før den åbnede, for private vognmænd havde i midten af 1920'erne overtaget en god del på transportmarkedet og deres andel steg kun, så svigtende indtjening medførte, at banen blev lukket i allerede 1936 – kun 12 år efter 1. etaper var blevet indviet. Materiellet blev i vid udstrækning genanvendt ved andre anlægsarbejder, så hvad der står tilbage i dag er primært dæmninger, grøfter, broer og stationsbygninger omdannet til beboelse.

Definition af kulturmiljø

I 2003 definerede Miljøministeriet synlighed som et helt afgørende kriterium, for at kunne tale om et kulturmiljø.

Konklusion

Hvis synlighed er det vigtigste kriterium for et kulturmiljø, må vi erkende, at tiden ikke har arbejdet for Midtbanen. Gradvist har den mistet værdi som kulturmiljø allerede fra dens nedlæggelse, hvor materialerne hurtigt blev genanvendt andre steder. Dyrkningen af markerne har gennem årene gjort, at dele af jernbanen slet ikke kan erkendes – ikke engang på lidarscanning. Det er f.eks. gældende på matrikel 22e. Udover fjernelsen af skinner, sveller og jord samt grus, samt nedrivningen af banevagtens hus har været afgørende for, hvor svært det er at erkende kulturmiljøet i dag.

Midtbanens tracé i planarealet er et helt klassisk eksempel på, hvordan enkeltelementer langsomt fjernes et af gangen for til sidst at have udvisket kulturmiljøet i så høj grad, at man må ty til gamle kort, fotos og lidarscanninger for at erkende, hvor det er.

Da Midtbanens tracé gennem lokalplanområdet flere steder er forsvundet, og det, hvor det er synligt, ikke forbindes med et jernbanetracé, opretholdes arealet ikke som et industriminde. De få spor, der er tilbage vil formentlig forsvinde i forbindelse med udbygning af området.

Grundvandsbeskyttelse

Jordemodervej er et eksisterende erhvervsområde i tilknytning til Ringsted by. Området er i Kommuneplan 2017 udvidet mod øst og nord. Der kan placeres virksomheder i maksimalt miljøklasse 4 i det nordlige område. I det østlige område kan der eventuelt placeres mindre virksomheder i miljøklasse 3-4, men området kan også anvendes til at etablere en afgrænsning mod det åbne land.

Hver enkelt virksomhed, der ønsker at etablere sig i området skal vurderes konkret i forhold til den konkrete placering. Der vil blive stille krav til korrekt indretning og drift med impermeable eller tætte belægninger. I områdets nordøstlige del er grundvandet mindst beskyttet, idet den geologiske sårbarhed er størst i dette område.

I områdets vestlige del findes den bedste beskyttelse af grundvandet inden for rammeområdet, og her er den geologiske beskyttelse også den bedste inden for rammeområdet. Den største del af det område, der, på grund af påvirkninger fra miljøfølsom arealanvendelse (boliger) uden for området, kan anvendes til virksomheder med et højt forureningsniveau, falder sammen med den del af rammeområdet, hvor grundvandet er bedst beskyttet, og den geologiske beskyttelse er størst.



Kort 1 viser området (rød streg), at det ligger i et indvindingsopland (grøn farve) i dette tilfælde til HOFOR's kildepladser Bøstoft og Vigersted, samt til Kværkeby Vandværk.



Kort 2 viser området (rød streg), og tykkelsen af det lerdæklag, som findes i undergrunden over kalklaget, der indvindes fra. Lerdæklaget er mellem 5 meter og 40 meter tykt.



Kort 5 viser området (rød streg), og at området ligger delvist inden for de af staten udpegede nitrat følsomme indvindingsområder, hvor den geologiske beskyttelse er ringe.



Kort 3 viser området (rød streg), og at det ligger i Område med særlige drikkevandsinteresser.



Kort 6 viser området (rød streg), og det område rundt om en vandboring, hvor der gælder særlige forholdsregler.



Kort 4 viser området (rød streg), og de indsatsområder, som staten har udpeget. Ringsted Kommune skal udarbejde indsatsplan for grundvandsbeskyttelsen for hvert af disse indsatsområder.

Konklusion

Udlæg af erhvervsområder i tilknytning til øvrige byzone-arealer er ikke muligt i Ringsted Kommune, uden af disse områder er placeret i områder, hvor der skal tages hensyn til drikkevandet. Et erhvervsområde til virksomheder med et højt forureningsniveau i forhold til omgivelserne, vil også udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Der vil derfor skulle stilles omhyggelige krav til sådanne virksomheders placering, sikkerhedsforanstaltninger, belægnings og rutiner omkring uheld. I forbindelse med etablering af virksomheder i området, vil den enkelte virksomhed skulle godkendes i henhold til gældende love og regler.

Forsyning

Vand

Inden for lokalplanområdet er der 3 Vandværker, der forsyner med drikkevand. Det er Kværkeby vandværk, Fjellebro vandværk og Ringsted Forsyning, der har forsyningen af området.

Tabellen viser det forventede vandforbrug for virksomheder i de forskellige miljøklasser.

Miljøklasse	Gennemsnitligt vandforbrug (m ³ /døgn/ha)
4	15
4-5	17,5
4-7	20
7	30

Tabellen her ved siden af viser de forventede vandmængder de forskellige miljøklasser forventes at få brug for.

Alle 3 vandværker kan fortsat forsyne i området, og forsyningen kan også tillægges et eller to vandværker.

Spildevand

Området separatloakeres, og der etableres 5 fælles regnvandsbassiner i lokalplanområdet. Regnvandsbassinerne kan tilsammen tilbageholde ca. 35.000 m³ vand. Udledningen til Kværkeby Bæk og Teglværksløbet fastsættes til 0,45 liter /sekund / hektar. Der er udarbejdet en robusthedsanalyse for de 2 vandløb, som konkluderer, at det er den mængde vand, vandløbene kan håndtere. Regnvandsbassinerne etableres enten med forbassin til rensning og derefter et bassin til opbevaring af det rensede regnvand eller som et bassin til både rensning og opbevaring af regnvand.

For at kunne overholde udledningskravet må der maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Ved en befæstelsesgrad på 40 er der frit afløb til de offentlige bassiner.

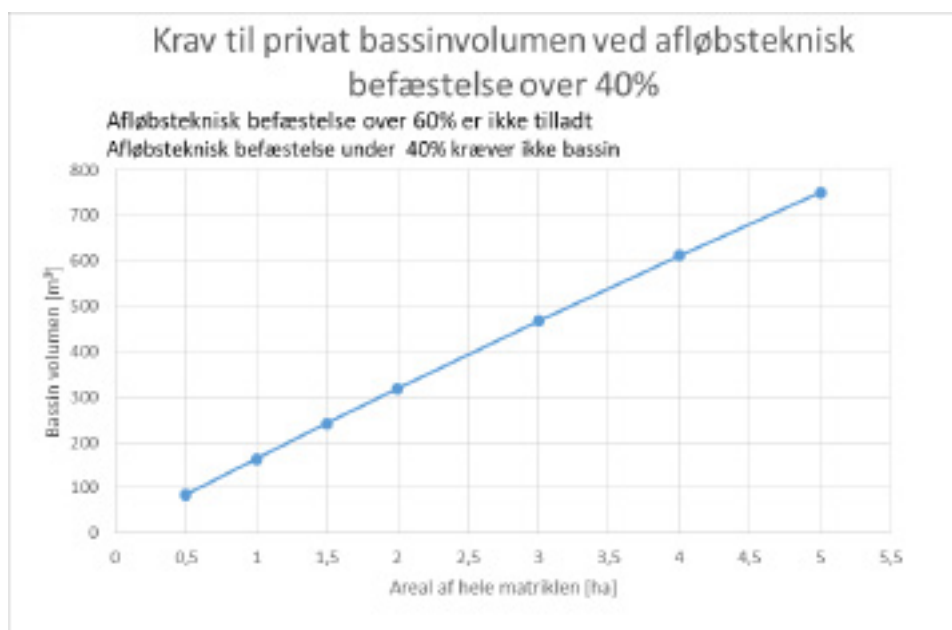
Hvis man ønsker at befæste mellem 40 % og 60 % skal man lave regnvandstilbageholdelse til de ekstra 20 %. Der må ikke befæstes over 60 %. Udledningen fra regnvandsbassin på egen grund må ikke overstige 0,27 liter / sekund / hektar.

I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til befæstelse op til 80 %. Det kræver en sagsbehandling af det konkrete projekt, og der vil blive stillet krav til øget opbevaring af regnvand og til størrelsen på udledning af regnvand.

Afløb spildevand - eksklusive regnvand

Miljøklasse	Døgnspldevand mængde (m ³ /10 timer/ha)	Dimensionsgivende spildevandsstrøm fordelt over 10 timer (liter/sekund/ha)
4	22,5	1,06
4-5	26,3	1,24
4-7	30	1,42
7	45	2,13

Tabellen her over viser de forventede spildevandsmængder for de forskellige miljøklasser.



Grafen her ved siden af viser hvor mange m³ et privat bassin skal kunne indeholde ved grundstørrelse af 0,5 ha til 5,5 ha.

Varmeforsyning / køleforsyning

Der reserveres areal til etablering af en energicentral i lokalplanområdet, og der reserveres plads til varmforsyningsledninger og køleforsyningsledninger i forsyningsstracéet. Baggrunden er at der ved byggemodning af lokalplanområdet vil der være usikkerhed om hastigheden og typen af virksomhedsetableringen i området. Når der løbende etableres en bygningsmasse, vil det ofte være energi-, miljø- og forsyningsmæssigt interessant at etablere fjernkøling - i kombination med fjernvarme - alt afhængig af anvendelsen af bygningsmassen. For at sikre at muligheden er til stede for at etablere disse løsninger er den indarbejdet i lokalplanen. En energicentral består som udgangspunkt af en varmepumpe, som kan producere både kulde og varme på et og samme anlæg samtidig - hvilket giver store energi- og miljømæssige fordele.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el gennem SEAS / NVE's ledningsnet.

Affaldsforsyning

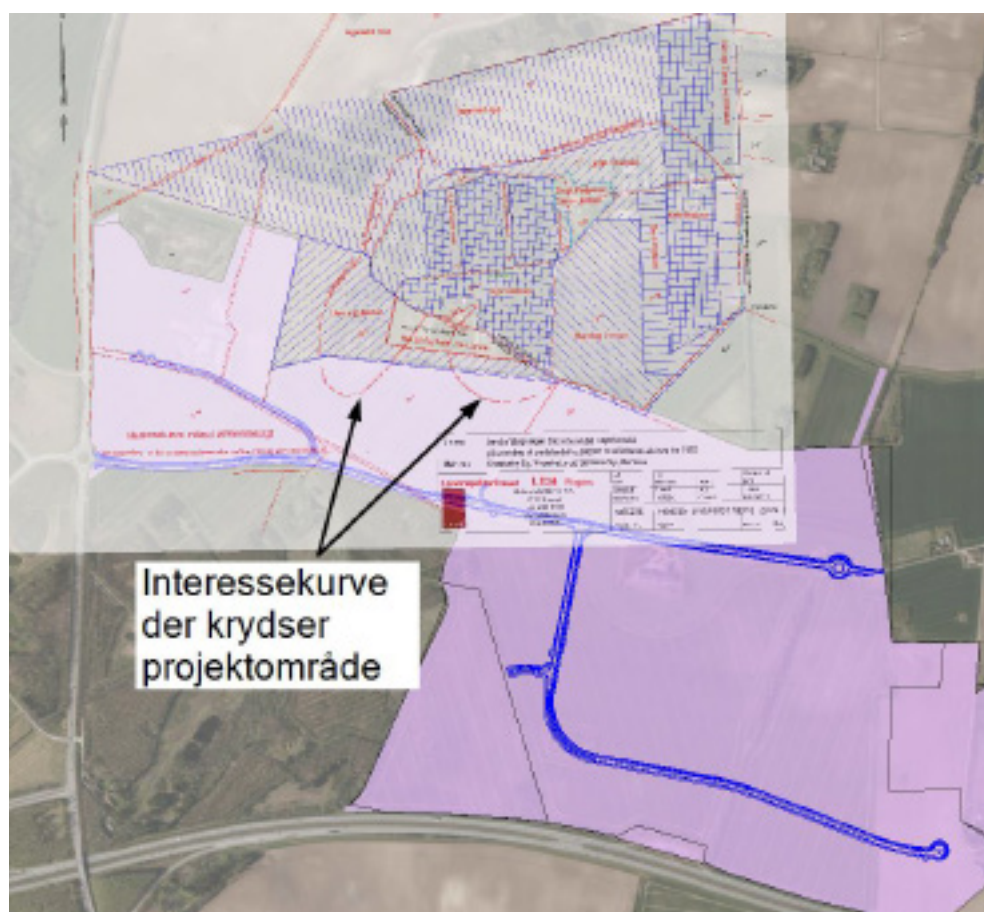
Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Landindvindingslauget Bøstoft Mose

Landvindingslaget "Bøstoft mose" har nogle forskrifter, der kan berøre lokalplanområdet.

Landvindingslaget er en aftale mellem nogle grundejere, der er gået sammen om at dræne jorden i et interesseområde for bedre at kunne anvende jorden. Grundlaget for Landvindingslaget er blevet gennemgået, og der er to interessekurver, som går ind over et stykke af lokalplanområdet. Det vurderes dog ikke at en eventuel pumpning for Landvinding har nogen betydning for forudsætninger for regnvandshåndteringen i området, men det kan have en betydning for den enkelte ejendom, hvorfor information om Landvindingslaget medtages til oplysning for en fremtidig køber.

Kortet her under viser et bilag fra servitutten om Landvindingslaget. Den røde stiplede linje er interessekurverne.



Kortet herover viser

Lilla område = lokalplanområdet

Lyst område med blå og røde streger = landindvindingslaugets område

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der et område, der er registreret som forurenede på vidensniveau V1. Ifølge Region Sjællands registreringer er der muligvis tale om forurening med pesticider og flybrændstof i perioden 1975 til 1990. De bygninger, der ligger på Jordemodervej 23, 25 og 27 vil blive revet ned. Den registrerede forurening ligger på ejendommen Jordemodervej 25.

Når alle bygninger på de 3 ejendomme er revet ned og belægninger er fjernet, vil der blive lavet en miljøundersøgelse på arealerne.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og Ringsted Kommune 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. Ringsted Kommune vurderer, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Inden for lokalplanområdet kan der opbevares jord. Der kan opbevares jord både fra lokalplanområdet og fra andre områder. Den jord, der kan opbevares skal anvendes til støjvolde langs Vestmotorvejen i Ringsted by. Jorden kan opbevares indtil den skal anvendes eller indtil det areal, den er placeret på er solgt.

Inden for lokalplanområder er der nogle områder, der er lettere forurenede. Jord fra disse områder skal analyseres og bortskaffes i henhold til gældende lovgivning.



Kortet herover viser

Lilla områder = mergelgrave

Blåt område = registreret bygningsaffald

Rødt område = tidligere teglværk

Turkis område = tidligere bygning

Orange område = registreret jordforurening V1

Museumsloven

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplan 300 - Industriområde ved jordemodervej, Ringsted i henhold til museumsloven §23. Revideret areal jf. plan-system.dk 2019-02-28.

Museum Vestsjælland har modtaget anmodning om arkivalsk kontrol og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Museet har tidligere udtalt sig om bebyggelsen Knudslund. Bebyggelsen var tidligere udpeget med høj bevarelsesværdi, men Ringsted Kommune har i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 284 valgt at ophæve udpegningerne for at forfølge erhvervsinteresser, der anses som uforenelige med kulturhistoriske interesser. Museet beklager disponeringen, og henviser til Realdanias publikationer, bl.a. "Vores Fælles Skatkammer – Bygningsarven er pengeværd".

Arkæologi/jordfund:

Der er registreret en sten med skåltegn i diget omkring gården Knudslund, kortbilagets nr. 11. Den har været flyttet til diget og kan med fordel flyttes til en sikker placering indenfor området, da den bidrager til områdets historie som et minde fra bronzealderen.

Vores kontrol i arkiverne samt arkæologisk forundersøgelse af dele af lokalplansområdet (jf. kortbilag) viser, at der i området kendes arkæologiske interesser.

Der er syd for nuværende forløb af Jordemodervej konstateret fire sikre områder med væsentlige arkæologiske interesser. De er markeret med blå omramning på kortbilag.

Budgetterne for arkæologisk undersøgelse er revideret og godkendt og fremsendt til bygherre i februar 2019. Umiddelbart vest og øst for gården Knudslund var konstateret udkanten af et område med bebyggelsesspor fra jernalderen og i løbet af 2018 blev en lang række områder på områdets nordlige del arkæologisk forundersøgt, jf. den grå signatur på kortbilaget.

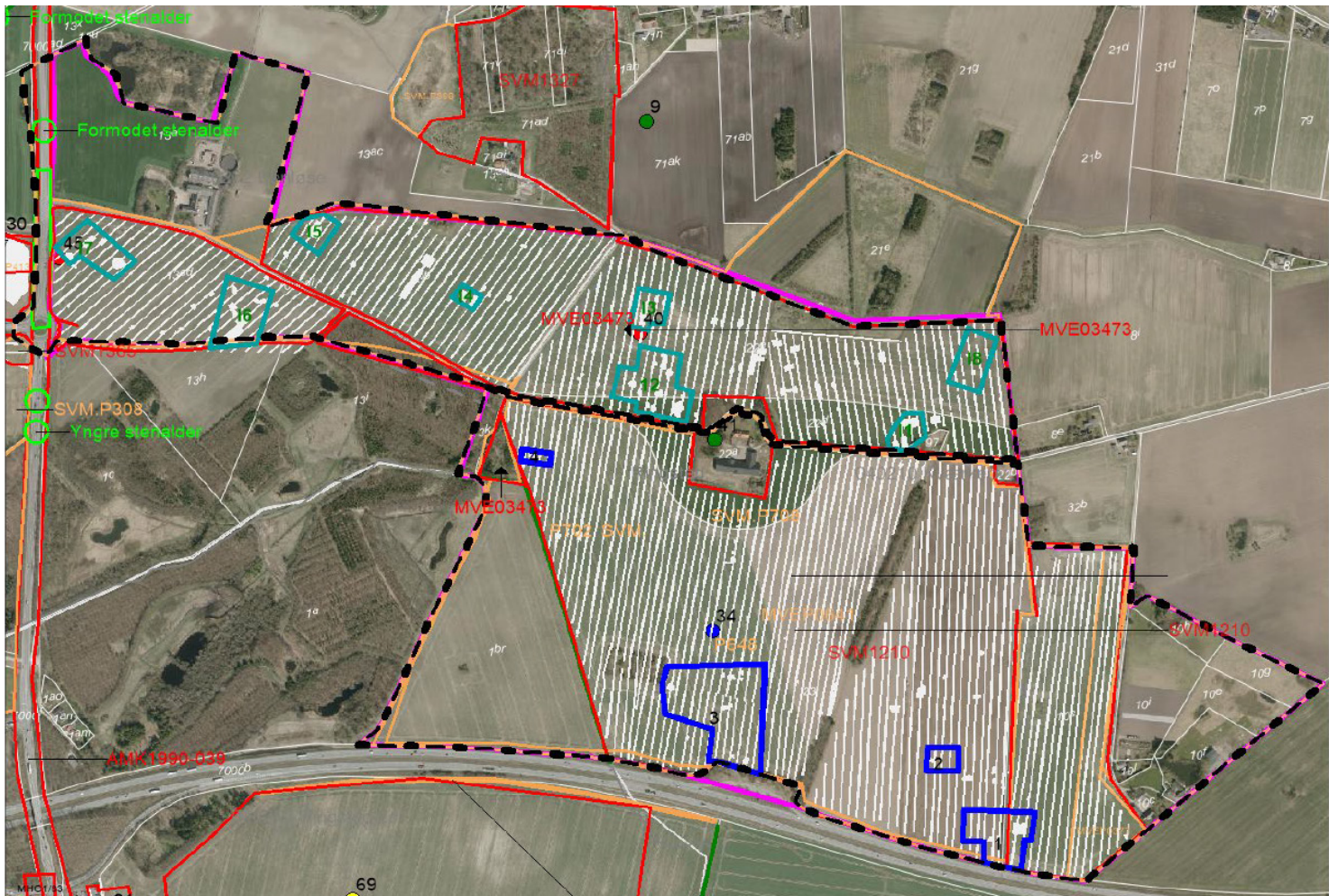
På de nordlige områder er udpeget 8 arkæologiske interesseområder, der alle har godkendte undersøgelsesbudgetter sendt til bygherre/ejer af arealerne i februar 2019. De endnu ikke arkæologisk forundersøgte områder kan stadig indeholde væsentlige arkæologiske interesser, da der kendes en enkeltfundet bronzeøkse (celt) fra bronzealderen i området nord for (kortbilagets "9") og som nævnt er konstateret jernalderbebyggelser mange steder på areaerne.

Flere delområder er i februar 2019 ikke arkæologisk forundersøgt, ved den nordvestlige afgrænsning er konstateret arkæologiske interesser ved vejanlæg, ligesom "bredden" mod mosen på matrikel 1br evt. kan indeholde arkæologiske spor fra stenalder og aktivitetsområder fra jernalder.

Museet anbefaler derfor kommende bygherrer at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder på lokalplanområdets endnu ikke arkæologisk forundersøgte arealer. For en del af de endnu ikke forundersøgte arealer vil det medføre udarbejdelse af arkæologisk(e) forundersøgelsesbudget(ter), mens skovrejsning formodentlig ikke vil berøre arkæologiske interesser, hvis den foretages med skånsom plantning (d.v.s. uden dybdepløjning).

De allerede udpegede områder med kendte, arkæologiske interesser skal enten sikres mod jordarbejder eller arkæologisk undersøges. Arkæologiske undersøgelser vil kræve fornyet behandling af de udarbejdede arkæologiske undersøgelsesbudgetter.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.



Sagsareal (sort, stiplet omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Desuden:

Blå og grønblå rammer: Arkæologiske interesseområder inkl. budgetter til bygherre februar 2019.

Hvide "grøfter"/"feltr": Arkæologisk forundersøgte arealer pr. 2019-02-28.

Baggrundskort: Hvidt matrikelkort; ortofoto forår (aktuelt: 28-02-2019) Copyright Geodatastyrelsen.

Konklusion - miljøscreening

Lokalplan 300 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) – Lovbekendtgørelse 225 af 25.10.2018 med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af en miljørapport.

Ringsted Kommune har vurderet, at planen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2. Det vil sige, 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. Det vurderes således, at:

- Størsteparten af lokalplanområdet har været miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 221 fra maj måned 2009. Hvis en plan allerede har været miljøvurderet, vil det som udgangspunkt kun være ændringerne, der foretages høring om. Der er efterfølgende i maj 2016 udarbejdet en ny lokalplan (lokalplan 284) for området, hvor det blev vurderet, at der ikke skulle udarbejdes en ny miljøvurdering. Denne afgørelse er blevet afprøvet i Natur- og Miljøklagenævnet (NMK-41-00374), der gav Ringsted Kommune medhold i denne vurdering.
- I forhold til lokalplan 221/284 udgør de nye områder 13,7 procent mere areal, hvoraf de 6 procent er mere skov, og de 7,6 procent er Jordemodervej 40, som er en gård med erhvervsaktiviteter. Hvis lokalplan 221/284s erhvervsarealer bliver lagt sammen med Kærups Erhvervspark og tilstødende erhvervsområder på den anden side af Roskildevej, udgør tilføjelsen af de nye arealer 8,2 procent. Set i forhold til de samlede udlagte erhvervsområder i Ringsted By inkl. lokalplan 221/284s erhvervsområde udgør de nye områder i lokalplan 300 kun 3,7 procent. Det er således Ringsted Kommunes opfattelse, at planen med de nye områder omhandler et mindre område på lokalt plan.
- Lokalplan 300 er i overensstemmelse med den overordnede planlægning idet Kommuneplan 2017 – 2029 har udlagt hele området til erhvervsområde. Lokalplan 300 består af tre kommuneplanrammer: Kommuneplanramme 5E5 Jordemodervej Midt med miljøklasse 4-7, kommuneplanramme 5E6 Jordemodervej Nord med miljøklasse 2-4 og kommuneplanramme 5E7 Jordemodervej Øst med miljøklasse 2-3.

- I lokalplan 300 er det et mindre område, hvor der kan være virksomheder i miljøklasse 7 i forhold til lokalplan 221/284.
- Lokalplan 300 vil i forhold til den eksisterende lokalplan 284 for området mindske muligheden for at bygge i op til 40 meters højde. Det er således nu kun muligt at bygge i op til 40 meters højde i op til 5 % af den enkelte bygnings grundareal (dog højst 5.000 m²) i delområde B, hvor det tidligere var muligt i lokalplan 284 at bebygge hele dette område i op til 40 meters højde med højlagre og lignende. I lokalplan 221 kunne der opføres to 2 lagerbygninger i 40 meters højde.
- Bebyggelsesprocenten i lokalplan 300 er 50 procent, hvorimod den i lokalplan 221/284 var 60 procent. Det vil sige, at selvom lokalplan 300 er blevet udvidet med kommuneplanrammerne 5E6 og 5E7, kan der maksimalt blive bebygget 537.722 m² i lokalplan 300, hvorimod der i lokalplan 221/284 kan bebygges op til 565.516 m².
- Der er udarbejdet robusthedsanalyse for vandløbene, der påvirkes af lokalplanområdets aktiviteter, og befæstelsesgraden i lokalplanområdet og udlægget af regnvandsbassiner og blotlægningen af det hidtidige rørlagte vandløb Teglværksløbet er dimensioneret i forhold til konklusionerne i denne analyse.
- Der er taget hensyn til de økologiske forbindelser i lokalplanområdet ved at bibeholde disse forbindelser og endda udvide dem i visse områder. Det kommende blotlagte vandløb Teglværksløbet vil indgå i den ene økologiske forbindelse, og Kværkeby Bæk forbliver en del af den anden økologiske forbindelse.
- Regnvandsbassinerne integreres naturligt i landskabet omkring Jordemodervej. Bassinerne er placeret i naturlige lavninger og skaber hermed sammenhæng til det eksisterende landskab. Beplantningen langs og omkring bassinerne er hjemmehørende og egnspecifikke arter, der vil skabe et varieret udtryk og bidrage til den samlede biodiversitet og herlighedsværdi. Regnvandsbassinerne skal etableres med 1:5 skråninger, således at hegning ikke er nødvendigt, men muligheden for at opleve vandet, floraen og faunaen tæt på understøttes og vil ligeledes blive en del af de økologiske forbindelser.

- Lokalplan 300 påvirker ikke de nærliggende Natura 2000-områder nr. 146 Valsøllille Sø og nr. 158 Allindelille Fredsskov, hvor der er mere end 5 km til disse områder. Lokalplanen påvirker heller ikke rødliste- og bilag IV-arter.
- Der vil blive etableret et større skovområde inden for lokalplanområdet til gavn for naturen og lokalbefolkningen.
- Lokalplanområdet vil blive afskærmet ud mod det åbne land af et beplantningsbælte og af den kommende skov. Der vil ligeledes blive etableret levende hegn og beplantningsbælte inden for lokalplanområdet både langs de interne veje og mellem grundene - af et erhvervsområde at være bliver det et ganske grønt område.

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 planen. 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. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i og 10l Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 16.01.1965

Dokument om overenskomst om etablering af fælles vandværk for bl.a. Kværkeby sogn
Ejerne af de i overenskomsten nævnte matrikler forpligter sig til at etableres et andelsselskab, der skal forsyne medlemmerne med vand.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.
Ejere af nye ejendomme i Kværkeby sogn forpligter sig til at indtræde i medlemskredsen.

Matr. nr. 22a Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 16.11.2003

Dokument om el-ledninger og transformatorstation.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 97 Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 19.01.1999

Dokument om el-ledninger og transformatorstation.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 22e Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 22.01.1975

Dokument om el-ledninger og transformatorstation.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13i og 13 k Benløse by, Benløse

Dato: 14.08.2013

Dokument om el-ledninger og transformatorstation.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13ad Benløse by, Benløse

Dato: 05.02.1985

Dokument om naturgasledning og konsekvensområde for samme.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13h Benløse by, Benløse

Dato: 09.09.1993

Dokument om vejbyggelinje i forhold til Østre Ringvej.
Der må ikke bygges nærmere end 20 meter fra vejmidten.
Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 1br Kærup, Ringsted jorder, 10e og 23 Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 01.09.1962

Dokument om vejbyggelinje i forhold til Vestmotorvejen. Der må ikke bygges nærmere end 50 meter fra vejmidten.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13h Benløse by, Benløse

Dato: 13.11.1928

Dokument om vejret over matr. nr.13h.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Vejen anvendes til vedligehold af vandforsyningsanlæg.

Matr. nr. 13h Benløse by, Benløse

Dato: 09.09.1993

Dokument om adgangsbeholdning i forhold til matr. nr. 13 h. Ejeren er pligtig til at drage omsorg for, at der ingen direkte kørende, gående eller anden færdsel finder sted mellem ejendommen og omfartsvejen ud over de ved ekspropriationsforretningen den 3. december 1987 bestemte adgange.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan

Matr. nr. 22e Benløse by, Benløse

Dato: 13.06.2014

Dokument om vejret over matr. nr. 22e.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 10e, 10f, 10g Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 09.09.1997

Dokument om betingelser for landzonetilladelse til vognmandsforretning.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 10e, 10f, 10g Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 04.06.2001

Dokument om betingelser for landzonetilladelse til modelflyveklub.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 10e, 10f, 10g Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 28.09.2006

Dokument om betingelser for landzonetilladelse til modelflyveplads.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13i og 13k Kærup, Ringsted jorder

Dato: 12.03.1996

Dokument om fredskovpligt for Kærup Mose.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan. Fredskovpligten er udvidet.

Matr. nr. 13i og 13k Kærup, Ringsted jorder

Dato: 20.11.2001

Dokument om forbud mod lugtgener og hygiejniske gener.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 10c, og 10l Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 25.10.1960

Dokument om ret for matr. nr. 10l til at tage brugsvand fra brønd på matr. nr. 9b m.fl.

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal aflyses, da den er i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 22c Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 20.06.2014

Dokument om forkøbsret til matr. nr. 22c

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Matr. nr. 13b og 22c Kværkeby by, Kværkeby

Dato: 23.06.2015

Dokument om Landvindingslaget "Børstoft Mose"

Bemærkninger: Servitutten er gældende, og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

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

Lokalplanen har til formål at:

- sikre at området anvendes til erhvervsformål
- give mulighed for at opføre erhvervsbyggeri
- sikre at vejene udføres som beskrevet
- sikre udearealernes indretning
- sikre håndtering af regnvand

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.

- 13a, 13b, 13ad og del af 13i, del af 13 k og del af 7000ai Benløse by, Benløse
- 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10l, 10s, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 23, 97, og del af 7000c og del af 7000k Kværkeby by, Kværkeby
- 1br Kærup by, Ringsted

samt alle parceller, der efter den 1. august 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i dels i byzone og dels i landzone.

2.3

Matr. nr. 10c, 19e, 10f, 10g, 10h, 10i og 10l Kværkeby by, Kværkeby og den del af matr. nr. 13a Benløse by, Benløse, der ligger inden for lokalplanområdet, overføres til byzone med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

2.4

Lokalplanområdet opdeles i 9 delområder, der hver indeholder bestemmelser om anvendelse. Bestemmelser om

- Anvendelse
- Udstykning
- Veje, stier og parkering
- Ledningsanlæg og belysning
- Bebyggelsens omfang og placering
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Ubebyggede arealer
- Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

fremgår af afsnittet for det enkelte delområde herunder.

Delområder A

§ A 3 Delområdets anvendelse

A 3.1

Delområde A må anvendes til showrooms, salgsudstillinger, internetsalg, mindre produktionsvirksomheder og mindre transport- og logistikvirksomheder.

A 3.2

De nævnte virksomheder skal kunne holdes indenfor max. miljøklasse 4.

§ A 4 Udstykning

A 4.1

Grunde i delområdet skal være:

- Minimum 5.600 m²
- Maximum 11.200 m²

A 4.2

De enkelte grundens størrelse skal så vidt muligt være deleligt med 800. Bestemmelsen om deleligt med 800 kan fraviges i forbindelse med udstykning af restarealer, der ikke kan sammenlægges med andre arealer.

A 4.3

I Delområde A kan den eksisterende matrikel nr. 1br Kærup, Ringsted jorder anvendes som en eller flere grunde sammen med den del af ejendommen, der ligger i delområde B. Hvis den del, der ligger i delområde A udstykkes skal minimumsgrundstørrelsen for Delområde A overholdes.

§ A 5 Veje, stier og parkering

A 5.1

Delområdet vejbetjenes af "Alfa"vej.

A 5.2

Der må etableres en overkørsel til "Alfa"vej. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

A 5.3

Der skal etableres oversigtsarealer i hele grunden bredde svarende til 2,5 meter langs "Alfa"vej – se principskitse i redegørelsen. Inden for oversigtarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. De træer, der placeres inden for arealet skal opstammes til 2,5 meter.

A 5.4

Der skal på den enkelte grund udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etagemeter / bebygget grundareal. Parkeringsarealer til virksomhedens egen bilpark indgår ikke i dette parkeringsareal.

A 5.5

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 parkeringspladser til gæster.

A 5.6

De parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til A 5.5, anlægges med fast belægning. Regnvand fra disse parkeringsareal ledes til den del af regnvandssystemet, der er tilsluttet et af lokalplanområdets regnvandsbassiner.

A 5.7

De parkeringspladser, der ikke skal anlægges i henhold til A 5.5, kan etableres med græs eller som sænkede arealer med ikke fast belægning – fx græsarmøringssten, hvor regnvand kan samles i en kortere periode. Regnvand fra disse arealer ledes til eventuelt internt regnvandsbassin på egen grund.

A 5.8

Der skal på den enkelte grund udlægges mindst 1 cykelparkingsplads pr. 100 m² bebygget areal. Der skal anlægges cykelparkingspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 cykelparkingspladser til gæster.

A 5.9

Det cykelparkingsareal, der anlægges skal være overdækket, og placeret i direkte tilknytning til virksomhedens indgang. Hvis der etableres en personaleindgang til virksomheden skal halvdelen af cykelparkingspladserne etableres i direkte tilknytning til denne.

§ A 6 Ledningsanlæg og belysning

A 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

A 6.2

Lyspunkthøjden for alle armaturer inden for delområdet må ikke overstige 8 meter, herunder belysning på interne veje og parkeringsarealer samt funktionsbelysning på bygninger.

A 6.3

For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på bygninger, være i ens design, mens størrelsen må være forskellig. For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på interne veje og parkeringsarealer, være ens i design og størrelse.

§ A 7 Bebyggelsens omfang og placering

A 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Der må bygges 100 m³ pr. 50 m² grundareal for den enkelte bygning.

A 7.2

Bygninger må opføres i 1 etage, og den samlede højde af en bygnings facade og tag-konstruktion inklusive tekniske anlæg etableret på taget må ikke være højere end 10 meter over eksisterende kote målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes om udgangspunkt for niveauplan.

A 7.3

Der må ikke bygges eller etableres andre anlæg af blivende art inden for vejbyggelinje i forhold til Vestmotorvejen. Vejbyggelinjen er 50 meter fra motorvejens midte, og fremgår af kortbilag side 13.

A 7.4

Der må ikke bygges nærmere end 10 meter fra matrikel-skel til "Alfa"vej.

A 7.5

Bebyggelsen skal placeres med den korteste facadelængde mod Vestmotorvejen og med den længste facade vinkelret på Vestmotorvejen, hvis grunden er mindre end 11.000 m².

A 7.6

Der må som udgangspunkt ikke bygges, etableres blivende anlæg eller etableres udendørs opholdsarealer inden for observationszonen, der strækker sig 200 meter på hver side omkring naturgas-transmissionsledningen. Observationszonen fremgår af kortbilag 16. Hvis der er ønske om at opføre bebyggelse inden for observationszonen for naturgastransmissionsledningen, skal den til enhver tid værende ledningsejer høres om

byggeriet før der kan gives byggetilladelse. Ledningsejer tildeles påtåleret i forhold til arealanvendelsen inden for observationszonen i delområde A.

§ A 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Facader

A 8.1

Facader skal fremstå i hvid, grå eller sort. Maksimalt 15 % af en bygnings facader kan fremstå i andre farver – herunder kraftige farver, der fx indgår i et firmas logo.

A 8.2

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til facadebeklædning inden for Delområde A. Facader skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

A 8.3

Kun nordvendte facader må belyses.

Skiltning

A 8.4

Der kan på hver facade placeres et skilt, der reklamerer for det firma, der er hjemmehørende på adressen. Der må ikke placeres skilte for andre firmaer. Skiltet skal udføres på plade eller som enkelt bogstaver, og skal monteres plant på facaden. Den samlede størrelse af skiltet må ikke overstige 6 meter i bredden og 3 meter i højden, og skiltet må ikke overskride facaden nogen steder.

A 8.5

Der må ikke opsættes projektor skilte eller digitale skilte. Der må ikke opsættes bevægelige skilte eller ophænges bannere. Der må ikke opsættes pyloner og flagstænger.

Tage

A 8.6

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tagbeklædning inden for Delområde A. Tage skal udføres i materialer med med en maksimal glans på 7 enheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

Solenergianlæg kan placeres på flade tage, hvis taget opføres med en kronekant, der skjuler solenergianlægget set fra terræn.

A 8.7

Tage må udnyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Tekniske installationer skal fremstå i samme farve som taget, og etableres samlet og afskærmede. Afskærmning og kronekant skal holdes i samme farve og materiale som taget eller facaden.

§ A 9 **Ubebyggede arealer**

A 9.1

Arealer, der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, varegårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park, og anvendes til friarealer.

A 9.2

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 % af den enkelte grund. Tilladelsen vil kræve at der etableres forsinkelsesbassin til regnvand, der dimensioneres til at indeholde regnvand svarende til 20 % befæstelse. Der kan ikke gives tilladelse til at dimensionere regnvandsbassin på egen grund til mindre end svarende til 20 % befæstelse. Udledningen fra privat regnvandsbassin på den enkelte grund må maksimalt være 0,27 l/s/ha til områdets offentlige regnvandsbassiner.

A 9.3

Regnvandsforsinkelse kan etableres som grøfter eller bassiner. Forsinkelse af regnvand må ikke etableres som fælles løsninger for flere matrikler.

A 9.4

De interne veje og parkeringspladser, der ikke skal anlægges i henhold til A 5.5, kan etableres med græsarmingssten.

A 9.5

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5. Grøfter må have en hældning på 1:2.

A 9.6

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der må foretages terrænregulering efter behov til regnvandsforsinkelse. Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af veje og forsyningstracé langs veje. Derudover må der ikke foretages terrænregulering inden for delområdet. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

A 9.7

Langs den nordlige side af "Alfa"vej skal der etableres et plantebælte svarende til 10 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. De 2,5 meter, der ligger nærmest "Alfa"vej er oversigtsareal. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt i oversigtsarealet. Plantebæltet tilplantes med græs og urter, og der skal etableres et område med tilfældigt placerede træer 3,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

A 9.8

Langs den sydlige side af "Alfa"vej, skal der etableres et beplantningsbælte med en træække samt græs og urter svarende til 5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

A 9.9

Langs med Vestmotorvejen skal der etableres beplantning med græs og lave buske i det areal, hvor der ikke må bygges på grund af pålagt vejbyggelinje.

A 9.10

I matrikelskel til nabogrunde, naboarealer og det åbne land skal hegn etableres som levende hegn. Det levende hegn skal placeres minimum 0,3 meter inde på grunden fra matrikelskel, og maksimalt 2 meter inde på grunden fra matrikelskel. Der må ikke etableres hegn mod "Alfa"vej, og mod Vestmotorvejen udover de i A9.7 - A 9.9 beskrevne beplantningsbælter.

A 9.11

Levende hegn skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter, der blandes med op til 15% nåletræer. Arterne fremgår af lokalplanens redegørelse.

A 9.12

Der kan etableres fast hegn inden for den enkelte matrikel. Fast hegn skal placeres minimum 5 meter fra alle matrikelskel.

§ A 10 Forudsætninger for ibrugtagning

A 10.1

Adgangsvej til ejendommen skal være fuldt anlagt med undtagelse af slidlag. Ejendommen skal være tilsluttet forsyning af el, vand, kloak og anden for ejendommen nødvendig tilslutning.

A 10.2

Beplantningen langs Vestmotorvejen skal være etableret eller etableres i den første plantesæson efter bebyggelsen er færdig.

A 10.3

Hvis en belægningsgrad på 60 anvendes skal regnvands-tilbageholdelse på egen grund være etableret.

Delområder B

§ B 3 Delområdets anvendelse

B 3.1

Delområde B må anvendes til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder samt affaldshåndteringsvirksomheder.

B 3.2

De nævnte virksomheder skal kunne holdes indenfor miljøklasse 5-7.

B 3.3

Virksomheder i miljøklasse 7 må kun etableres inden for de områder, der er vist med skravering på kortbilag 14.

§ B 4 Udstykning

B 4.1

Grunde i delområdet skal være minimum 11.200 m². Enhver grundstørrelse skal være deleligt med 800. Bestemmelsen om deleligt med 800 kan fraviges i forbindelse med udstykning af restarealer, der ikke kan sammenlægges med andre arealer.

§ B 5 Veje, stier og parkering

B 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej, "Delta"vej og "Alfa"vej. Delområdet kan eventuelt vejbetjenes af "Gamma"vej, hvis denne etableres.

B 5.2

Der må etableres to overkørsler til hver ejendom / matrikel. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

B 5.3

Der etableres oversigtsarealer i hele grundens bredde svarende til 2,5 meter fra matrikel til "Delta"vej og "Alfa"vej samt "Gamma"vej – se principskitse i redegørelse. Inden for oversigtarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. De træer, der placeres inden for arealet skal opstammes til 2,5 meter.

B 5.4

Der etableres fællessti til gående og cyklister på den østlige og nordlige side af "Alfa"vej, på den sydlige side af "Delta"vej samt på den nordlige side af "Gamma"vej, hvis den etableres. Stien udlægges i 3 meters bredde.

B 5.5

Der skal på den enkelte grund udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etagemeter / bebygget grundareal. Parkeringsarealer til virksomhedens egen bilpark indgår ikke i dette parkeringsareal.

B 5.6

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til det antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 parkeringspladser til gæster.

B 5.7

De parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til B 5.5, anlægges med fast belægning. Regnvand fra disse parkeringsareal ledes til den del af regnvandssystemet, der er tilsluttet et af lokalplanområdets regnvandsbassiner.

B 5.8

De parkeringspladser, der ikke skal anlægges i henhold til B 5.5, kan etableres med græs eller som sænkede arealer med ikke fast belægning – fx græsarmeringssten, hvor regnvand kan samles i en kortere periode. Regnvand fra disse arealer ledes til eventuelt internt regnvandsbassin på egen grund.

B 5.9

Der skal på den enkelte grund udlægges mindst 1 cykelparkingsplads pr. 100 m² bebygget areal. Der skal anlægges cykelparkingspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 cykelparkingspladser til gæster.

B 5.10

Det cykelparkingsareal, der anlægges skal være overdækket, og placeret i direkte tilknytning til virksomhedens indgang. Hvis der etableres en personaleindgang til virksomheden skal halvdelen af cykelparkingspladserne etableres i direkte tilknytning til denne.

§ B 6 Ledningsanlæg og belysning

B 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

B 6.2

Lyspunkthøjden for alle armaturer inden for delområdet må ikke overstige 8 meter for belysning på interne veje og parkeringsarealer, og 12 meter for funktionsbelysning på bygninger.

B 6.3

For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på bygninger, være i ens design, mens størrelsen må være forskellig. For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på interne veje og parkeringsarealer, være ens i design og størrelse.

§ B 7 Bebyggelsens omfang og placering

B 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Der må bygges 100 m³ pr. 50 m² grundareal for den enkelte grund.

B 7.2

Bygninger må opføres i 2 etage, og den samlede højde af en bygnings facade og tagkonstruktion må ikke være højere end 20 meter målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes som udgangspunkt for niveauplan.

B 7.3

Enkelte dele af bygninger kan bygges i op til 40 meters højde. Maksimalt 5 % af en bygnings grundareal må være 40 meter højt, dog højst 5.000 m² i alt for ejendommen.

B 7.4

Der må ikke bygges nærmere end 10 meter fra matrikel-skel til "Delta"vej, "Alfa"vej og "Gamma"vej.

§ B 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

B 8.1

Facader skal fremstå i hvid, grå, beige, brun eller sort. Maksimalt 15 % af facader kan fremstå i andre farver.

B 8.2

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til facadebeklædning inden for Delområdet B. Facader skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

B 8.3

Sydvendte facader må ikke belyses.

Skiltning

B 8.4

Der kan på hver facade placeres et skilt, der reklamerer for det firma, der er hjemmehørende på adressen. Der kan ikke placeres skilte for andre firmaer. Skiltet skal udføres på plade eller som enkelt bogstaver, og skal monteres plant på facaden. Skiltet må ikke overskride facaden nogen steder.

B 8.5

Der må ikke opsættes projektor skilte og digitale skilte. Der må ikke opsættes bevægelige skilte eller ophænges bannere.

Tage

B 8.6

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tagbeklædning inden for Delområde B. Tage skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994..

Solenergianlæg kan placeres på flade tage, hvis taget opføres med en kronekant, der skjuler solenergianlægget set fra terræn.

B 8.7

Tage må udnyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Tekniske installationer skal fremstå i samme farve som taget, og skal samordnes og afskærmes. Afskærmning og kronekant skal holdes i samme farve og materiale som taget eller facaden.

§ B 9 *Ubebyggede arealer*

B 9.1

Arealer, der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, varegårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park, og anvendes til friarealer.

B 9.2

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 % af den enkelte grund. Tilladelsen vil kræve at der etableres forsinkelsesbassin til regnvand, der dimensioneres til at indeholde regnvand svarende til 20 % befæstelse. Der kan ikke gives tilladelse til at dimensionere regnvandsbassin på egen grund til mindre end svarende til 20 % befæstelse. Udledningen fra privat regnvandsbassin på den enkelte grund må maksimalt være 0,27 l/s/ha til områdets offentlige regnvandsbassiner.

B 9.3

Regnvandsforsinkelse kan etableres som grøfter eller bassiner. Forsinkelse af regnvand må ikke etableres som fælles løsninger for flere matrikler.

B 9.4

Interne veje og parkeringsarealer, der ikke skal anlægges i henhold til B 5.5, kan etableres med græsarmeringssten. Veje og arealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn (skybrud) kan stå kortvarigt på arealet. Der kan også laves lavninger eller regnbede, der tilplantes med planter, der tåler periodevis oversvømmelse.

B 9.5

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5. Grøfter må have en hældning på 1:2.

B 9.6

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der må foretages terrænregulering efter behov til regnvandsforsinkelse. Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af veje og forsyningstracé langs veje. Derudover må der ikke foretages terrænregulering inden for delområdet. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

B 9.7

Langs alle veje i delområdet B skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække på vejens ene side 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

B 9.8

I matrikelskel til nabogrunde, naboarealer og det åbne land skal hegn etableres som levende hegn. Det levende hegn skal placeres minimum 0,3 meter inde på grunden fra matrikelskel, og maksimalt 2 meter inde på grunden fra matrikelskel. Der må ikke etableres hegn mod "Alfa"vej, udover de i B 9.7 – B 9.9 beskrevne beplantningsbælter.

B 9.9

Levende hegn skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter, der blandes med op til 15% nåletræer. Arterne fremgår af lokalplanens redegørelse.

B 9.10

Der kan etableres fast hegn inden for den enkelte matrikel. Fast hegn skal placeres minimum 5 meter fra alle matrikelskel.

B 9.11

Området må anvendes til midlertidig opbevaring af jord - både fra området og fra andre områder.

§ B 10 **Forudsætninger for ibrugtagen**

B 10.1

Adgangsvej til ejendommen skal være fuldt anlagt med undtagelse af slidlag. Ejendommen skal være tilsluttet forsyning af el, vand, kloak og anden for ejendommen nødvendig tilslutning.

B 10.2

Hvis en belægningsgrad på 60 anvendes skal regnvands-tilbageholdelse på egen grund være etableret.

Delområder C

§ C 3 Delområdets anvendelse

C 3.1

Delområde C må anvendes til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder samt affaldshåndteringsvirksomheder.

C 3.2

Miljøstyrelsens vejledende afstande i forhold til miljøklasse til boliger vest for lokalplanområdet skal overholdes.

C 3.3

De nævnte virksomheder skal kunne holdes indenfor miljøklasse 4 - 7.

§ C 4 Udstykning

C 4.1

Grunde i delområde C skal være minimum 11.200 m². Enhver grundstørrelse skal være deleligt med 800. Bestemmelsen om deleligt med 800 kan fraviges i forbindelse med udstykning af restarealer, der ikke kan sammenlægges med andre arealer.

§ C 5 Veje, stier og parkering

C 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej.

C 5.2

Der må etableres en overkørsel til hver ejendom / matrikel. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

C 5.3

Der etableres oversigtsarealer i hele grundens bredde svarende til 2,5 meter fra matrikel til Jordemodervej – se principskitse i redegørelse. Inden for oversigtarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. De træer, der placeres inden for arealet skal opstammes til 2,5 meter.

C 5.4

Der etableres fællessti til gående og cyklister på den nordlige side af Jordemodervej. Stien udlægges i 3 meters bredde.

C 5.5

Der skal på den enkelte grund udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etagemeter / bebygget grundareal. Parkeringsarealer til virksomhedens egen bilpark indgår ikke i dette parkeringsareal.

C 5.6

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 parkeringspladser til gæster.

C 5.7

De parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til C 5.5, anlægges med fast belægning. Regnvand fra dette parkeringsareal ledes til den del af regnvandssystemet, der er tilsluttet et af lokalplanområdets regnvandsbassiner.

C 5.8

De parkeringspladser, der ikke skal anlægges i henhold til C 5.5, kan etableres med græs eller som sænkede arealer med ikke fast belægning – fx græsarmeringssten, hvor regnvand kan samles i en kortere periode. Regnvand fra disse arealer ledes til eventuelt internt regnvandsbassin på egen grund.

C 5.9

Der skal på den enkelte grund udlægges mindst 1 cykelparkingsplads pr. 100 m² bebygget areal. Der skal anlægges cykelparkingspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 cykelparkingspladser til gæster.

C 5.10

Det cykelparkingsareal, der anlægges skal være overdækket, og placeret i direkte tilknytning til virksomhedens indgang. Hvis der etableres en personaleindgang til virksomheden skal halvdelen af cykelparkingspladserne etableres i direkte tilknytning til denne.

§ C 6 Ledningsanlæg og belysning

C 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

C 6.2

Lyspunkthøjden for alle armaturer inden for delområdet må ikke overstige 8 meter, herunder belysning på interne veje og parkeringsarealer samt funktionsbelysning på bygninger.

C 6.3

For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på bygninger, være i ens design, mens størrelsen må være

forskellig. For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på interne veje og parkeringsarealer, være ens i design og størrelse.

§ C 7 **Bebyggelsens omfang og placering**

C 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Der må bygges 100 m³ pr. 50 m² grundareal for den enkelte grund.

C 7.2

Bygninger må opføres i 2 etage, og den samlede højde af en bygnings facade og tagkonstruktion må ikke være højere end 20 meter målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes som grundlag for niveauplan.

C 7.3

Enkelte dele af bygninger kan bygges i op til 40 meters højde. Maksimalt 5 % af en bygnings grundareal må være 40 meter højt, dog højst 500 m² i alt for ejendommen.

C 7.4

Der må ikke bygges nærmere end 10 meter fra matrikel-skel til øvrige veje.

§ C 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Facader

C 8.1

Facader skal fremstå i hvid, grå eller sort. Maksimalt 15 % af facader kan fremstå i andre farver og materialer – herunder kraftige farver, der fx indgår i et firmas logo.

C 8.2

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til facadebeklædning inden for Delområde C. Facader skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

C 8.3

Sydvendte facader må ikke belyses.

Skiltning

C 8.4

Der kan på hver facade placeres et skilt, der reklamerer for det firma, der er hjemmehørende på adressen. Der kan ikke placeres skilte for andre firmaer. Skiltet skal udføres på plade eller som enkelt bogstaver, og skal monteres plant på facaden. Skiltet må ikke overskride facaden nogen steder. Skiltet må ikke belyses.

C 8.5

Der må ikke opsættes projektor skilte eller bevægelige skilte. Der må ikke opsættes bevægelige skilte eller op-hænges bannere.

Tage

C 8.6

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tagbeklædning inden for Delområde C. Tage skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

Solenergianlæg kan placeres på flade tage, hvis taget opføres med en kronekant, der skjuler solenergianlægget set fra terræn.

C 8.7

Tage må udnyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Tekniske installationer skal fremstå i samme farve som taget, og skal samordnes og afskærmes. Afskærmning og kronekant skal holdes i samme farve og materiale som taget eller facaden.

§ C 9 **Ubebyggede arealer**

C 9.1

Arealer, der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, vare-gårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park, og anvendes til friarealer.

C 9.2

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 % af den enkelte grund. Tilladelsen vil kræve at der etableres forsinkelsesbassin til regnvand, der dimensioneres til at indeholde regnvand svarende til 20 % befæstelse. Der kan ikke gives tilladelse til at dimensionere regnvandsbassin på egen grund til mindre end svarende til 20 % befæstelse. Udledningen fra privat regnvandsbassin på den enkelte grund må maksimalt være 0,27 l/s/ha til områdets offentlige regnvandsbassiner.

C 9.3

Regnvandsforsinkelse kan etableres som grøfter eller bassiner. Forsinkelse af regnvand må ikke etableres som fælles løsninger for flere matrikler.

C 9.4

Interne veje og parkeringsarealer, der ikke skal anlægges i henhold til C 5.5, kan etableres med græsarmeringssten. Veje og parkeringsarealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn (skybrud) kan stå kortvarigt på arealet. Der kan også laves lavninger eller regnbede, der tilplantes med planter der tåler periodevis oversvømmelse.

C 9.5

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5. Grøfter må have en hældning på 1:2.

C 9.6

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der må foretages terrænregulering efter behov til regnvandsforsinkelse. Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af veje og forsyningstracé langs veje. Derudover må der ikke foretages terrænregulering inden for delområdet. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

C 9.7

Langs Jordemodervej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække langs vejens ene side 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

C 9.18

I matrikelskel til nabogrunde, naboarealer og det åbne land skal hegn etableres som levende hegn. Det levende hegn skal placeres minimum 0,3 meter inde på grunden fra matrikelskel, og maksimalt 2 meter inde på grunden fra matrikelskel.

C 9.9

Levende hegn skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter, der blandes med op til 15% nåletræer. Arterne fremgår af lokalplanens redegørelse.

C 9.10

Der kan etableres fast hegn inden for den enkelte matrikel. Fast hegn skal placeres minimum 5 meter fra alle matrikelskel.

C 9.11

Området må anvendes til midlertidig opbevaring af jord - både fra området og fra andre områder.

§ C 10 Forudsætninger for ibrugtagen

C 10.1

Adgangsvej til ejendommen skal være fuldt anlagt med undtagelse af slidlag. Ejendommen skal være tilsluttet forsyning af el, vand, kloak og anden for ejendommen nødvendig tilslutning.

C 10.2

Hvis en belægningsgrad på 60 anvendes skal regnvands-tilbageholdelse på egen grund være etableret.

Delområder D

§ D 3 Delområdets anvendelse

D 3.1

Delområde D må anvendes til showroom, mindre håndværksvirksomheder, mindre produktionsvirksomheder, og mindre transport- og logistikvirksomheder. Der må ikke etableres tankstation i delområde D.

D 3.2

De nævnte virksomheder skal kunne holdes indenfor miljøklasse 2-6.

§ D 4 Udstykning

D 4.1

Grunde i delområde skal være minimum 11.200 m². Enhver grundstørrelse skal være deleligt med 800. Bestemmelsen om deleligt med 800 kan fraviges i forbindelse med udstykning af restarealer, der ikke kan sammenlægges med andre arealer.

§ D 5 Veje, stier og parkering

D 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej og "Beta"vej.

D 5.2

Der må etableres to overkørsler til hver ejendom / matrikel. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed. Der må ikke etableres ny overkørsler til Østre Ringvej.

D 5.3

Der etableres oversigtsarealer i hele grundens bredde svarende til 2,5 meter fra matrikel til områdets veje – se principskitse i redegørelse. Inden for oversigtarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. De træer, der er placeret inden for arealet skal opstammes til 2,5 meter.

D 5.4

Der etableres fællessti til gående og cyklister på den nordlige side af Jordemodervej. Stien udlægges i 3 meters bredde. Stien etableres i en bredde af 3 meter.

D 5.5

Der skal på den enkelte grund udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etagemeter / bebygget grundareal. Parkeringsarealer til virksomhedens egen bilpark indgår ikke i dette parkeringsareal.

D 5.6

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 parkeringspladser til gæster.

D 5.7

De parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til D 5.5, anlægges med fast belægning. Regnvand fra disse parkeringsareal ledes til den del af regnvandssystemet, der er tilsluttet et af lokalplanområdets regnvandsbassiner.

D 5.8

De parkeringspladser, der ikke skal anlægges i henhold til D 5.5, kan etableres med græs eller som sænkede arealer med ikke fast belægning – fx græsarmeringssten, hvor regnvand kan samles i en kortere periode. Regnvand fra disse arealer ledes til eventuelt internt regnvandsbassin på egen grund.

D 5.9

Der skal på den enkelte grund udlægges mindst 1 cykelparkingsplads pr. 100 m² bebygget areal. Der skal anlægges cykelparkingspladser svarende til de antal ansatte, der til enhver tid arbejder i den virksomhed, der bygges på grunden. Derudover anlægges 10 cykelparkingspladser til gæster.

D 5.10

Det cykelparkingsareal, der anlægges skal være overdækket, og placeret i direkte tilknytning til virksomhedens indgang. Hvis der etableres en personaleindgang til virksomheden skal halvdelen af cykelparkingspladserne etableres i direkte tilknytning til denne.

§ D 6 Ledningsanlæg og belysning

D 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

D 6.2

Lyspunkthøjden for alle armaturer inden for delområdet må ikke overstige 8 meter for belysning på interne veje og parkeringsarealer, og 12 meter for funktionsbelysning på bygninger.

D 6.3

For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på bygninger, være i ens design, mens størrelsen må være forskellig. For den enkelte ejendom skal armaturer, der opsættes på interne veje og parkeringsarealer, være ens i design og størrelse.

§ D 7 Bebyggelsens omfang og placering

D 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Der må bygges 100 m³ pr. 50 m² grundareal for den enkelte grund.

D 7.2

Bygninger må opføres i 2 etager, og den samlede højde af en bygnings facade og tagkonstruktion må ikke være højere end 15 meter målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes som grundlag for niveauplan.

D 7.3

Der må ikke bygges nærmere end 10 meter fra matrikel-skel til vej.

D 7.4

Der må ikke bygges inden for konsekvenszone i forhold til distributionsledningen til naturgas langs Østre Ringvej. Konsekvensområdet er vist på kortbilag 16.

§ D 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

D 8.1

Facader skal fremstå i hvid, grå, beige, brun eller sort. Maksimalt 15 % af facader kan fremstå i andre materialer.

D 8.2

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til facadebeklædning inden for Delområdet D. Facader skal udføres i materialer med mindre end 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

D 8.3

Sydvendte facader må ikke belyses.

Skiltning

D 8.4

Der kan på hver facade placeres et skilt, der reklamerer for det firma, der er hjemmehørende på adressen. Der kan ikke placeres skilte for andre firmaer. Skiltet skal udføres på plade eller som enkelt bogstaver, og skal monteres plant på facaden. Skiltet må ikke overskride facaden nogen steder.

D 8.5

Der må ikke opsættes projektor skilte eller digitale skilte. Der må ikke opsættes bevægelige skilte eller ophænges bannere.

Tage

D 8.6

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tagbeklædning inden for Delområdet D. Tage skal udføres i materialer med maksimalt 16 glansenheder. Glansen skal være testet efter ISO 2813:1994.

Solenergianlæg kan placeres på flade tage, hvis taget opføres med en kronekant, der skjuler solenergianlægget set fra terræn.

D 8.7

Tage må udnyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Tekniske installationer skal fremstå i samme farve som taget, og skal samordnes og afskærmes. Afskærmning og kronekant skal holdes i samme farve og materiale som taget eller facaden.

§ D 9 Ubebyggede arealer

D 9.1

Arealer, der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, varegårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park, og anvendes til friarealer.

D 9.2

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 % af den enkelte grund. Tilladelsen vil kræve at der etableres forsinkelsesbassin til regnvand, der dimensioneres til at indeholde regnvand svarende til 20 % befæstelse. Der kan ikke gives tilladelse til at dimensionere regnvandsbassin på egen grund til mindre end svarende til 20 % befæstelse. Udledningen fra privat regnvandsbassin på den enkelte grund må maksimalt være 0,27 l/s/ha til områdets offentlige regnvandsbassiner.

D 9.3

Regnvandsforsinkelse kan etableres som grøfter eller bassiner. Forsinkelse af regnvand må ikke etableres som fælles løsninger for flere matrikler.

D 9.4

Interne veje og parkeringsarealer kan etableres med græsarmeringssten. Veje og arealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn (skybrud) kan stå kortvarigt på arealet. Der kan også laves lavninger eller regnbede, der tilplan-tes med planter tåler periodevis oversvømmelse.

D 9.5

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5. Grøfter må have en hældning på 1:2.

D 9.6

Der må terrænreguleres til bygninger og anlæg inden for delområdet D. Arealer i kote 37 eller derover må terrænreguleres så de maksimalt kommer til at ligge i kote 40. Arealerne skal afrundes 1:5, så der ikke bliver nogen bratte skrænter. Arealer, der ligger nærmere end 20 meter det beskyttede naturområde nord for lokalplanområdet må ikke terrænreguleres.

Der må foretages terrænregulering efter behov til regnvandsforsinkelse. Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af fælles veje og forsyningstracé langs veje. Derudover må der ikke foretages terrænregulering inden for delområdet. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

D 9.7

Langs Jordemodervej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter. .

D 9.8

Der skal ikke etableres oversigtsareal, som beskrevet i D 9.7 på den sydlige side af Jordemodervej fra Østre Ringvej til Kværkeby Bæk.

D 9.9

Området må anvendes til midlertidig opbevaring af jord - både fra området og fra andre områder.

D 9.10

I matrikelskel til nabogrunde, naboarealer og det åbne land skal hegn etableres som levende hegn. Det levende hegn skal placeres minimum 0,3 meter inde på grunden fra matrikel-skel, og maksimalt 2 meter inde på grunden fra matrikelskel. Der må ikke etableres hegn mod "Beta"vej, og mod Østre Ringvej udover de i D 9.7 – D 9.9 beskrevne beplantningsbælter.

D 9.121

Levende hegn skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter, der blandes med op til 15% nåletræer. Arterne fremgår af lokalplanens redegørelse.

§ D 10 Forudsætninger for ibrugtagen

D 10.1

Adgangsvej til ejendommen skal være fuldt anlagt med undtagelse af slidlag. Ejendommen skal være tilsluttet forsyning af el, vand, kloak og anden for ejendommen nødvendig tilslutning.

D 10.2

Hvis en belægningsgrad på 60 anvendes skal regnvands-tilbageholdelse på egen grund være etableret.

Delområder E

§ E 3 Delområdets anvendelse

E 3.1

Delområde E må kun anvendes til skov og eksisterende dige.

§ E 4 Udstykning

E 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ E 5 Veje, stier og parkering

E 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej.

E 5.2

Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

E 5.3

Der skal etableres et parkeringsareal til skovens besøgende i tilknytning til det nye skovområde ud til områdets adgangsvej. Parkeringsarealerne skal indeholde minimum 10 parkeringspladser.

E 5.4

Det eksisterende dige skal opretholdes med undtagelse af gennembrud til "Delta"vej. Gennembrydningen må maksimalt være 15 meter bred.

§ E 6 Ledningsanlæg og belysning

E 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

E 6.2

Der må ikke etableres belysning i Delområde E. I forbindelse med parkeringspladsen kan der etableres 3 pullerter med nedadgående, svag belysning (belysningsklasse E3).

§ E 7 Bebyggelsens omfang og placering

E 7.1

Der må ikke bygges bygninger i området.

E 7.2

Der må etableres bålhytter og sheltere inden for den nye skovs område.

§ E 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

E 8.1

Da der ikke må bygges i områder er der ikke fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

E 8.2

Bålhytter og sheltere skal etableres i naturmaterialer.

§ E 9 **Ubebyggede arealer**

E 9.1

Delområdet skal tilplantes med skovtræer som eg, avnbøg, birk, lind, hassel, gran, lærk og ægte kastanje. Imellem områderne med træer kan der etableres lys-åbne områder, våde enge, åbne enge og mindre søer.

E 9.2

Der må ikke befæstes i området udover parkeringsplads og vej. Vej kan befæstes med permeable belægningsplader. Parkeringsplads skal befæstes med permeable belægningsplader.

E 9.3

Regnvand skal holdes inden for delområdets afgrænsning.

E 9.4

Der må foretages terrænregulering på maksimalt +/-0,5 meter i den nye skov. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

E 9.5

Det beskyttede dige - som er vist på kortbilag 4 skal bevares og vedligeholdes.

E 9.6

Der må ikke plantes på diget.

E 9.7

Diget må kun i nødvendigt omfang underbores. Ved underboring skal diget sikres så det ikke beskadiges.

E 9.8

Der må ikke ændres i tilstanden af det eksisterende dige udover gennembrud til "Delta"vej.

Delområder F

§ F 3 **Delområdets anvendelse**

F 3.1

Delområde F må anvendes til tekniske anlæg – regnvandsforsinkelse for området som helhed.

§ F 4 **Udstykning**

F 4.1

Området må kun udstykkes i de parceller, som regnvandsanlæggene placeres på, samt til de enkelte bassiner.

§ F 5 **Veje, stier og parkering**

F 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej, Bøstoftvej og serviceveje langs vandløb og bassiner.

F 5.2

Der må etableres en overkørsel til hvert areal, der indeholder et fælles regnvandsanlæg. Overkørsler må maksimalt være 10 meter brede. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

F 5.3

Hvor området omkring regnvandsbassiner ligger ud til en af lokalplanområdets veje skal der etableres oversigtsarealer i hele grunden bredde svarende til 2,5 meter fra matrikelskel til vej. Inden for oversigtsarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt.

§ F 6 **Ledningsanlæg og belysning**

F 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

F 6.2

Der kan etableres et armatur ved hvert regnvandsanlæg. Lyspunkthøjden må ikke være højere end 6 meter, og anlægget må kun anvendes i forbindelse med vedligeholdelse af anlægget eller lignende.

§ F 7 **Bebyggelsens omfang og placering**

F 7.1

Der må ikke opføres bygninger i Delområde F, udover mindre bygninger omkring pumpestationer.

§ F 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

F 8.1

Bygninger omkring pumpestationer udføres i træ, og males i grøn umbra - farvekode NCS:G18Y.

§ F 9 Ubebyggede arealer

F 9.1

Arealer, der ikke anvendes til regnvandsbassiner skal anlægges og vedligeholdes som engarealer, og beplantes med græsser og urter med solitære træer eller træ-grupper af hjemmehørende og egnsspecifikke arter. Beplantning tæt på bassiner skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

F 9.2

Der må maksimalt udledes 0,45 l/s/ha fra det enkelte regnvandsbassin til recipienten – som er Kværkeby Bæk og Teglværksløbet.

F 9.3

Regnvandsbassinerne skal landskabeligt tilpasses til de enkelte områder, hvor anlægget er placeret. Regnvandsbassinerne og områderne omkring dem skal desuden gives et landskabeligt præg, således at disse medvirker til den grønne profil for hele lokalplanområdet.

F 9.4

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5 og grøfter må have en hældning på 1:2.

F 9.5

Der må kun foretages terrænregulering til regnvandsforsinkelse. Derudover må der ikke foretages terrænregulering i forhold til eksisterende terræn inden for delområdet. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes om eksisterende terræn.

F 9.6

Langs alle veje skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redøgørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter. Ved etablering af overkørsel til en grund, må der maksimalt fjernes træer svarende til en overkørsel på 10 meter.

Delområder G

§ G 3 Delområdets anvendelse

G 3.1

Delområde G må anvendes til eksisterende og nye veje.

G 3.2

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Vestmotorvejen og for Østre Ringvej. Ringsted Kommune er vejmyndighed for øvrige veje i lokalplanområdet. Der må ikke etableres nye veje, ændres på eksisterende veje, nedlægges veje, etableres nye overkørsler, ændres på overkørsler eller nedlægges overkørsler til vejene uden vejmyndighedens tilladelse.

§ G 4 Udstykning

G 4.1

Området må ikke udstykkes udover en udstykning af de enkelte veje eller vejstrækninger.

§ G 5 Veje, stier og parkering

G 5.1

På den side af "Alfa"vej, "Beta"vej, "Delta"vej og "Gamma"vej, hvor fællesstien er placeret, må overkørsler maksimalt være 15 meter, og der må maksimalt fjernes 2 træer i forbindelse med etableringen.

På den side af "Alfa"vej, "Beta"vej, "Delta"vej og "Gamma"vej, hvor der ikke er fællessti, må overkørsler maksimalt være 30 meter, og der må maksimalt fjernes 3 træer. Der må ikke fjernes flere træer end højst nødvendigt, og overkørsler skal placeres, så der tages hensyn til antallet af træer der fjernes.

Jordemodervej

G 5.1.1

Jordemodervej skal opretholdes som gennemfarts vej til vejbetjening af lokalplanområdet og videre mod øst.

G 5.1.2

Jordemodervej forlægges mod syd, så overkørslen til Østre Ringvej etableres som det 4. ben i rundkørslen, hvor de 3 øvrige ben er Kærup Parkvej, Østre Ringvej nordgående og Østre Ringvej sydgående.

G 5.1.3

Der må etableres overkørsler til hver ejendom, der grænser op til Jordemodervej i henhold til bestemmelserne i de øvrige delområder.

G 5.1.4

Der etableres oversigtsarealer på begge sider af Jordemodervej i en bredde svarende til 2,5 meter fra matrikelskel til vej. Inden for oversigtsarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække langs vejens ene side 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

G 5.1.5

Der skal ikke etableres oversigtsareal – jævnfør G 5.1.4 – fra Østre Ringvej til Kværkeby Bæk på Jordemodervejs sydlige side.

G 5.1.6

Jordemodervej dimensioneres til modulvogntog. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter i alt, bestående af 2 gange 3,5 meter kørebane, 1 meter skillerabat mellem vej og fællessti, 3 meter dobbeltrettet fællessti i vejens nordlige side og 0,5 meter yderrabat i begge sider.

G 5.1.7

Der skal etableres en ny rundkørsel umiddelbart vest for lokalplangrænsen. Rundkørslen skal dimensioneres til modulvogntog. Rundkørselens anlægges med en radius på 18,7 meter fra rundkørselens midte til vejens yderste kant.

"Alfa"vej

G 5.2.1

"Alfa"vej anlægges som stikvej til Jordemodervej og fordelingsvej for arealerne syd for Jordemodervej.

G 5.2.2

Der må etableres overkørsler til hver ejendom, der grænser op til "Alfa"vej i henhold til bestemmelserne i de øvrige delområder. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

G 5.2.3

Langs begge sider af "Alfa"vej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes træer tilfældig placeret i et 7,5 meter bælte. De første træer placeres minimum 3,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

G 5.2.4

"Alfa"vej dimensioneres til modulvogntog. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter i alt, bestående af 2 gange 3,5 meter kørebane, 1 meter skillerabat mellem vej og fællessti, 3 meter dobbeltrettet fællessti i vejens nordlige side og 0,5 meter yderrabat i begge sider.

G 5.2.5

Der skal etableres en vendeplads i vejens østlige ende. Vendepladsen skal dimensioneres til modulvogntog. Vendepladsen anlægges med en radius på 17,5 meter fra vendepladsens midte til vejens yderste kant.

"Beta"vej

G 5.3.1

"Beta"vej består af den eksisterende Jordemodervej fra Østre Ringvej til ca. 450 – 475 meter mod øst. Overkørsel til Østre Ringvej og de første ca. 75 meter af den eksisterende vej østpå nedlægges.

G 5.3.2

Ved nedlæggelse af overkørsel til Østre Ringvej skal vej-anlægget fjernes fra Østre Ringvejs vejkant og minimum 15 meter mod øst. Den grøft der er etableret langs Østre Ringvej skal etableres henover den tidligere overkørsel.

G 5.3.3

Der anlægges en forbindelse til den forlagte Jordemodervej ca. 450 – 475 meter fra matrikelskel til rundkørsel på Østre Ringvej, så "Beta"vej bliver stikvej til Jordemodervej og fordelingsvej for arealerne i Delområde C nord for Jordemodervej.

G 5.3.4

Der må etableres overkørsler til hver ejendom, der grænser op til "Beta"vej i henhold til bestemmelserne i de øvrige delområder. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

G 5.3.5

"Beta"vej dimensioneres til lastvogne over 3.500 kg. Vej udlægges i en bredde af 7,5 meter i alt, bestående af 2 gange 3,25 meter kørebane og 2 gange 0,5 meter rabat.

G 5.3.6

Der skal etableres vendeplads hvor vejen slutter. Vendepladsen skal dimensioneres til lastbiler over 3.500 kg.

"Delta"vej

G 5.4.1

"Delta"vej anlægges som stikvej til "Alfa"vej og fordelingsvej for arealerne vest for det eksisterende jorddige i Delområde A og B.

G 5.4.2

Der må etableres overkørsler til hver ejendom, der grænser op til "Delta"vej i henhold til bestemmelserne i de øvrige delområder. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

G 5.4.3

Langs begge sider af "Delta"vej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

G 5.4.4

"Delta"vej dimensioneres til modulvogntog. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter i alt, bestående af 2 gange 3,5 meter kørebane, 1 meter skillerabat mellem vej og fællessti, 3 meter dobbeltrettet fællessti i vejens nordlige side og 0,5 meter yderrabat i begge sider.

G 5.4.5

Der skal etableres en vendeplads i vejens østlige ende. Vendepladsen skal dimensioneres til modulvogntog. Vendepladsen anlægges med en radius på 17,5 meter fra vendepladsens midte til vejens yderste kant.

"Gamma"vej

G 5.5.1

"Gamma"vej kan anlægges som stikvej til "Alfa"vej, hvis der senere opstår behov for det. "Gamma"vej placeres ca. midt mellem Jordemodervej og den øst-vestgående del af "Alfa"vej.

G 5.5.2

Der må etableres overkørsler til hver ejendom, der grænser op til "Gamma"vej i henhold til bestemmelserne i de øvrige delområder. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

G 5.5.3

Langs begge sider af "Gamma"vej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter.

G 5.5.4

"Gamma"vej kan dimensioneres til modulvogntog. Hvis den ikke dimensioneres til modulvogntog skal den dimensioneres til lastbiler over 3.500 kg.

G 5.5.5

"Gamma"vej anlægges som stikvej til "Alfa"vej som fordelingsvej for arealerne mellem Jordemodervej og "Alfa"vej.

G 5.5.6

Hvis "Gamma"vej dimensioneres til modulvogntog udlægges vejen udlægges i en bredde af 12 meter i alt, bestående af 2 gange 3,5 meter kørebane, 1 meter skillerabat mellem vej og fællessti, 3 meter dobbeltrettet fællessti i vejens nordlige side og 0,5 meter yderrabat i begge sider.

G 5.5.7

Der skal etableres en vendeplads i vejens østlige ende. Vendepladsen skal dimensioneres til modulvogntog. Vendepladsen anlægges med en radius på 17,5 meter fra vendepladsens midte til vejens yderste kant.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

G 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

G 6.2

Langs alle veje skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Forsyningstracé etableres i oversigtsarealet på den ene side af vejen.

G 6.3

Der skal etableres vejbelysning med et armatur af typen kassearmatur monteret på en meter arm. Lyspunkthøjden skal være 8 meter. Armaturerne skal placeres med ens indbyrdes afstand på maksimalt 35 meter i vejens ene side.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

G 7.1

Der må ikke opføres bygninger i Delområde G.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

G 8.1

Da der ikke må bygges i området er der ikke fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

§ G 9 Ubebyggede arealer

G 9.1

Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af veje og forsyningstracé langs veje. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

Delområder H

§ H 3 Delområdets anvendelse

H 3.1

Delområde H må anvendes vandløb.

§ H 4 Udstykning

H 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere. Eksisterende matrikler kan lægges sammen til en matrikel for hvert vandløb.

H 4.2

Teglværksløbet fritlægges i forbindelse med etablering af lokalplanområdet. Der kan udstykkes en matrikel til Teglværksløbet.

§ H 5 Veje, stier og parkering

H 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej.

H 5.2

Der må ikke etableres nye overkørsler til området.

§ H 6 Ledningsanlæg og belysning

H 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

H 6.2

Der må ikke etableres belysning i Delområde H.

§ H 7 Bebyggelsens omfang og placering

H 7.1

Der må ikke bygges i området.

§ H 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

H 8.1

Da der ikke må bygges i områder er der ikke fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

§ H 9 Ubebyggede arealer

H 9.1

De eksisterende vandløb skal bevares.

H 9.2

Kværkeby Bæk skal fortsat løbe i sit leje, som eventuelt kan udvides med dobbelt-profil, punktvis dobbelt-profil eller slynges.

H 9.3

Teglværksløbet kan fritlægges fra ca. 150 meter syd for Jordemodervej – hvor det p.t. er fritlagt – til lokalplanområdets nordlige grænse. Vandløbet kan etableres med dobbelt-profil, punktvis dobbelt-profil eller slynges.

H 9.4

Regnvand skal holdes inden for delområdets afgrænsning.

H 9.5

Der må foretages terrænregulering til etablering af dobbeltprofiler, slyngning og fritlægning af Teglværksløbet.

H 9.6

Der etableres faunapassager under Jordemodervej for begge vandløb.

Delområder I

§ I 3 Delområdets anvendelse

I 3.1

Delområde I må anvendes til tekniske anlæg – drikkevandstank, energicentral og pumpestationer. Der kan etableres et offentligt toilet i forbindelse med energicentralen.

I 3.2

Hvis der ikke etableres energicentral og / eller drikkevandstank overgår de arealer, der er udlagt til dette formål, til anvendelse som beskrevet i henholdsvis delområde B og D. Hvis anvendelsen overgår til samme anvendelse som delområde B og D, skal de øvrige bestemmelser under det pågældende delområde også anvendes.

§ I 4 Udstykning

I 4.1

Området må kun udstykkes i de parceller, som de tekniske anlæg placeres på.

§ I 5 Veje, stier og parkering

I 5.1

Delområdet vejbetjenes af Jordemodervej og "Alfa"vej.

I 5.2

Der må etableres to overkørsel til hvert areal, der indeholder et teknisk anlæg. Overkørsler må maksimalt være 10 meter brede. Nye overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune som vejmyndighed.

I 5.3

Hvor de tekniske anlæg ligger ud til en af lokalplanområdets veje skal der etableres oversigtsarealer i hele grunden bredde svarende til 2,5 meter fra matrikelstel til vej. Inden for oversigtsarealet må der ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt.

§ I 6 Ledningsanlæg og belysning

I 6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

I 6.2

Der kan etableres nødvendig belysning til de tekniske anlæg. Lyspunkthøjden må ikke være højere end 6 meter, og anlægget må kun anvendes i forbindelse med drift og vedligeholdelse af anlægget.

§ I 7 Bebyggelsens omfang og placering

I 7.1

Der må opføres de for det tekniske anlæg nødvendige bygninger i Delområde I.

I 7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Der må bygges 100 m³ pr. 50 m² grundareal for den enkelte grund.

§ I 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

I 8.1

Bygninger må opføres i 1 etage, og den samlede højde af en bygnings facade og tagkonstruktion må ikke være højere end 25 meter målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 8 betragtes som grundlag for niveauplan.

I 8.2

Der må ikke bygges nærmere end 5 meter fra matrikelstel til vej.

§ I 9 Ubebyggede arealer

I 9.1

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse eller anlæg skal anlægges og vedligeholdes som græsarealer eventuelt med solitære træer.

I 9.2

Befæstelsesgrader er afløbstekniske befæstelser. Der må maksimalt befæstes 40 % af den enkelte grund. Der kan gives tilladelse til at befæste 60 % af den enkelte grund. Tilladelsen vil kræve at der etableres forsinkelsesbassin til regnvand, der dimensioneres til at indeholde regnvand svarende til 20 % befæstelse. Der kan ikke gives tilladelse til at dimensionere regnvandsbassin på egen grund til mindre end svarende til 20 % befæstelse. Udledningen fra privat regnvandsbassin på den enkelte grund må maksimalt være 0,27 l/s/ha til områdets offentlige regnvandsbassiner.

I 9.3

Regnvandsforsinkelse kan etableres som grøfter eller bassiner. Forsinkelse af regnvand må ikke etableres som fælles løsninger for flere matrikler.

I 9.4

Interne veje og parkeringsarealer kan etableres med græs eller græsarmeringssten. Veje og arealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn (skybrud) kan stå kortvarigt på arealet. Der kan også laves lavninger eller regnbede, der tilplantes med planter, der tåler periodevis oversvømmelse.

I 9.5

Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5. Grøfter må have en hældning på 1:2.

I 9.6

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der må foretages terrænregulering efter behov til regnvandsforsinkelse. Der må foretages terrænregulering på +/-1 meter i forbindelse anlæg af veje og forsyningstracé langs veje. Derudover må der ikke foretages terrænregulering inden for delområdet. Terrænreguleringer regnes fra eksisterende terræn. Koterne vist på kortbilag 8 betragtes som eksisterende terræn.

I 9.7

Langs Jordemodervej og "Alfa"vej skal der etableres et oversigtareal svarende til 2,5 meter fra matrikelskel – se principskitse i redegørelse. Oversigtarealet tilplantes med græs og urter. Der må ikke etableres noget, herunder beplantning og skilte, der er over 0,9 meter højt. Der skal plantes en træække på vejens ene side 1,75 meter fra matrikelskel og ind på grunden. Træerne skal opstammes til 2,5 meter. Ved etablering af overkørsel til en grund, må der maksimalt fjernes træer svarende til en overkørsel på 10 meter.

Fælles bestemmelser

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplan området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

Ringsted Kommune – som ejer Jordemodervej, skoven samt vandløb – er ikke pligtig til at være medlem af Grundejerforeningen, når alle byggegrunde til erhvervsbyggeri er solgt.

11.3

Ringsted Forsyning – som ejer regnvandsbassiner, ejendomme med energicentral og vandtank – er ikke pligtig til at være medlem af Grundejerforeningen.

11.4

Grundejerforeningen skal oprettes inden den første grund er solgt.

11.5

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, de grønne arealer langs vejene med græs / urter og træer, områderne omkring bassinerne, serviceveje og stier i forbindelse med bassiner og vandløb samt eksisterende dige.

11.6

Grundejerforeningerne er pligtig til at tage skøde på de i 11.5 nævnte private fælles veje, områderne omkring bassinerne og det eksisterende dige.

11.7

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 300 ophæves Lokalplan 284 i sin helhed.

12.2

Servitut lyst den 13.06.2014 på matrikel nr. 22e Kværkeby by, Kværkeby aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

12.3

Servitut lyst den 09.09.1997 på matrikel nr.10e, 10f og 10g Kværkeby by, Kværkeby aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

12.4

Servitut lyst den 04.06.2001 på matrikel nr. 10e, 10f og 10g Kværkeby by, Kværkeby aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

12.5

Servitut lyst den 28.09.2006 på matrikel nr. 10e, 10f og 10g Kværkeby by, Kværkeby aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

12.6

Servitut lyst den 20.11.2001 på matrikel nr. 13i og 13k Kærup, Ringsted jorder aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

12.7

Servitut lyst den 25.10.19630 på matrikel nr. 10c og 10l Kværkeby by, Kværkeby aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 300.

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.

Vedttagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den 19. december 2018 at udseende forslag til Lokalplan 300 i offentlig høring i perioden 20. december 2018 til 20. januar 2019.

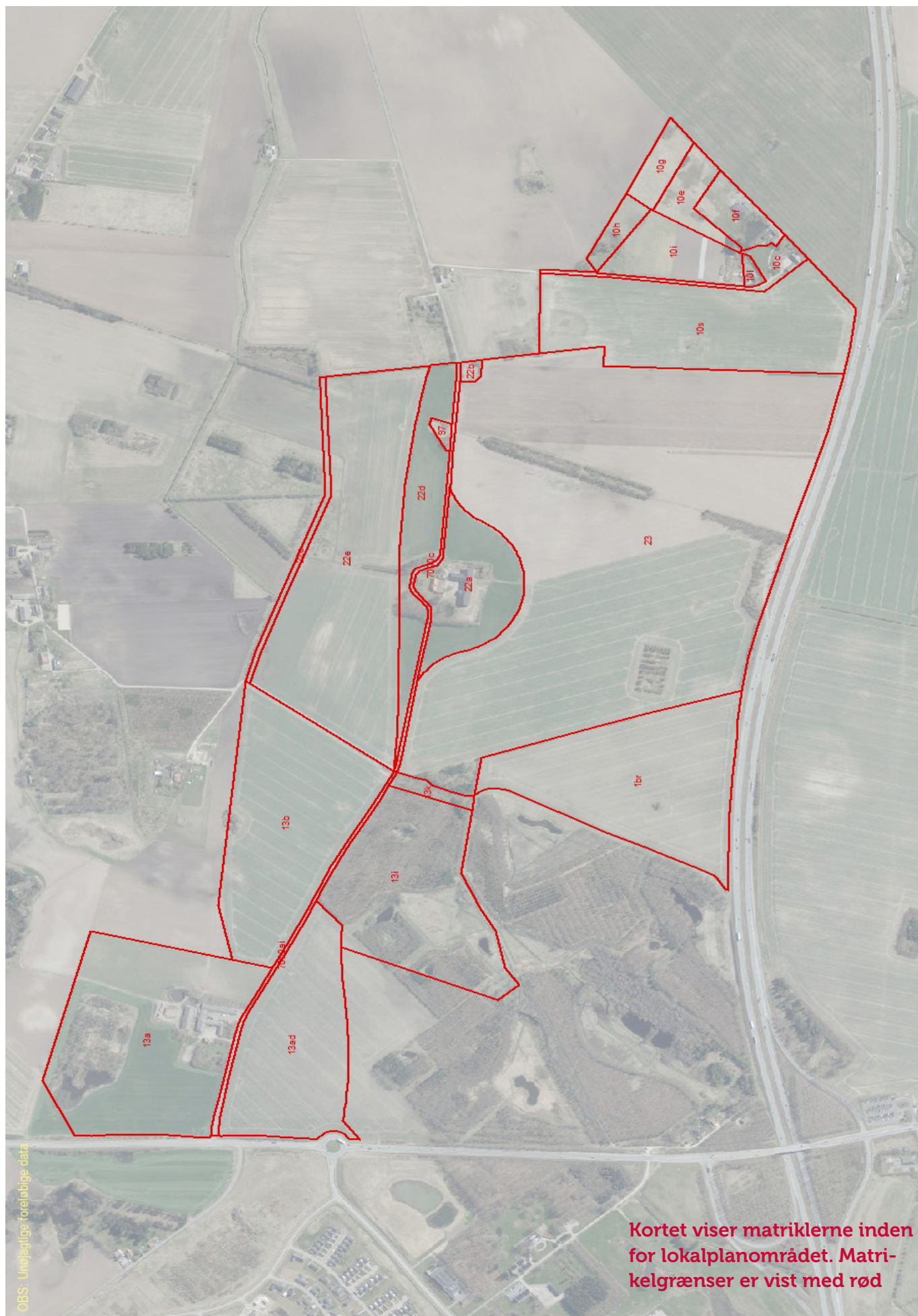
Plan og Boligudvalget godkendte den 29. april 2019 Lokalplan 300.

Lokalplanen 300 er offentlig bekendtgjort den 23. maj 2019, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



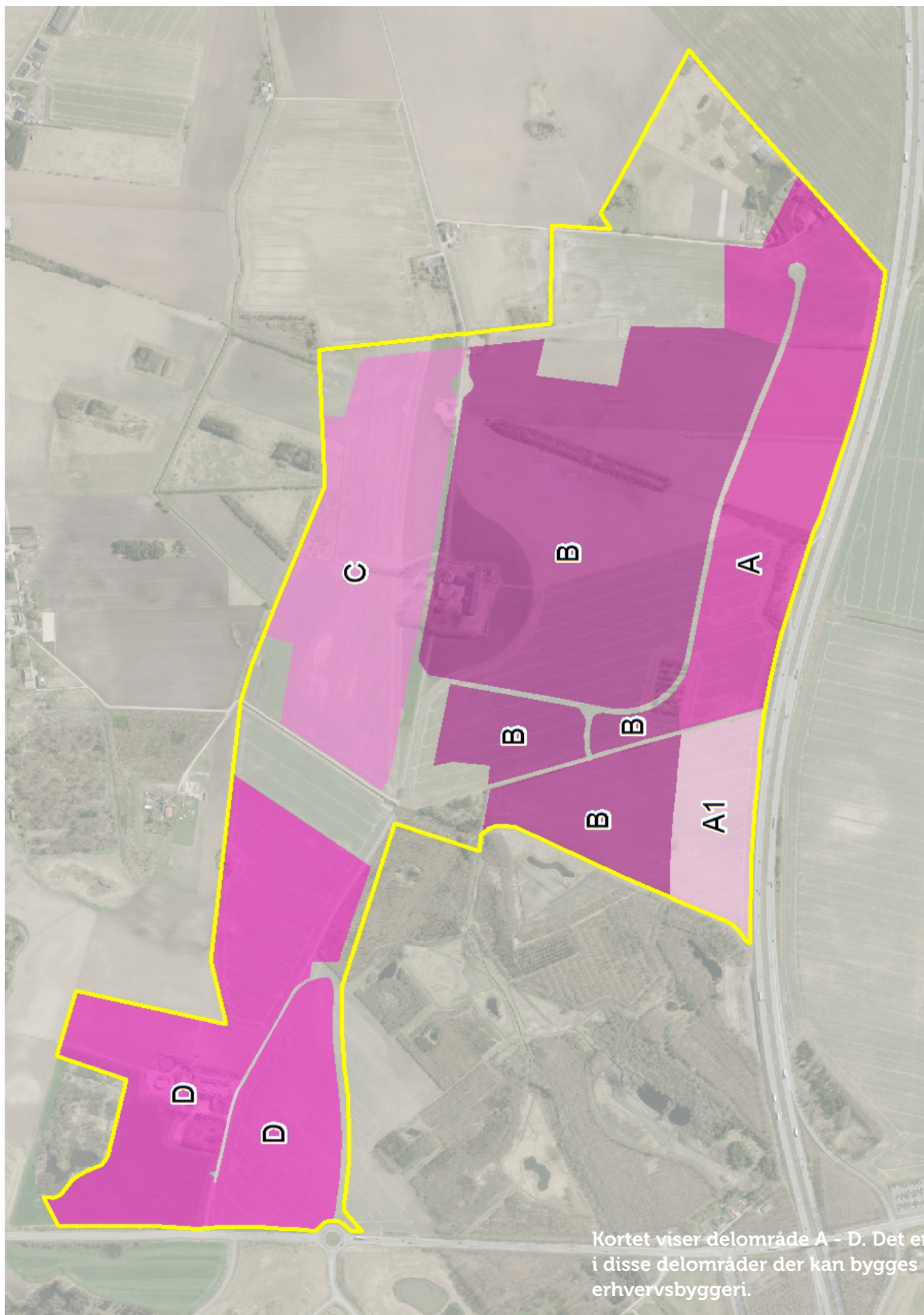
Kortbilag 2 - Matrikelkort



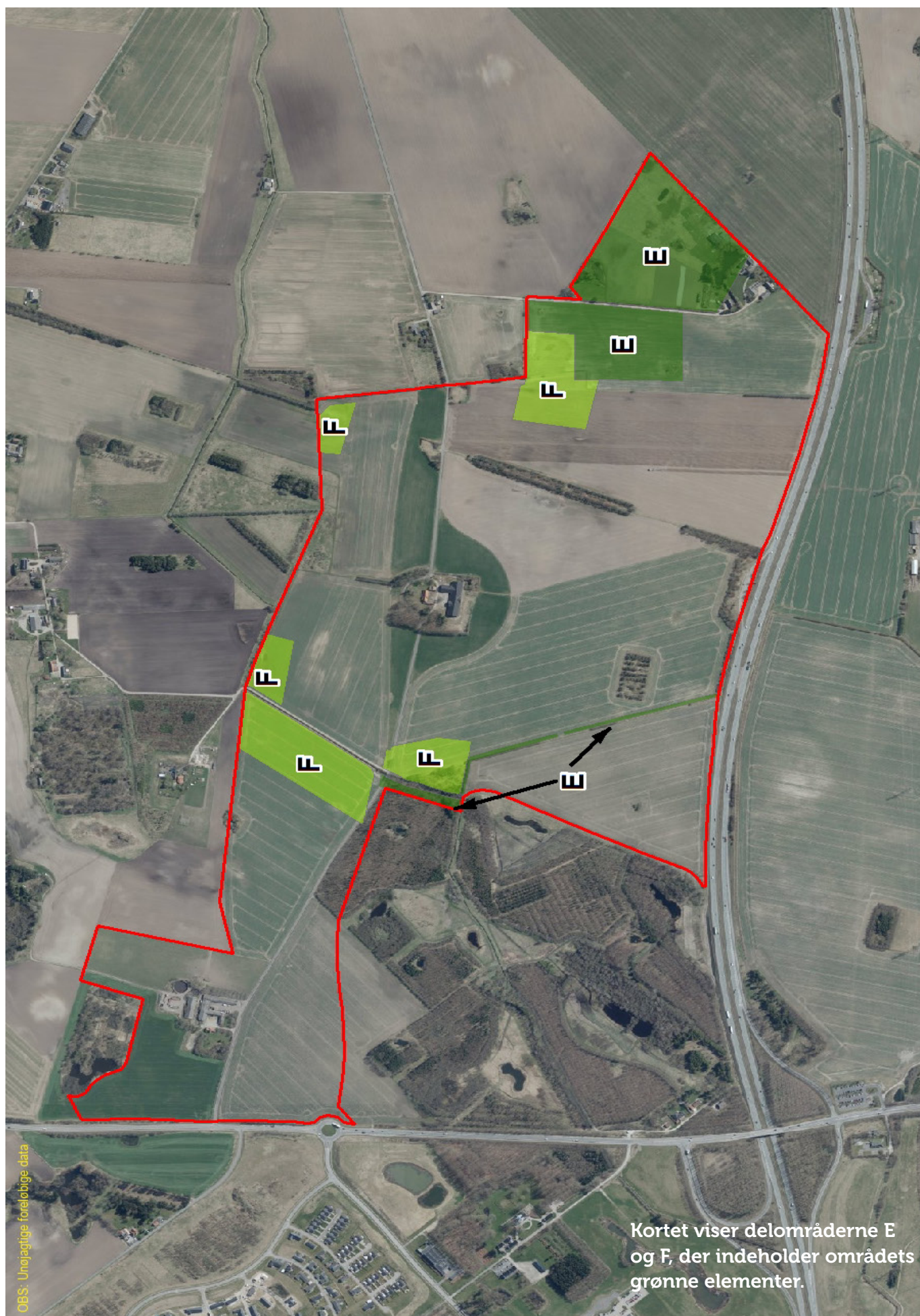
OBS: Unelagte foreløbige data

Kortet viser matriklerne inden for lokalplanområdet. Matrikelgrænser er vist med rød

Kortbilag 3 - Delområder A, A1, B, C og D til erhvervsbyggeri



Kortbilag 4 - Delområder E og F med grønne arealer



Kortbilag 5 - Delområde G - veje og midlertidige vejnavne

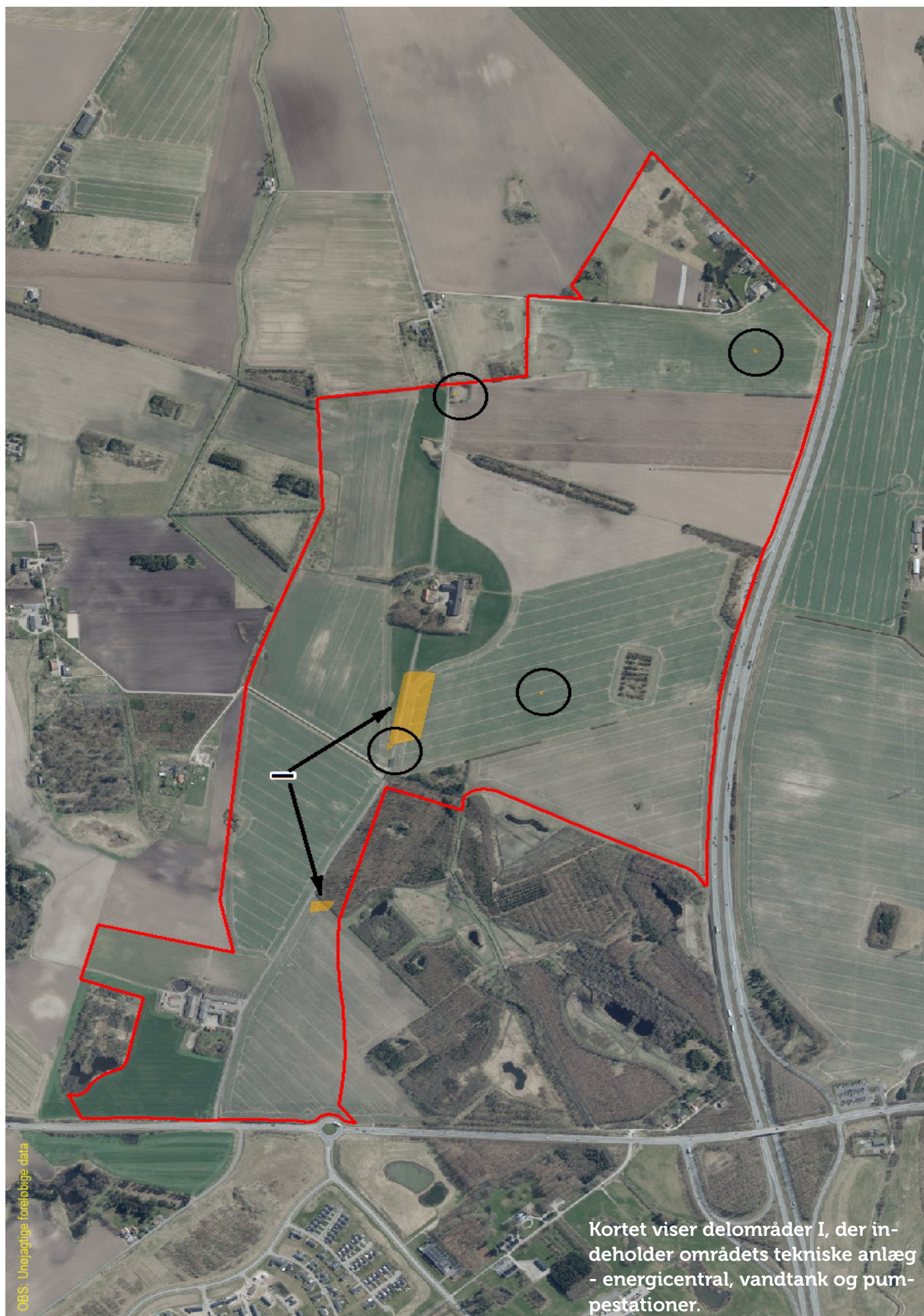


Kortbilag 6 - Delområde H - vandløb



Kortet viser delområde H, der indeholder områdets vandløb.

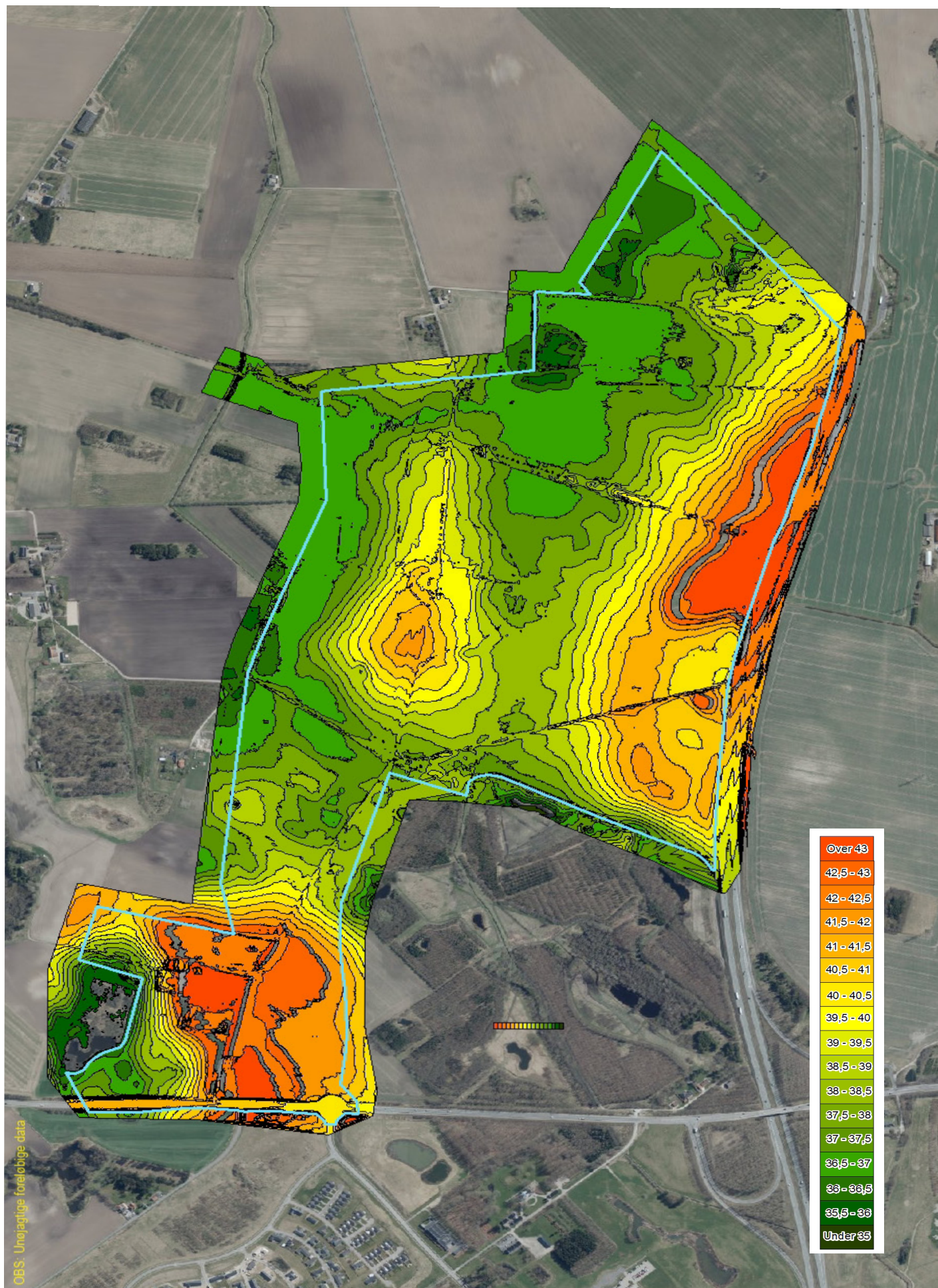
Kortbilag 7 - Delområde I - tekniske anlæg



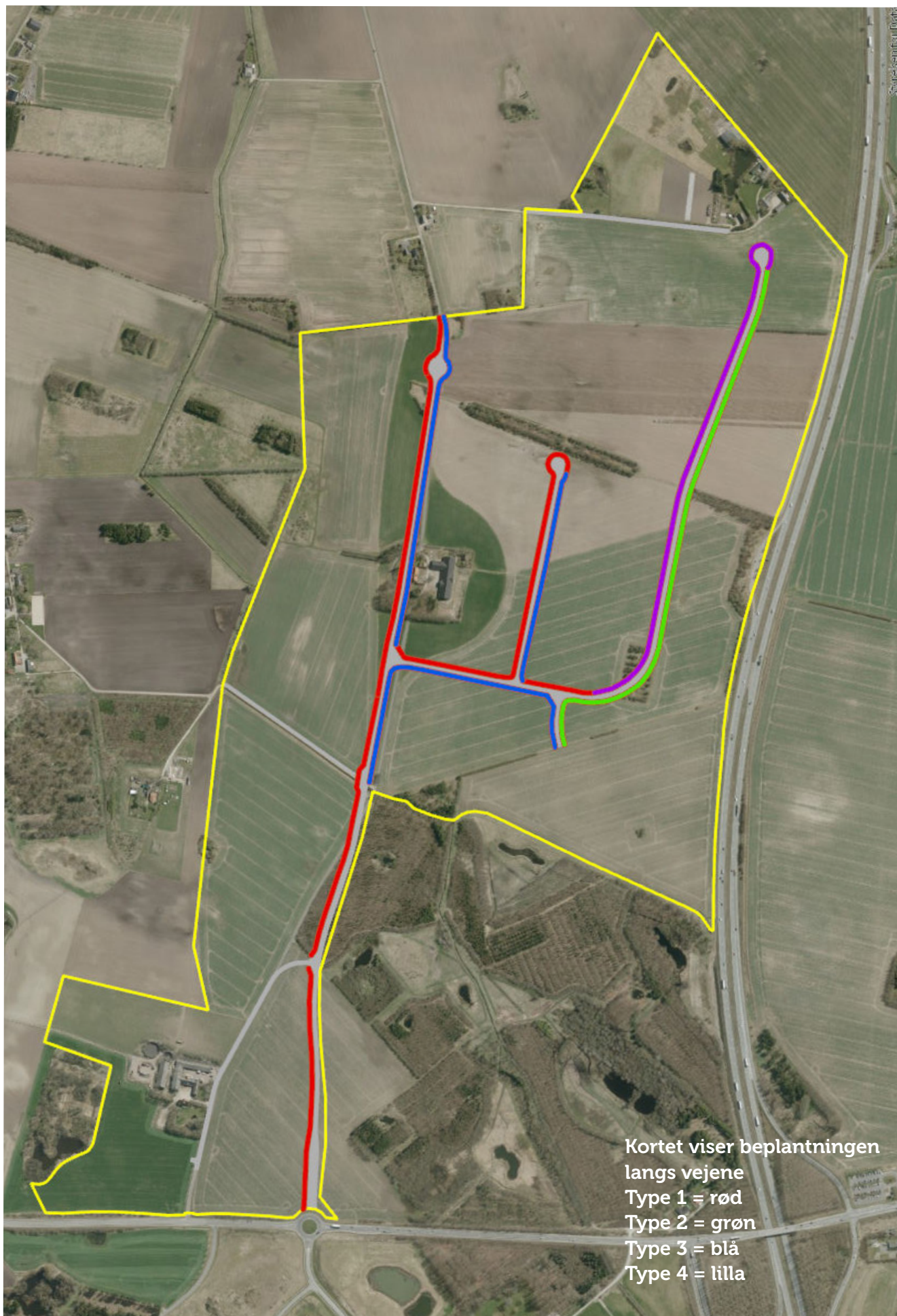
OBS: Unejagtige foreløbige data

Kortet viser delområder I, der indeholder områdets tekniske anlæg - energicentral, vandtank og pumpestationer.

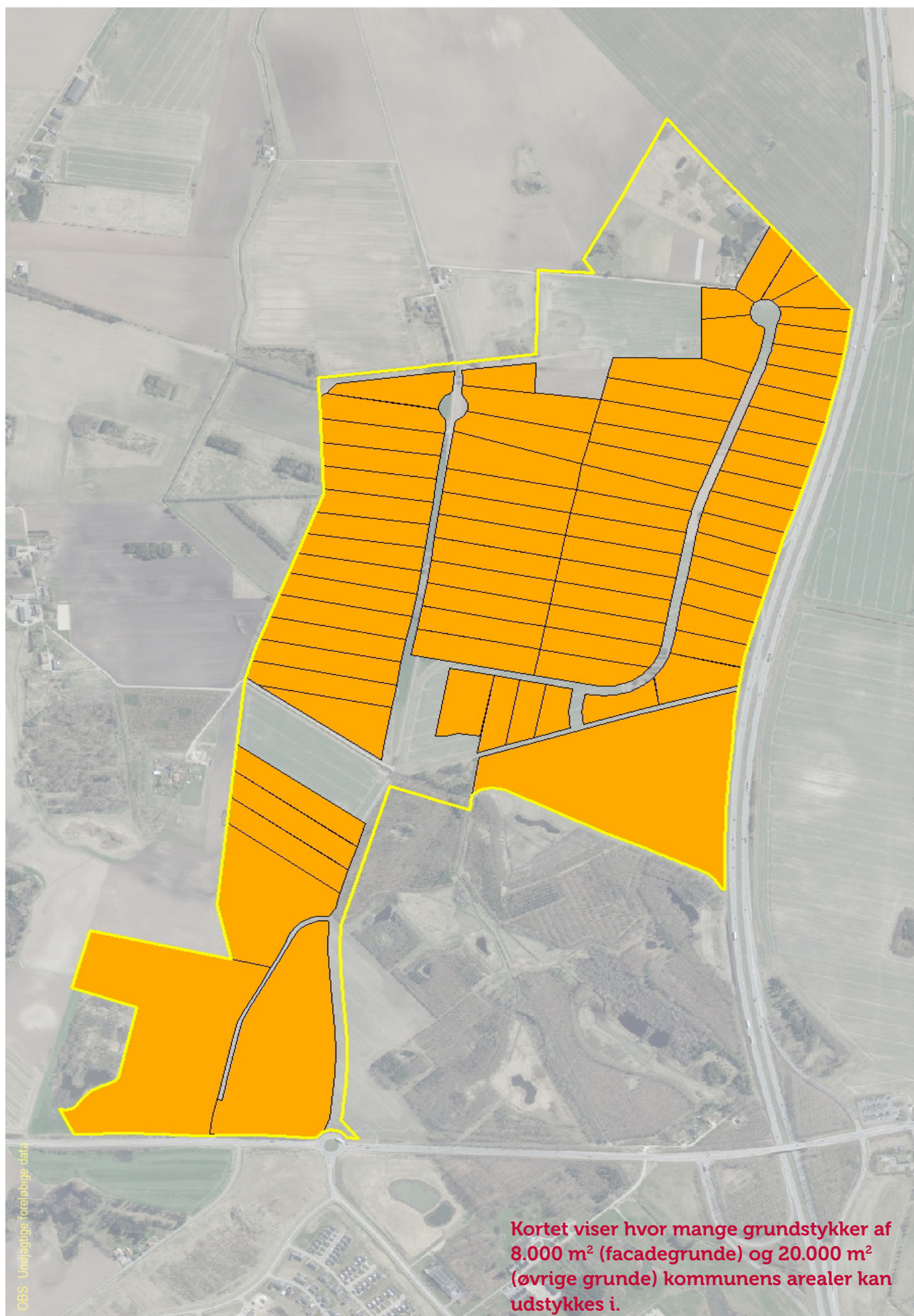
Kortbilag 8 - Kotekort



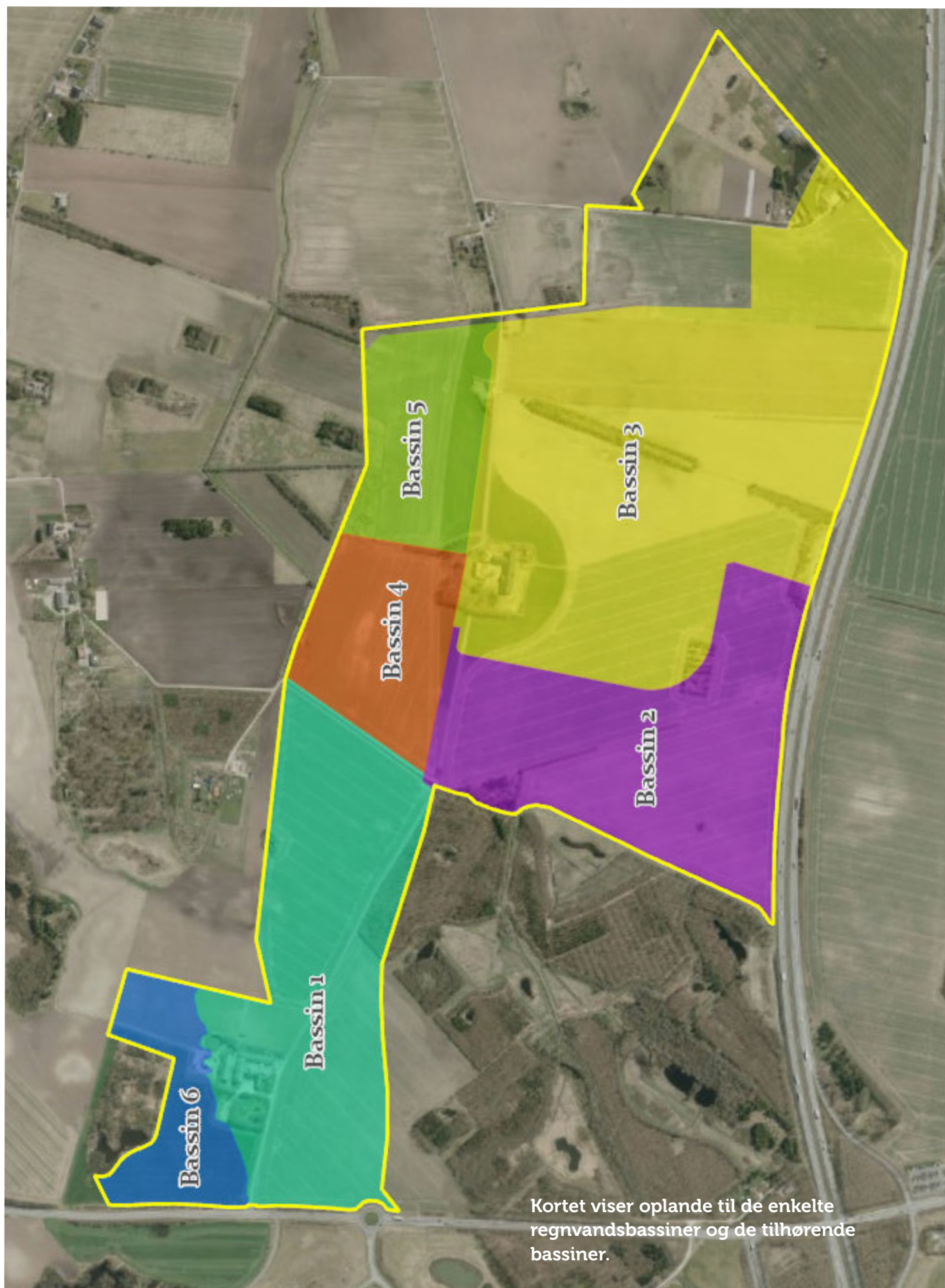
Kortbilag 9 - Beplantning langs vejene



Kortbilag 10 - . Skematisk oversigt over grunde

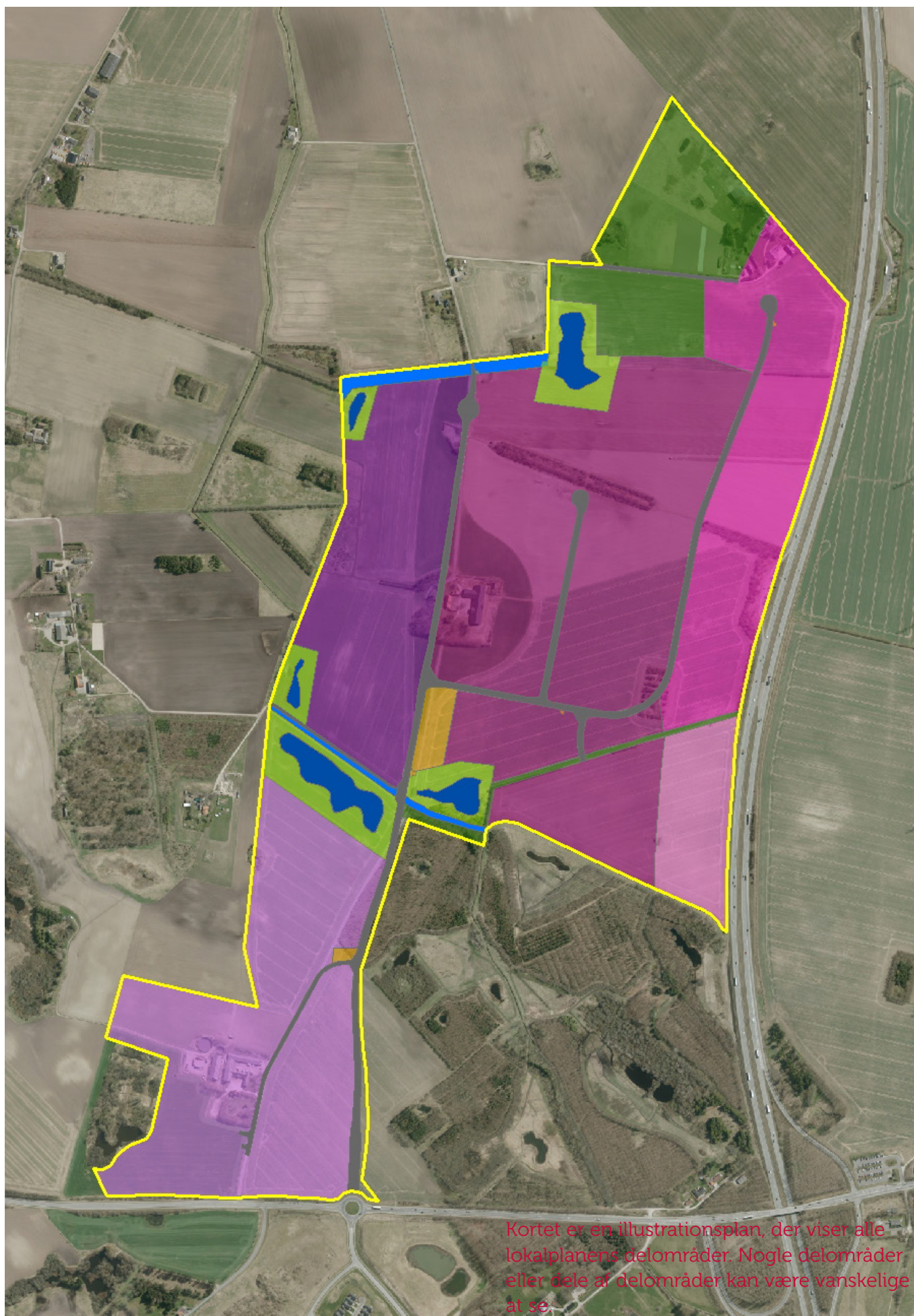


Kortbilag 11 - Oplande til regnvandsbassiner



Kortet viser oplande til de enkelte regnvandsbassiner og de tilhørende bassiner.

Kortbilag 12 - Illustrationsplan

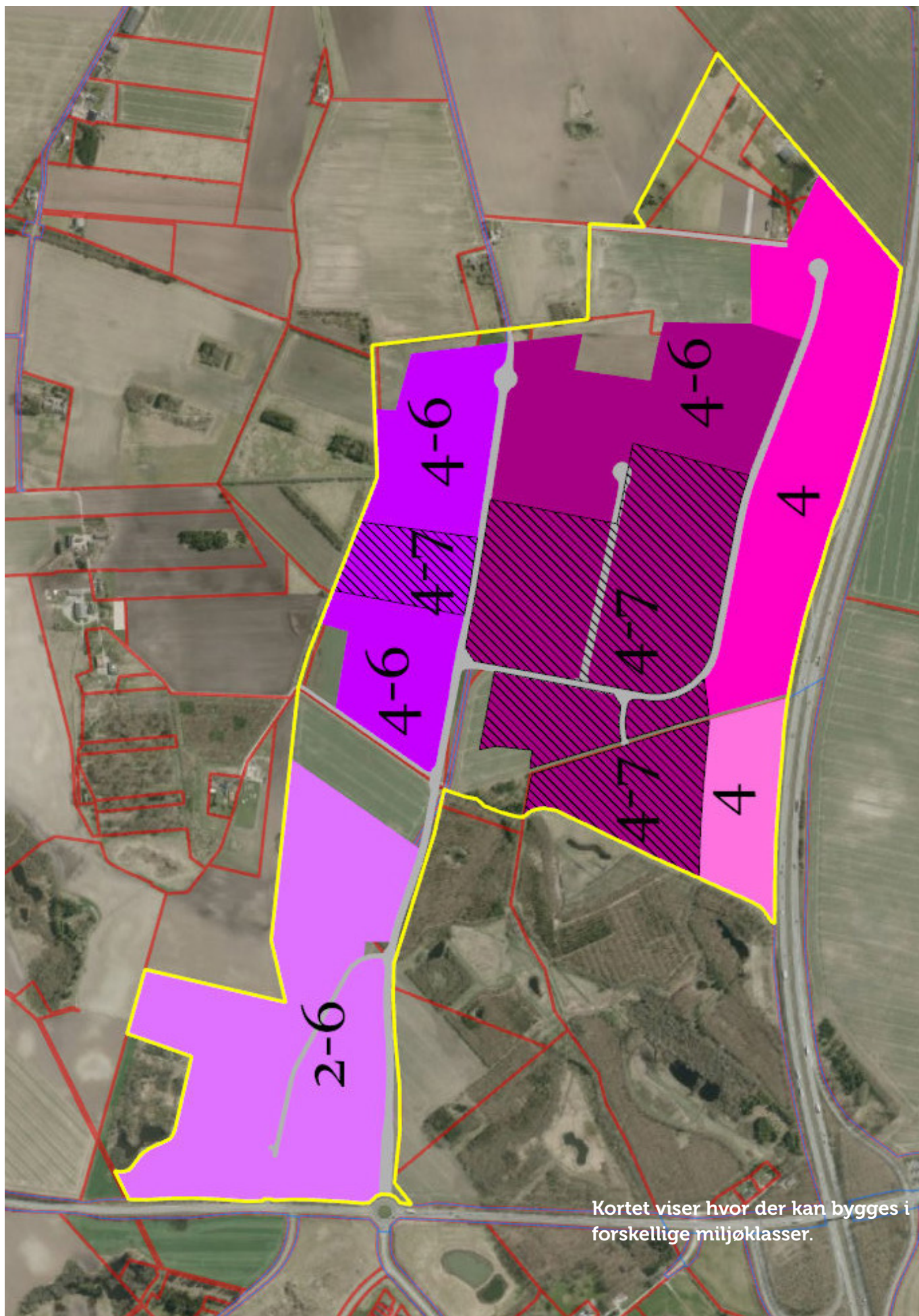


Kortet er en illustrationsplan, der viser alle lokalplanens delområder. Nogle delområder eller dele af delområder kan være vanskelige at se

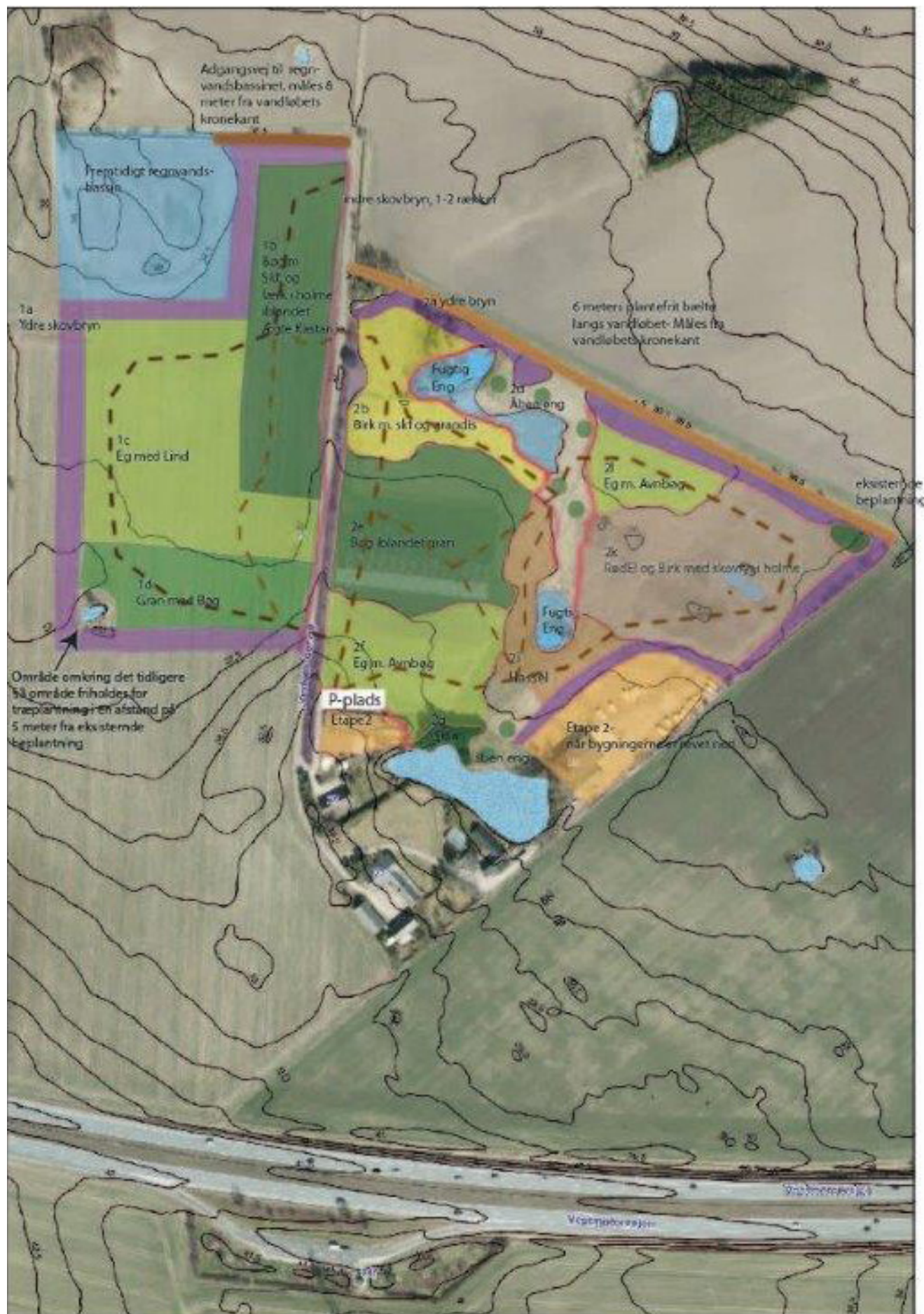
Kortbilag 13 - Landskabsplan



Kortbilag 14 - Områder, hvor der kan bygges i miljøklasse 7



Kortbilag 15 - Illustrationsplan ny skov



Kortbilag 16 - Observationszone for national naturgasledning



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

