

Forslag til Tillæg 1 til Lokaplan 250 Ringsted Spærfabrik



Ringsted
Kommune

September 2020



FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

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

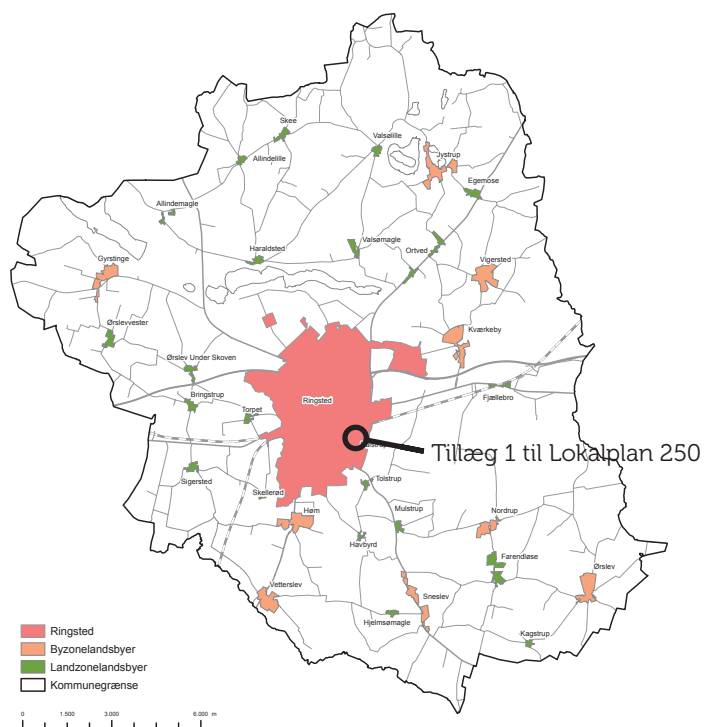
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

Redegørelse.....	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Baggrund og formål.....	4
Lokalplanens indhold	5
Tillæg 1 til Lokalplan 250.....	5

Bestemmelser	7
§ 1 Formål.....	7
§ 2 Lokalplanområde og zonestatus.....	7
§ 3 Områdets Anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Vej og parkering.....	7
§ 6 Ledningsanlæg og belysning.....	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer.....	8
§ 10 Støjbeskyttelse	8
§ 11 Grundvandsbeskyttelse	8
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	9
§ 13 Retsvirkninger	9
§ 14 Vedtagelser.....	9

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Redegørelse

Al tekst med rød skrift, er ny redegørelsestekst i forbindelse med tillæg 1 til Lokalplan 250, Ringsted Spærfabrik. Al tekst med sort skrift er overført direkte fra Lokalplan 250, og er fortsat gældende.

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.

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

Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra Ringsted Spærfabrik omkring opførelse af en ny lagerhal inden for fabrikkens område ud mod Østre Ringvej.

Ejendommen er beliggende i landzone og det er derfor nødvendigt at udarbejde en lokalplan der overfører ejendommen til byzone i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen vil kun omfatte selve fabriksområdet mens de tilknyttede boliger forbliver i landzone indtil der udarbejdes en lokalplan for landsbyen Balstrup.

Lokalplanens indhold

Virksomheden har været placeret i området i mere end 100 år, hvor den startede som en håndværksvirksomhed. Fabrikationen af præfabrikerede spær blev startet i 1973 og er nu hovedaktiviteten i virksomheden.

Lokalplanen omfatter selve virksomheden og fastlægger områdets anvendelse til lager- og transportvirksomheder, industri, værksteder, administration og servicevirksomheder i overensstemmelse med Kommuneplanen 2009-2020.

Lokalplanområdet må ikke yderligere udstykkes, men skal sammenlægges til et matrikelnummer

efter lokalplanens endelige vedtagelse. Samtidig overføres arealet fra landzone til byzone.

Området vejbetjenes af den eksisterende private fællesvej, der forløber tværs gennem området og som samtidig vejbetjener 2 beboelsesejendomme øst for lokalplanområdet. Vejen udlægges i en bredde af 8 meter.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed må ikke overstige 50 og bebyggelse må opføres i 2 etager i en højde af max. 15m.

Ny bebyggelse skal opføres med sorte tagplader og med facader i jordfarver således at synsindtrykket i forhold til omgivelserne afdæmpes mest muligt.

Nord for vejen skal der langs områdets grænser etableres 10m brede afskærmende beplantningsbælter. Syd for vejen skal der i østskellet etableres afskærmende beplantning i en bredde af 2-10m.

Mod landsbyen er det ikke muligt at etablere beplantning idet store dele af fabriksanlægget ligger i skel mod boligerne.

Bygningerne danner en form for støjskærm mod boligerne. Virksomheden skal fortsat overholde de støjgrænseværdier der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009-2020 omfattet af bestemmelserne for område 3E11 – Erhvervsområde ved Balstrup syd.

Området udlægges til erhvervsformål i form af lager- og transportvirksomheder, overfladebehandlede virksomheder, industri, værksteder, administration og servicevirksomheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Trafik

Området vejbetjenes fra Balstrupvej. Der regnes med 3-4 lastbiltransporter med spær om dagen. Den påtænkte udbygning vil ikke forandre transportmønstret

Spildevand

Området er ifølge Ringsted Kommunes spildevandsplan 2005 separatkloakeret.

Overfladevand fra bygninger mv. skal derfor ledes til den offentlige regnvandsledning.

Miljø

Jord og grundvandsforurening.

Der er ikke kendskab til jordforurening i området forårsaget af tidligere aktiviteter, og området er ikke omfattet af områdeklassificeringen.

Hele lokalplanen omfatter arealer i Område med Særlige Drikkevandsinteresser. Her gælder, at den planlagte arealanvendelse ikke kan ændres, hvis ændringen vil føre til ringere grundvandsbeskyttelse. Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om krav til godkendelse af virksomheder, der kan øge risiko for grundvandsforurening.

Støj og luftforurening

Lokalplanen grænser umiddelbart op til boligområdet (3B10). Virksomhedens aktiviteter inden for området skal overholde støjgrænserne for områdetype 5 (åben lav boligbebyggelse), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Evt. luftforurening fra virksomheden reguleres efter Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001: begrænsning af luftforurening fra virksomheder (luftvejledningen)

Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet at lokalplan 250 ikke danner grundlag for anlæg der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.

Ringsted Kommune finde på den baggrund, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kulturværdier

Området er omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder bør indhentes udtalelse fra Sydvestsjællands Museum.

Tillæg 1 til Lokalplan 250

Tekst vist med rødt er tilføjet i med Tillæg 1 til Lokalplan 250

Baggrund for Lokaplanlægget

Baggrunden til udarbejdelsen af Tillæg 1 til Lokalplan 250 er, at Ringsted Spærffabrik ønsker at benytte matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde (Balstrupvej 111) til boligformål.

Balstrupvej 111 ejes i dag af Ringsted spærffabrik, som har benyttet den til kontorfunktioner. Tidligere har ejendommen været bolig og fremstår udadtil stadig som et fritliggende parcelhus.

Lokalplantillægets indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikre at ejendommen matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde kan anvendes til bolig og kontor erhverv. Tillægget vil fastsætte rammer for bilogbygningen på ejendommen.

Kommuneplantillæg 13 til Kommuneplan 2017-2029

Den nye kommuneplanramme 3BE2 har samme afgrænsning som matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde (Balstrupvej 111). Den resterende del af Lokalplan 250 er fortsat omfattet af kommuneplanramme 3E2

Eksisterende kommuneplanramme 3E2:

Plannummer	3E2
Plannavn	Erhvervsområde ved Østre Ringvej
Plandistrikt	Ringsted syd
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte grund
Højeste andel af grund-arealet, der må bebygges	2 %
Maks. antal etager	3
Maks. bygningshøjde	16
Mindst tilladte miljøklasse	3

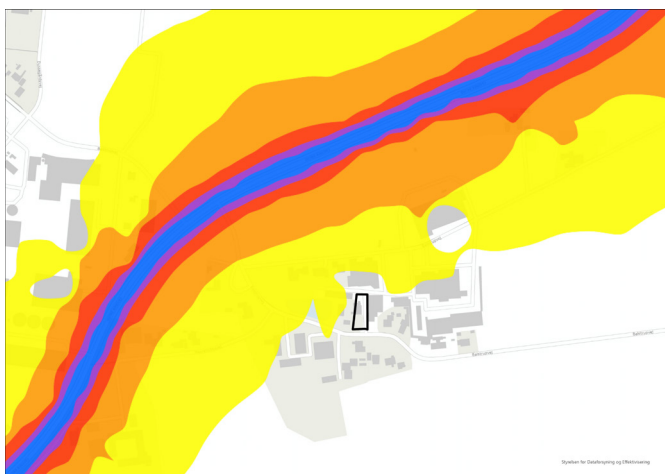
Maksimalt tilladte miljø-klasse	5
---------------------------------	---

Ny Kommuneplanramme 3BE2:

Plannummer	3BE2
Plannavn	Balstrupvej 111
Plandistrikt	Ringsted syd
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	
Anvendelse konkret	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	8,5 meter
Maksimalt tilladte miljø-klasse	1

Støj

Den del af Lokaplan 250 som Tillæg 1 til Lokalplan 250 omhandler, matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, ligger udenfor støjbelastet område jf. nedenstående kort fra



matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde er vist med sort.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Screening for miljøvurdering er foretaget for både Tillæg 1 til Lokalplan 250 samt Kommuneplantillæg 13 til Kommuneplan 2017-2029

Der fremgår af denne miljøscreening, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planerne ikke påvirker et Natura 2000-område
- at der er ikke registret Bilag IV-arter i området.
- At planerne er i overensstemmelse med overordnet planlægning.
- At planerne ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder at området (matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde) ikke er belastet af vejstøj.
- At planerne omhandler et mindre område på lokalt plan.

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

Vurdering af lokalplanens indvirkning på produktionsvirksomheder

Lokalplantillæget omhandler et område som ligger inden for 500 m. fra virksomhed med nationale interesser (Dansk Auto Logik A/S). Området som ændres med lokalplantillæget er placeret i landsbyen Balstrup, direkte ved siden af andre enfamiliehuse. Flere enfamiliehuse er idag placeret tætte på virksomheden end ejendommen hvorefter tillægget omhandler. Virksomheden vil derfor ikke blive mødt af skærpede miljøkrav som konsekvens af dette lokalplantillæg.

Bestemmelser

Bestemmelse skrevet med rødt er indført i forbindelse med Tillæg 1 til Lokalplan 250. Bestemmelse skrevet med sort er de oprindelige bestemmelser fra Lokalplan 250. Disse bestemmelser er stadig gældende efter vedtagelse af Tillæg 1 til Lokalplan 250

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 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- At fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- At fastlægge bestemmelser om beplantningsbælter.
- At begrænse støjgener i forhold til de nærmeste naboer.
- **At skabe mulighed for at matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, kan anvendes til boligformål samt kontorerhverv**

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 4l, 5c, 5e, del af 3k, del af 4k, del af 4s og del 4ap Balstrup, Ringsted jorder.

2.2

Området skal sammenlægges til et matrikelnummer.

2.3

Området ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til lager- og transportvirksomheder, overfladebehandlende virksomheder, industri, værksteder, administration og servicevirksomheder.

3.2

Der skal inden for området kunne etableres nødvendige tekniske anlæg.

3.3

matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, kan anvendes til boligformål samt kontorerhverv (miljøklasse 1.). Området er vist på kortbilag 2

Matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde er undtaget bestemmelsen i § 3.1.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke yderligere udstykkes.

§ 5 Vej og parkering

5.1

Området vejbetjenes af den eksisterende private fællesvej der forløbe

5.2

Vejen er samtidig adgangsvej til ejendommene øst for lokalplanområdet.

5.3

Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor og 1 parkeringsplads pr. 100 m² produktion og lager.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

6.1

Elledninger må kun udføres som jordkabler.

6.2

Området skal separatkloakeres i henhold til spildevandsplanen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed må ikke overstige 50.

7.2

Bebyggelse må opføres i max 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15,0 m. Mindre bygningsdele kan være højere når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

7.3

Bebyggelse nord for den private fællesvej må ikke opføres nærmere skel end 20 meter.

7.4

Bebyggelsesprocenten for matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, er 30%.

Bebyggelse må maksimalt opføres i i 1,5 etage og med en maksimalt højde på 8,5 meter.

matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde er undtaget bestemmelserne i § 7.1 og 7.2

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Tage skal udføres med sorte tagplader.

8.2

Til udvendige bygningssider kan anvendes tegl, beton, glas, stålplader, træ og lignende i jordfarver, der gør at synsindtrykket i forhold til landskabet afdæmpes mest muligt.

8.3

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og efter retningslinjerne for skilte og facader i Ringsted Kommune.

8.4

Inden for matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, skal facader udføres i blank teglstensmur eller pudset/vandskuret mur.

Tage skal udføres som saddeltag. Tagmaterialet skal være tagsten i tegl eller betonsten i røde, sorte eller mørkegrå nuancer. Herudover kan der

anvendes skifer samt tagpap med listedækning

matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde er undtaget bestemmelserne i § 8.1 og 8.2

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

9.2

I forbindelse med byggemodningen skal Ringsted Kommune godkende en terrænreguleringsplan.

9.3

Langs områdets grænser skal det etableres beplantningsbælter på 3-10 meter som vist på Kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af etsammenhængende bælte af træer og buske der fremtræder tæt hele året.

Beplantningsbæltet skal udføres og beplantes efter en godkendt plan.

§ 10 Støjbeskyttelse

10.1

Virksomheden skal overholde de grænseværdier der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning.

10.2

Det er ejer af matr. 4l, Balstrup, Ringsted Jorde, der skal sikre, at nabovirksomheden ikke pålægges yderligere restriktioner end beskrevet i § 10.1.

§ 11 Grundvandsbeskyttelse.

11.1

Lokalplanområdet er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og omfattet af regionplanens 10.4.2 (Regionplanens bestemmelser ophæves når Vandplanen vedtages). Ved etablering af virksomheden skal der sikres, at:

- der gennemføres tekniske foranstaltninger, som sikrer mod forurening af grundvandet

- underlægges begrænsninger i hvilke forurenende stoffer, der må håndteres på virksomheden.

§12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret beplantningsbælter jf. § 9 og parkering jf. § 5.

§13 Retsvirkninger

13.1

Når en lokalplan er vedtaget endeligt 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 indberettet til plansystemdk.dk, hvorefter den er bindende for de ejendomme der ligger indenfor lokalplanområdet. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

13.2

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.

§ 14 Vedtagelser

14.1

Byrådet vedtog den 7. februar 2011 at endelig godkende lokalplan 250.

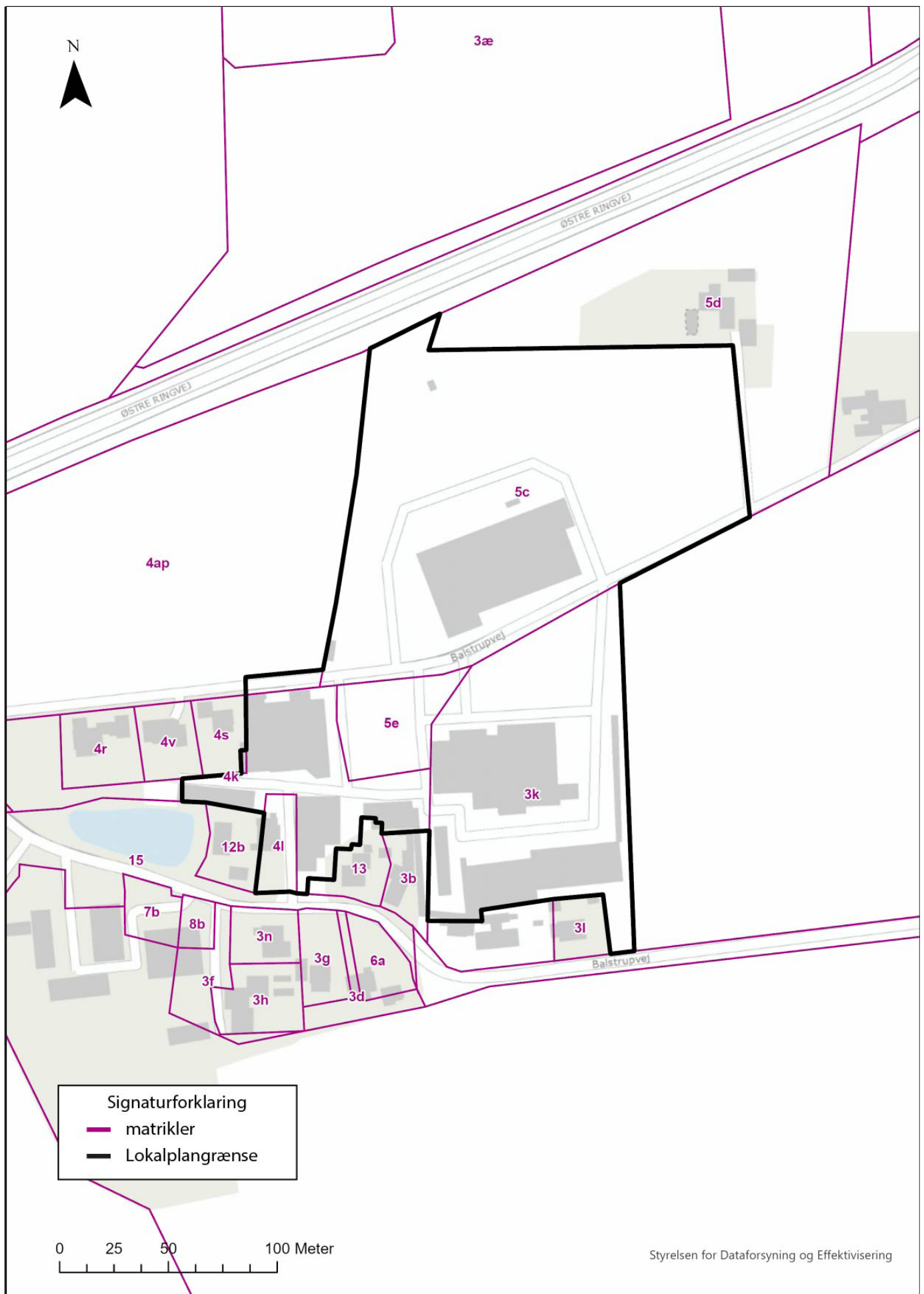
14.2

Byrådet vedtog den xxxx at udseende forslag til Tillæg 1 for Lokalplan 250 i offentlig høring i perioden xxxx til og med den xxxx.

Byrådet godkendte den xxxx Tillæg 1 til Lokalplan 250

Lokalplantillæget blev offentlig bekendtgjort den xxxx, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Kortbilag 1 - Matrikelkort forhold 1:2000



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

