

Forslag til Lokalplan 315

Boliger ved Kirkevej 14-18

Kværkeby



Ringsted
Kommune

September 2020



UDKAST

Hvad er en lokalplan?

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

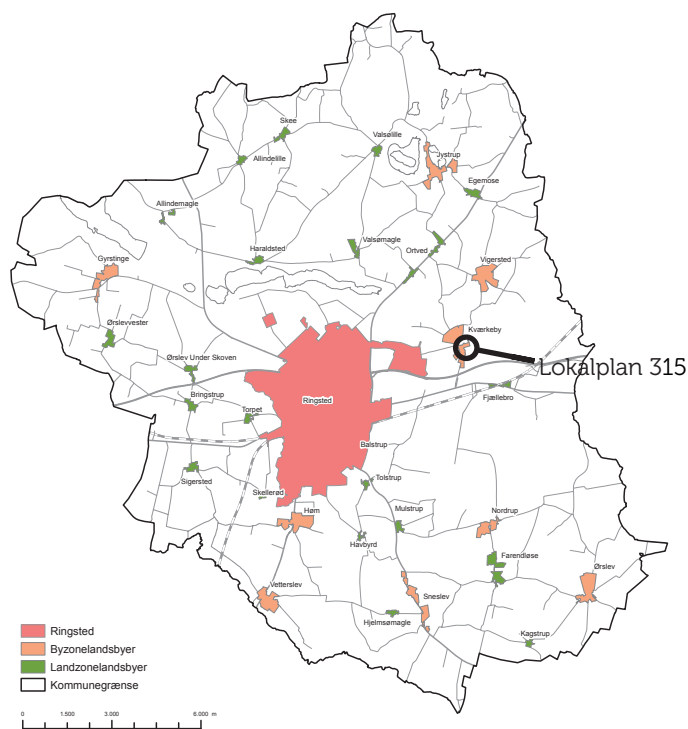
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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 email: teknikogmiljo@ringsted.dk eller telefon: 57626300.

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser	11
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	11
Eksisterende forhold.....	4	§ 2 Område og zonestatus	11
Lokalplanens indhold	6	§ 3 Anvendelse	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning... 8		§ 4 Udstykning.....	11
Kommuneplan 2017-2029.....	8	§ 5 Infrastruktur	11
Trafikale forhold	8	§ 6 Teknisk forsyning.....	11
Natura 2000 og bilag IV-arter	8	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
Naturbeskyttelsesloven	8	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
Grundvandsbeskyttelse	8	§ 9 Ubebyggede arealer	13
Forsyning.....	8	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	14
Jordforureningsloven.....	8	§ 11 Servitutter.....	14
Miljøbeskyttelse.....	9	Midlertidige retsvirkninger	14
Kulturværdier.....	9	Retsvirkninger	14
Museumsloven	9	Vedtagelser.....	14
Servitutter.....	10	Kortbilag.....	15
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	10	Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1000 ...	15
		Kortbilag 2 - Eksisterende forhold - Luftfoto 1:1000.....	16
		Kortbilag 3 - Anvendelse 1:500.....	17
		Kortbilag 4 - Højdekort med 0,5 m koter 1:500	18
		Kortbilag 5 - Udstyknings- og bebyggelsesplan 1:500 ...	19



Lokalplanområdet, omfattende den gamle skolebygning fra år 1800 beliggende mellem Kværkeby Kirke og Rosengård

Redegørelse

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.

Baggrund og formål

Lokalplanen er en bevarende lokalplan med det formål at bevare landsbyens kulturarv, ved at videreføre kvaliteterne fra en bygning fra år 1800, placeret i det historiske Kværkeby langs akse mellem Kirken og Rosengård. Bygningen har oprindeligt fungeret som landsbyens skole, er sidenhen blevet anvendt til boliger og henstår i dag ubeboet. Bygningen udgør et central element i landsbyens kulturmiljø og er med SAVE-metoden vurderet til en bevaringsværdi på 4. Bygningen er dog kraftigt medtaget af fugtskader og råd, så ejer ønsker at rive bygningen ned og opføre nye boliger.

Ringsted Kommune modtog i 2019 en ansøgning om nedrivning af bygningen og opførelse af to dobbelthuse. På grund af bygningens bevaringsværdi på 4 blev ansøgningerne forelagt Byrådet, som 3. februar 2020 besluttede at give tilladelse til nedrivning. Samtidig besluttede Byrådet at give et §14-forbud imod det ansøgte byggeprojekt, og at der skal udarbejdes en lokalplan for, hvordan fremtidigt byggeri skal fremstå, så det videre-

fører kvaliteterne fra den bevaringsværdige bygning og sikrer bevaring af landsbyens kulturmiljø.

Således skal lokalplanens bestemmelser sikre at placering, omfang og ydre fremtræden af ny bebyggelse lever op til - og kan erstatte - den eksisterende bygning.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til tre sammenbyggede boliger, i form af et længehus placeret samme sted på området - i mest mulig lighed med den eksisterende bygning. Det resterende lokalplanområde kan anvendes til terrasser, haver, fælles friarealer, parkering mv.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter Kirkevej 14-18, som ligger på matr. nr. 2b samt nabogrunden matr.nr. 57, begge Kværkeby By, Kværkeby. Lokalplanområdet ligger i byzone og har et samlet areal på 1368 m².

Bygningen Kirkevej 14-18 på matrikel 2b er indrettet som dobbelthuse. Nabomatrikel 57 er opdelt i to haver tilhørende hver af de to boliger.

Bygningen er opført som et klassisk landsbyhus i form af et længehus med saddeltag. Den østlige del af bygningen er opført med fuldmurede og hvidkalkede ydervægge. Den vestlige del er opført i bindingsværk



Den eksisterende bygning på Kirkevej 14-18 set fra nordvest

med hvidkalkede felter og sort træværk. Facaden ligger parallelt med adgangsvejen til Rosengård. Vinduerne er en blanding af klassiske bondehusvinduer og dannebrogsvinduer med sprosser.

Bygningen har et grundplan på ca. 8,5 X 28 meter og en højde på ca. 7 meter med høj tagrejsning på ca. 45-50 grader.

Taget, som formentlig tidligere har været belagt med strå, fremstår i dag med gråsorte bølge-eternitplader.

I år 1920 er der bygget et udhus til mod vest, med grundplan på ca. 6 X 7 meter og en højde på ca. 4,5 meter. Udhuset er i samme byggestil som bygningen men med staldvinduer.



Den eksisterende bygning på Kirkevej 14-18 set fra havesiden, som vender mod syd.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boliger, da det i kommuneplanen er udlagt til beboelse og da ejendommen hidtil har været anvendt til boliger. Da bebyggelse ønskes opført som et langt længehus i lighed med det eksisterende dobbelthus, skal anvendelsen specifikt være tæt-lav boliger.

Der er mulighed for at etablere egen virksomhed i boligen, hvis det er liberalt erhverv inden for miljøklasse 1.

Udstykning

Kommuneplanen har generelle retningslinjer om, at grunde til tæt-lav boliger i byzonelandsbyerne uden for Ringsted by skal kunne udstykkes med et grundareal på minimum 450m² inklusiv andel af fælles arealer. Lokalplanområdet har en størrelse på 1368 m² og kan udstykkes i maksimalt tre grunde til tæt-lav boliger. Et eksempel på udstykning ses på bilag 5.

Infrastruktur

Af hensyn til oversigtsforholdene må der inden for 2,5 meter fra skel mod vej ikke være beplantning eller genstande i over 1 meters højde. Der må dog godt være træer med et frit udsyn i en højde af to meter under kronen.

Kravet om at der udlægges 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv følger kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Etableres der tre boliger, skal der således udlægges areal til 5 p-pladser på egne eller fælles parkeringsarealer. Fælles parkeringsarealer skal afskærmes med beplantning for at give området et grønt præg, set fra vej, boliger og fra udendørs friarealer.

Teknisk forsyning

Bygningen skal udefra fremstå uden synlige tekniske bygningsdele og energitekniske anlæg, for i videst muligt omfang at følge den traditionelle byggestil og bevare kulturmiljøet uden skæmmende installationer.

Etableres der varmpumper eller lignende anlæg med en uundgåelig udedel, skal denne placeres ved soklen på bygningens bagside og afskærmes med kasser i træ, eksempelvis som på billedet vist i bestemmelserne side 13.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering på grunden skal efterligne den eksisterende bygning, og derfor placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 3. Byggefeltet giver dog en tolerance på 2 meter til forskydning af huset i begge retninger, så der bliver mulighed for at placere eksempelvis en sti og/eller cykelparkering langs med den østlige gavl eller nordlige facade.

Byggelinjen vist på kortbilag 3 definerer en afgrænsning for bebyggelse langs med Kirkevej, og understrejer gadens forløb. Byggelinjen er trukket i forlængelse af



Rosengårds hovedbygning og den eksisterende bygning på Kirkevej 14-18 set fra vest

det boligbyggeri som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet, og byggelinjen gælder også sekundære bygninger.

For at den nye bygning skal fremhæves og fremstå i en ren, arkitektonisk form, skal sekundære bygninger være lavere – og må ikke sammenbygges med boligerne.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Den nye bygning skal udføres med et af de samme facadematerialer, farver, vinduer og taghældning som den eksisterende bygning, for at videreføre dennes visuelle kendetegn.

Den eksisterende bygning fremstår med et grå-sort tag i bølge-eternitplader. Lokalplanens giver ikke mulighed for at etablere et nyt tag i eternit, da dette ikke er et oprindeligt tagmateriale, og ikke giver nogen visuel kvalitet eller værdi til området. I stedet skal tag beklædes med røde tegl som er et materiale af høj kvalitet, både visuel og funktionelt, har lang holdbarhed, og passer ind i omgivelserne. Både kirken, Rosengårdens stuehus og boligbebyggelsen syd for området har røde tegltage. Alternativt kan taget udføres i ståtag, som den eksisterende bygning sandsynligvis har været tækket med oprindeligt.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen følger kommuneplanens generelle rammerbestemmelser om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer på minimum 20% af grundarealet.

For det aktuelle lokalplanområde vil det sige, at et areal på minimum 274 m² skal indrettes til private og/eller fælles friarealer til ophold.

I henhold til Spildevandsplanen må området have en befæstelsesgrad på maksimalt 0,4. Det vil sige at maksimalt 40% af grundens areal må bebygges eller belægges med asfalt, fliser og anden uigennemtrængelig belægning som leder al regnvand i kloakken.

Lokalplanen har bestemmelser om at hegn skal etableres som levende hegn i form af eksempelvis hæk. Ud mod vej skal hegn være lavt så bygningen får en vis synlighed på stedet, i lighed med den oprindelige bygning. Herudover er der bestemmelser om afskærmning af affald og tekniske installationer, så disse ikke skæmmer området.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Det er en forudsætning at området tilsluttes spildevands- og vandforsyning og at parkering, friarealer og beplantning er etableret inden boligerne kan tages i brug.



Den eksisterende bygning på Kirkevej 14-18 og Kværkeby Kirke set fra øst

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 9B1 "Kværkebyvej - Kværkeby".

Kommuneplanrammen beskriver at byggeri i området:

- skal anvendes til boliger
- må have en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 % for den enkelte ejendom
- må have maksimalt 2 etager
- må være maksimalt 8,5 meter højt

Lokalplanen overholder kommuneplanrammen samt kommuneplanens generelle rammer

Trafikale forhold

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

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus på Kværkebyvej i en afstand af 150 meter fra lokalplanområdet.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 6 km nord for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der inden for lokalplanområdet findes bilag IV-arter.

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

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

Inden for en afstand af 300-400 meter øst for området findes der beskyttet natur af typerne eng, mose og sø. Lokalplanens realisering vil ikke påvirke de beskyttede områder.

Skov- og søbeskyttelseslinjer

Inden for lokalplanområdet findes der ingen skov-, å- eller søbeskyttelseslinjer. Ca. 400 meter nordøst for

lokalplanområdet ligger en skovbyggelinje og ca. 400 meter mod øst ligger en søbeskyttelseslinje. Lokalplanens realisering vil ikke påvirke de beskyttede områder.

Kirkebyggelinjer

Lokalplanområdet ligger inden for Kirkebyggelinjen omkring Kværkeby Kirke. Inden for en kirkebyggelinje må bebyggelse maksimalt være 8,5 meter høj. Lokalplanen giver kun mulighed for 8 meter høj bebyggelse, og er således ikke i strid med reglerne om kirkebyggelinjer.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). De nye boliger på Kirkevej 14-18 vurderes ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandredegørelse i kommuneplanen.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Kværkeby Vandværk.

Spildevand

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med naturgas fra Dansk Naturgas Distribution

Elforsyning

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

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

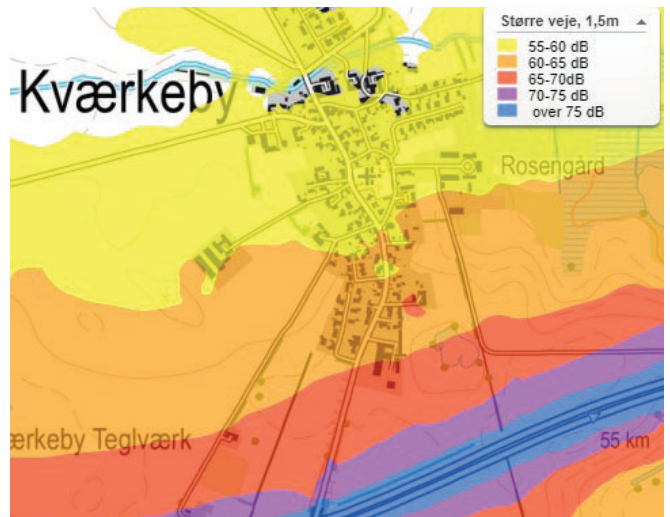
Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurennet. Det medfører, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Ringsted Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med sådan jordflytning. Der henvises til Bekendtgørelse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

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

Miljøbeskyttelse

Støj

Ca. 650 meter mod sydøst ligger Vesmotorvejen hvilket gør, at der i lokalplanområdet kan forventes en støjbelastning med en døgnværdi L_{den} mellem 55-60 dB, ifølge Miljøstyrelsens støjkortlægning i 2017.



Udsnit af Miljøstyrelsens kortlægning af støjbelastning fra større veje, målt 1,5 m. over terræn, opgjort i 2017

Kulturværdier

Landsbyen Kværkeby er i Kommuneplanen udpeget som Kulturmiljø. I beskrivelsen af kulturmiljøet er et af de bærende elementer netop "det lange landarbejderhus ved indkørslen til Rosengård", som henviser til ejendommen Kirkevej 14-18.

Lokalplanområdet grænser op til et andet udpeget kulturmiljø omkring Hovedgården Rosengård. Her er et af de bærende elementer sammenhængen til landsbyen. Bygningen Kirkevej 14-18 er med til at skabe denne sammenhæng.

Et par af kommuneplanens retningslinjer for de udpegede kulturmiljøer er følgende:

- Der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for kulturmiljøerne, så de sikres imod forandringer i strid med de bærende værdier
- Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger inden for kulturmiljøer skal der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge, herunder den særlige midtsjællandske byggeskik.

Bygningen Kirkevej 14-18 er vurderet til en bevaringsværdi på 4. Øst for området ligger Rosengård med en høj bevaringsværdi på 3, og vest for området ligger Kværkeby Kirke, som er en fredet bygning.

I Ringsted Kommuneatlas er bygningen fremhævet som en dominerende bygning i landsbyens struktur, placeret langs en markant akse mellem Kirke og Rosengård.

Landskabskarakteranalysen har i området omkring Kværkeby fokus på bevaring af indkig til kirken og på den historiske stjerneformede udstykning omkring landsbyen.

Museumsloven

Der er i forbindelse med nedrivningsansøgning og med udarbejdelse af lokalplanen indhentet udtalelser fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven. Nedenfor ses uddrag fra Museum Vestsjællands udtalelser.

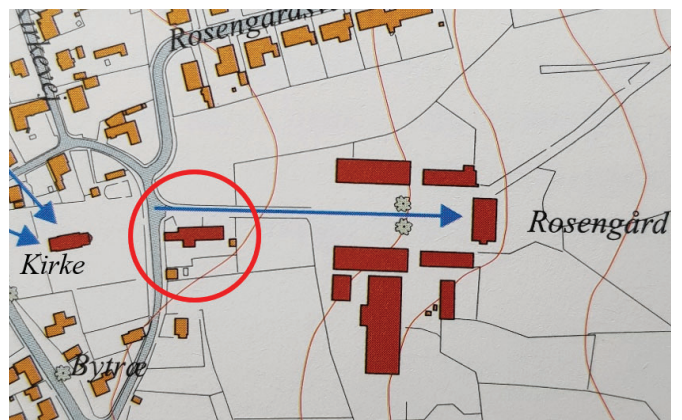
Nedrivning af det eksisterende hus, Kirkevej 14-18

Bebyggelsen er et længehus, ifølge BBR opført år 1800 og vurderet til SAVE 4. Bebyggelsen på matrikel 2 har tidligere været skole med skolejorden beliggende nord for. Høje målebordsblade har signatur SK ved bebyggelsen. Landsbyen er udpeget som kulturmiljø med fokus på de mange udflyttede gårde. Lige netop ved kirke, skolebygning og hovedgård er der et administrativt centrum, som i den grad forringes, hvis det ene element fjernes – også selvom det er længe siden, at Kirkevej 14 har fungeret som skole.

Museet anbefaler, at der ved evt. nybyggeri stilles meget nøje krav til placering og udseende af en ny bygning for på den måde at bevare strukturen i landsbyen.

Lokalplan for nyt byggeri - Nyere tids interesser

Først og fremmest ser vi det som positivt, at der tages stilling til nybyggeri i Kværkeby. Det springer dog lidt i



Udsnit fra Ringsted Kommuneatlas (med ring om Kirkevej 14)

øjnene, at lokalplanen omtales som bevarende, når den åbner op for nedrivning af den tidligere skole. Vi havde gerne set, at den eksisterende bygning blev bevaret og istandsat.

Det kunne være spændende, hvis ejer vælger at opføre en moderne bygning med stråtag i stedet for den eksisterende. Det mener vi godt, at kulturmiljøet i Kværkeby kan bære.

Lokalplan for nyt byggeri - Arkæologi/jordfund

Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder i lokalplansområdet og nærmeste registrering er en større sten med skåltegn på kirkegården. Fraværet af registrerede fortidsminder er dog i denne forbindelse rimeligt uinteressant, grundet matriklernes centrale beliggenhed i byen, og en central beliggenhed, der minimum kan følges tilbage til sent i 1700-tallet jf. nedenstående kortkopi. Matriklerne ligger lige øst for kirke/kirkegård, kun adskilt fra denne af bygaden.

Den romanske kirke går minimum tilbage til 1300-tallet og må formodes at have haft tilliggende/tilknyttet bebyggelse fra den tid og frem. Byens navn med by-endelsen peger tilbage til en oprindelse i vikingetid.

Museet vil klart anbefale, at der efter nedrivning og før nyopførelse af bygninger på stedet gennemføres arkæologisk prøvegravning på arealet.

Umiddelbart vil der være størst tiltro til mulighed for påvisning af bebyggelsesspor på matrikel 57, men muligheden for at påvise ældre bebyggelsesspor under de stående bygninger på 2b, kan ikke på forhånd afskrives. Såfremt disse ikke er med kælder eller siden opførelse omkring 1800 ikke i væsentligt omfang er ændret under jordniveau, da vil tidligere tiders aktivitet meget vel kunne påvises under en svagt funderet ældre bygning.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplansområdet:

Matr. nr. 2b Kværkeby by, Kværkeby

Dato.: 24.08.1992

Dokument om bopælsret.

Vedrører bopælsret for navngivne personer, og servitutten er tillige lyst pantstiftende.

Bemærkninger: Servitutten er gældende og skal overholdes.

Matr. nr. 57 Kværkeby by, Kværkeby

Dato.: 16.01.1965

Dokument om vandværk.

Vedrører forpligtelse til sammen med andre lodsejere at oprette et andelsselskab, der kan drive et vandværk, og til at aftage vand fra det oprettede vandværk.

Bemærkninger: Servitutten er gældende og skal overholdes.

Dato.: 24.08.1992

Dokument om bopælsret.

Vedrører bopælsret for navngivne personer, og servitutten er tillige lyst pantstiftende.

Bemærkninger: Servitutten er gældende og skal overholdes.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

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

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

Det vurderes således at:

- planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder kirkeomgivelserne og det værdifulde kulturmiljø.
- planen omhandler et mindre område på lokalt plan og udelukkende er mindre ændringer i gældende plangrundlag.

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

Kommunens afgørelse om at undlade miljøvurdering er ikke sendt i høring ved andre myndigheder da det fortrinsvist er Ringsted Kommunes myndighedsområde der berøres af planerne. Ringsted Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

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

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til Plandata. 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 ny bebyggelse:

- viderefører kulturarven og kvaliteterne knyttet til den historiske skolebygning fra 1800.
- udføres i harmoni med landsbyens omkringliggende bebyggelse og udpegede kulturmiljøer

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr 2b og nr. 57, begge Kværkeby by, Kværkeby, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet udgør i alt 1368m²

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til sammenbyggede enfamiliehuse (tæt-lav boliger)

3.2

I egen bolig må der indrettes egen virksomhed i form af liberalt erhverv med miljøklasse 1.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må gerne udstykkes og matrikler må gerne sammenlægges.

4.2

Grunde til tæt-lav boliger skal kunne udstykkes i en størrelse på minimum 450 m² inklusiv andel af fællesarealer. Udstykning kan ske efter princippet vist på kortbilag 5.

§ 5 Infrastruktur

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra vest ad Kirkevej som vist på kortbilag 1.

5.2

Alle overkørsler inden for lokalplanområdet skal udføres og godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.3

I en afstand på 2,5 meter fra skel mod vej må der ikke etableres beplantning eller placeres elementer (sten, skilte og lignende) i en højde på over 1 meter. Der må være træer, som er opstammet i en højde af to meter.

5.4

Der skal udlægges arealer til 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig på egen grund eller på en fælles p-plads.

5.5

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal der være anlagt minimum 1 p-plads pr. bolig.

5.6

Fælles parkeringsarealer skal afskærmes fra vej og fra udendørs friarealer med levende hegn, som maksimalt må være 1 meter høj.

5.7

Hvis der etableres erhverv i forbindelse med egen bolig, skal der etableres én p-plads pr. 50 m² bruttoareal med erhverv.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem.

6.2

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

6.3

Tekniske bygningsdele som eksempelvis ventilation og klimaanlæg skal indeholdes i bygningen eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur. Der må ikke etableres synlige tekniske anlæg på bebyggelsens facade, gavl eller tag.

6.4

Energitekniske anlæg samt paraboler og antenner må ikke være synlige fra Kirkevej. Udedele til varmepumper skal placeres syd eller øst for bygningen og afskærmes af kasser i træ, f.eks. som på billedet på næste side.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

7.1

Bebyggelse skal have form af et langt længehus med rektangulært grundplan og orienteres med gavle mod øst og vest. Der må maksimalt opføres én beboelsesbygning.

7.2

Bebyggelse må have en højde* på maksimalt 8 meter (inklusive skorstene) og maksimalt bygges i 1,5 etage.

7.3

Bebyggelsen må have en facadehøjde* på maksimalt 2,8 meter.

7.4

Bebyggelse må have en dybde på maksimalt 8,5 meter og en længde på maksimalt 28 meter.

7.5

Sekundære bygninger såsom skure, garager og udhuse må have en højde* på maksimalt 5 meter.

7.6

Højderne angivet i §§ 7.2, 7.3 og 7.5 måles fra eksisterende terræn som vist på bilag 4.

Placering

7.7

Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet markeret på kortbilag 3.

7.8

Bebyggelsens vestvendte gavl skal placeres bag (øst for) byggelinjen, dog maksimalt i 2 meters afstand fra byggelinjen, som er vist på kortbilag 3. Byggelinjen ligger vinkelret på matriklernes nordlige skel, og starter i 2,5 meters afstand fra grundens nordvestlige hjørne.

7.9

Bebyggelsens nordvendte facade skal ligge parallelt med skel, og placeres maksimalt 2 meter fra skel.

7.10

Sekundære bygninger såsom skure, garager og udhuse er fritaget fra §§7.7-7.9, men skal placeres syd for bebyggelsens sydvendte facadelinje og øst for byggelinjen, som fremgår af kortbilag 4.

7.11

Sekundære bygninger skal være fritstående og må således ikke bygges sammen med beboelsesbygningen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade

8.1

Facader, gavle og gavltrekanter skal opføres i mur og skal pudses, vandskures eller kalkes hvide. Bebyggelsen må desuden opføres med bindingsværk, med sort træværk.

Tag

8.2

Tag skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på 45-50°. Tag må ikke udføres med valm.

8.3

Tage skal udføres i traditionelle røde vingetegl i ler, som ikke er glaserede. Tegltag skal være uden udhæng og med sidste sten lagt i mørtel.

Herudover må tag udføres som stråtag.

8.4

Der må ikke etableres tagterasser eller altaner.

Døre og vinduer

8.5

Vinduer skal udføres som klassiske bondehusvinduer eller dannebrogsvinduer med sprosser, som vist på billedet på næste side.

8.6

Døre og vinduer skal fremstå i træ i farven svenskrød eller én af jordfarverne vist på næste side

8.7

Ovenlysvinduer og kviste må kun placeres på den sydlige tagflade og må maksimalt udgøre 10 % af tagsidens areal. De skal placeres harmonisk på tagfladen og følge husets fag af vinduer og døre.

8.8

Kviste skal udføres med saddeltag i røde lertegl, flunker i zink og vinduer som beskrevet i §§8.5-8.6

Sekundære bygninger

8.9

Ydervægge på sekundære bygninger skal udføres som §8.1 eller beklædes med brædder i træets naturlige farve.

8.10

Tag på sekundære bygninger skal udføres med saddeltag med samme hældning som tag på boligerne og beklædes med røde lertegl eller tagpap med listedækning.

8.11

Vinduer og døre på sekundære bygninger skal udføres som beskrevet i §§ 8.5-8.6 eller med mindre vinduer med sprosser, i samme farve som boligernes vinduer.

8.12

§§ 8.9-8.11 gælder ikke drivhuse og legehuse.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

9.1

Der skal etableres udendørs opholdsarealer på minimum 20 % af grundarealet.

Belægning

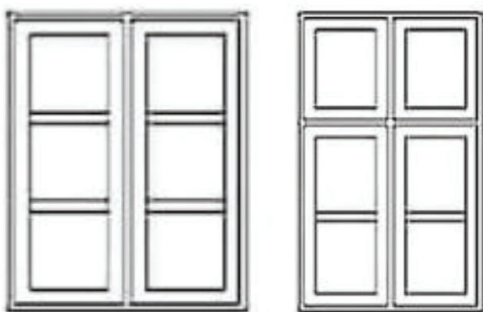
9.2

Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte grund er 0,4.

Hegn

9.3

Hegn mod lokalplanområdets nordlige og vestlige afgrænsning skal udføres som hæk/levende hegn og placeres minimum 30 cm inde på grunden. Det må maksimalt være 1 meter højt.



Bondehusvindue og dannebrogsvindue med sprosser



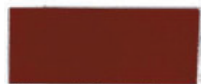
Brændt umbra



Grøn jord



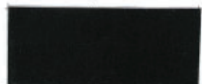
Berliner/pariserblå



Engelsk rød



Kønig (kold)



Oxysort (varm)

Udvalgte fraver fra den klassiske jordfarveskala, som må anvendes til bebyggelsens vinduer og døre.

9.4

Hegn omkring parkeringsarealer skal udføres som §5.6.

9.5

Øvrige hegn omkring private haver, terrasser, fælles friarealer skal etableres som hæk/levende hegn eller som espalier med klatreplanter. På indersiden af levende hegn må der etableres op til 1,2 meter højt trådhegn.

9.6

Arealer til affaldsstationer, tekniske installationer og lignende skal afskærmes med hegn som beskrevet i §9.5, trækasser som beskrevet i §6.4 eller indeholdes i en sekundær bygning.

Beplantning

9.7

Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan for fælles friareal, parkeringsareal, stier og hegn jf. §9.3-9.6. Beplantningsplanen skal godkendes i forbindelse med byggetilladelsen.

Terrænregulering

9.8

Der må foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 meter og minimum i en afstand af 1 meter fra skel.

Oplag og store køretøjer

9.9

Der må ikke etableres udendørs oplag eller parkeres:

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



Kasse til afskærmning af udedelen af f.eks. en varmepumpe.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1

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

10.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal overkørsler og parke-ring være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

10.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal friarealer, hegn og beplantning være anlagt efter bestemmelserne i §§ 9.1-9.7.

§ 11 Servitutter

11.1

Der findes ingen servitutter i modstrid med nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanfor-slagets offentliggørelse, og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog ikke længere end et år fra tids-punktet for offentliggørelse af 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 med-dele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

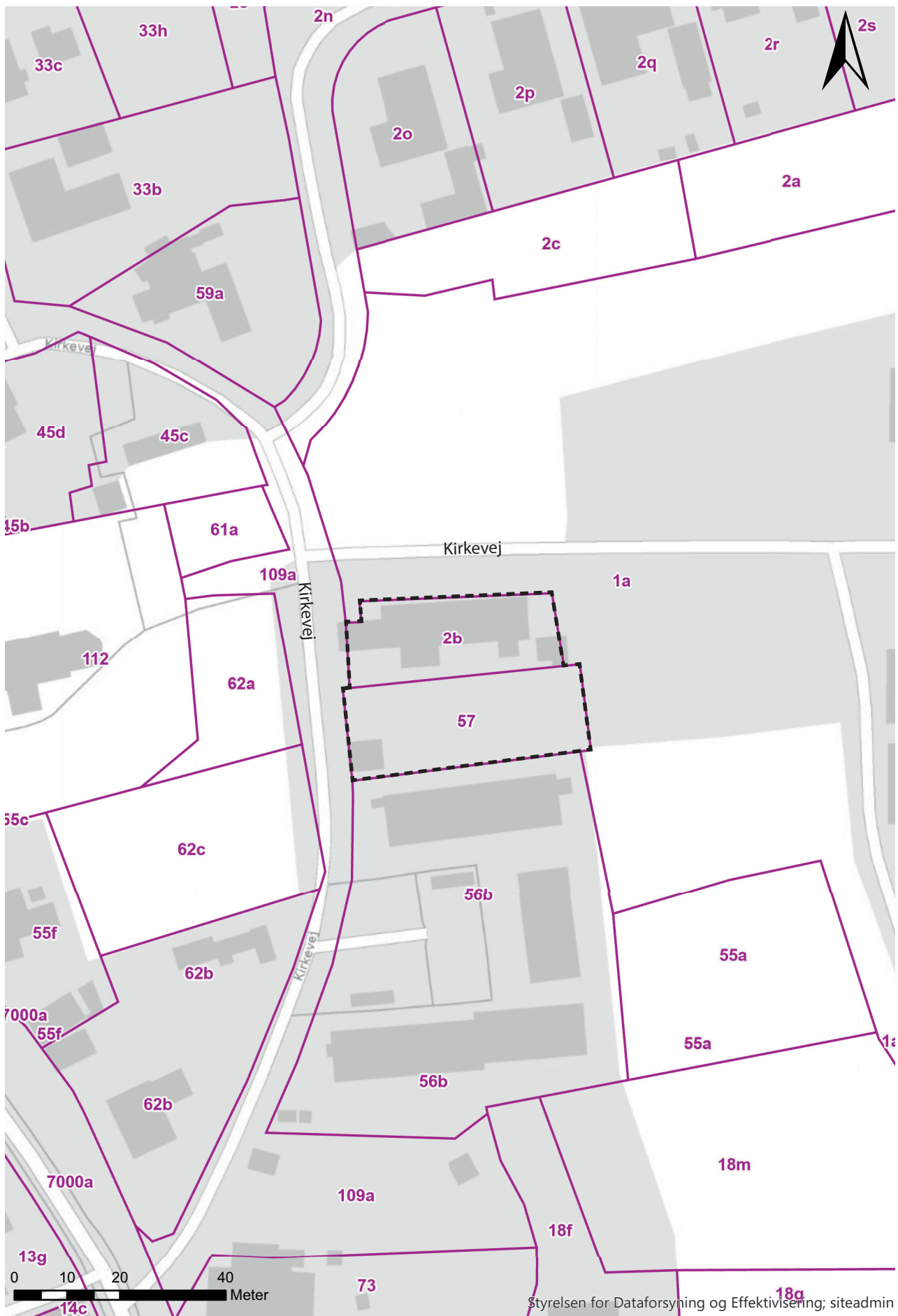
Vedtagelser

Plan- og Boligudvalget vedtog den XX. [måned] 20XX at udsende forslag til Lokalplan XXX i offentlig høring i peri-oden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

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

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

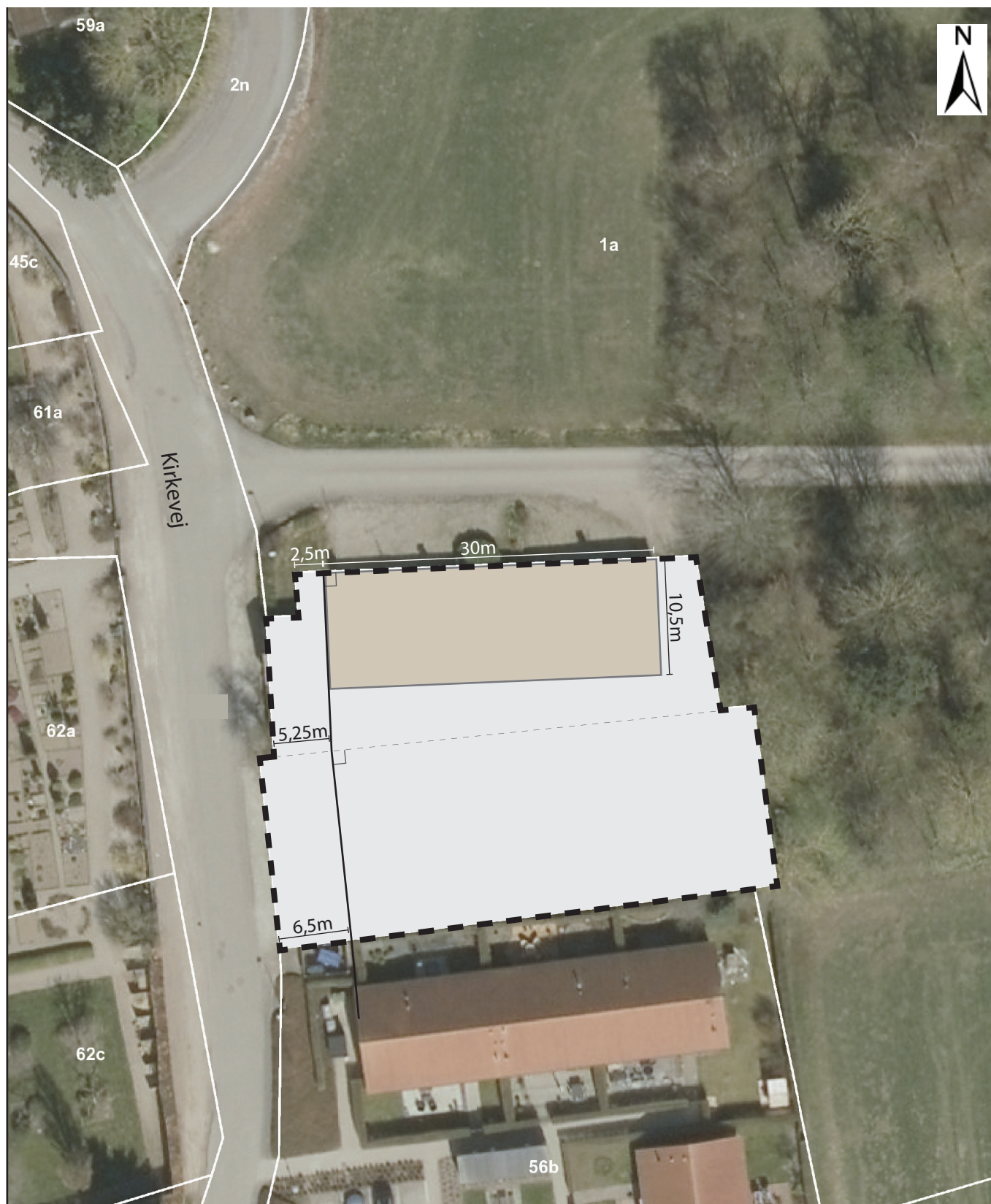
Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1000



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold - Luftfoto 1:1000



Kortbilag 3 - Anvendelse 1:500



--- Lokalplangrænse

— Byggelinje

■ Byggefelt

Kortbilag 4 - Højdekort med 0,5 m koter 1:500



Kortbilag 5 - Udstyknings- og bebyggelsesplan 1:500 - eksempel



Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Plan og Byg

Rønnevej 9
4100 Ringsted

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

