

Udkast til Tillæg 1 til Lokalplan 300 og Kommuneplantillæg 10



Ringsted
Kommune

September 2020



Hvad er en lokalplan?

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

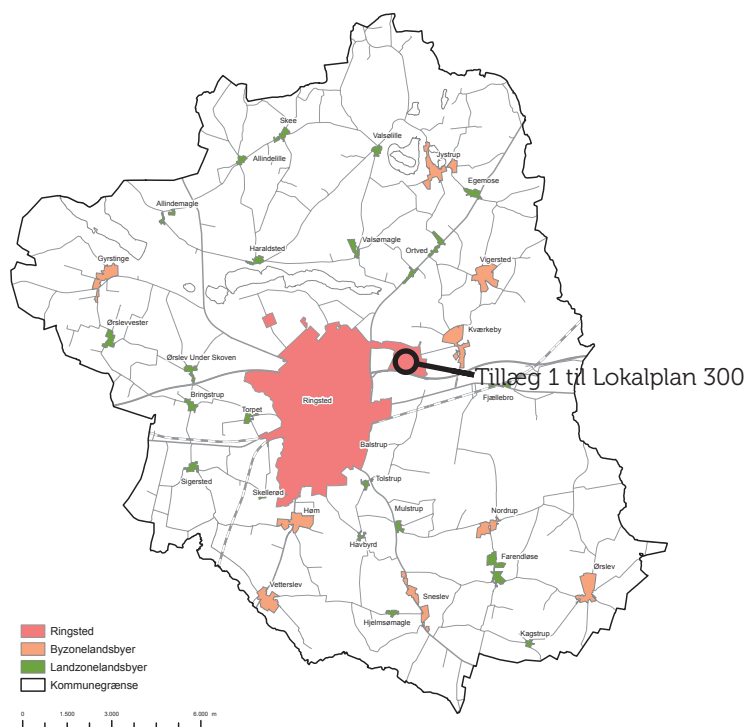
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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.

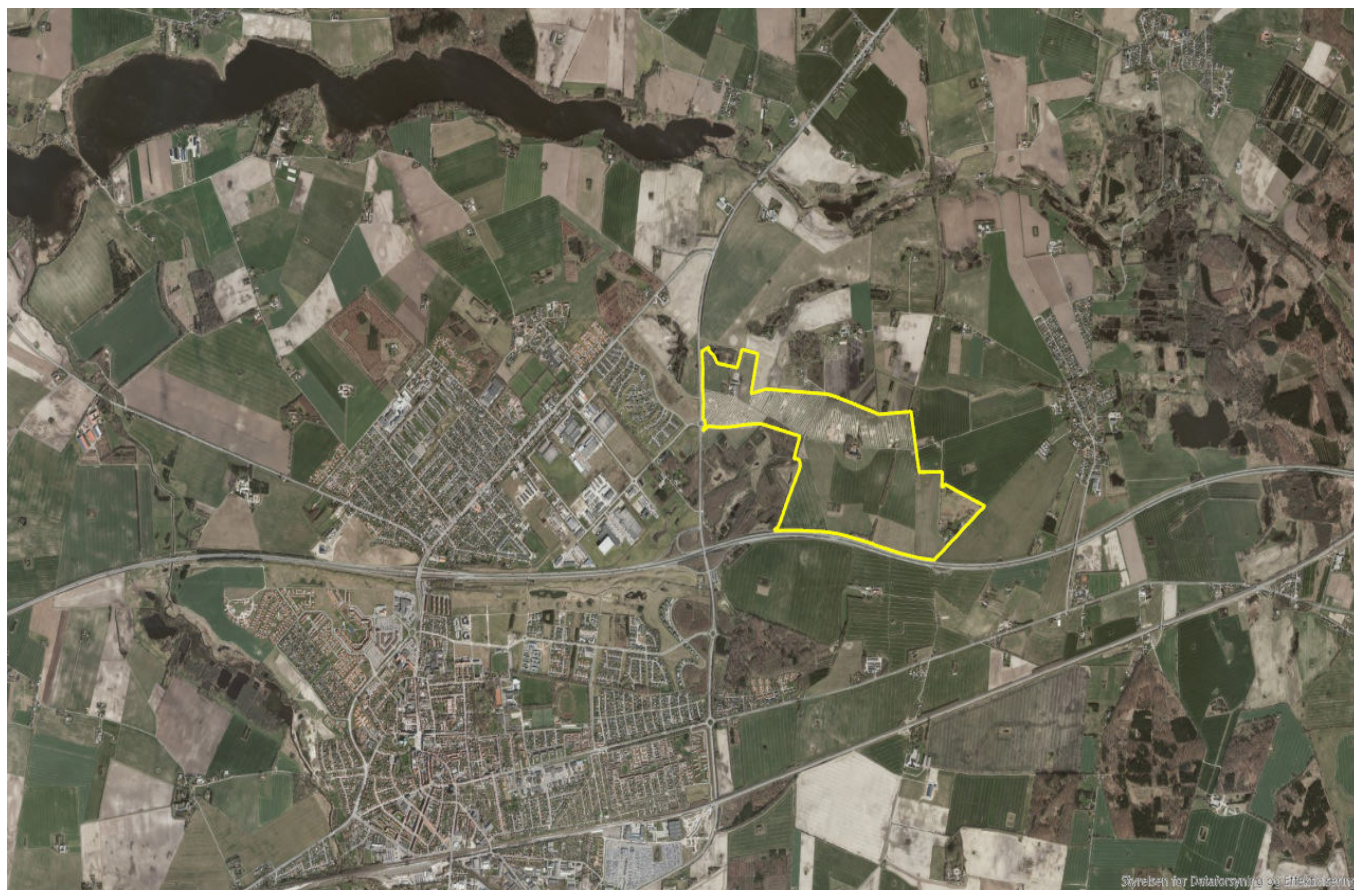


Lokalplanområdets placering i kommunen

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
Baggrund og formål.....	4
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold	5
Tilføjelser til Lokalplan 300	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning....	8
Kommuneplan 2017-2029.....	8
Bestemmelser	11
§ 3 Anvendelse	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 9 Ubebyggede arealer.....	11
Midlertidige retsvirkninger	12
Retsvirkninger	12
Vedtagelser.....	12
Kortbilag 1 - Delområde A - ændring	13
Kortbilag 2 - Delområde B - ændring	14
Kortbilag 3 - Delområde E - ændring	15
Kortbilag 3 - Konsekvensrettet kortbilag 3.....	16
Kortbilag 4 - Konsekvensrettet kortbilag 4	17
Kortbilag 12 - Konsekvensrettet kortbilag 12.....	18
Kortbilag 14 - Konsekvensrettet kortbilag 14.....	19



Lokalplanområdet

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

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 300 var der mange ubekendte, fx hvilke firmaer ville købe grund i området, og hvordan den færdige byggemodning blev udformet. En stor del af området er nu solgt, og i forbindelse med forhandlingerne om salg, har vi fået en viden, der betyder, at der nu udarbejdes et tillæg til lokalplanen for området.

Tillægget indeholder følgende ændringer:

- Ændring af grundstørrelser i delområde A
- Bestemmelserne om 100 m³ / 50m² tages ud af lokalplanen – det er en rammebestemmelse i kommuneplanen, så denne ændring kræver også kommuneplantillæg
- Der bliver mulighed for at opsætte paddehegn
- Der bliver krav om etablering af et grønt hegn langs den nordlige grænse i delområde D

- Afgrænsning af Delområde A og B ændres på grund af en indgået aftale om forkøbsret
- Afgrænsningen af Delområde A og E ændres, da nedrivningen af de 3 ejendomme har efterladt et "frit" areal, som ikke skal anvendes til skovrejsning

Tillæg 1 ændrer ikke på planens principper - den samlede lokalplans § 1 og delområdernes § 3.

Eksisterende forhold

Området består af landbrugsland. 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.

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

Lokalplanens indhold

Grundstørrelserne i delområde A har vist sig at være svære at arbejde med. Grundene blive lange og smalle, og dels bliver facaden mod motorvejen smal, og dels bliver det vanskeligt at befæste grunden med 60%. Ved en befæstelse på 60 % skal der etableres privat regnvandsforsinkelse. Både placering og adgang til et sådant anlæg bliver vanskelig og uhensigtsmæssig, når der samtidig også skal være plads til en bygning på grunden. Derfor ændres grundstørrelsen fra 5.600 m² – 11.200 m² til 8.000 m² – 20.000 m², hvilket giver mulighed for bredere grunde mod motorvejen, hvor regnvandsforsinkelse nemmere kan indpasses. Nærværende tillæg giver også mulighed for at bygninger på facadegrundene kan placeres vinkelret på og parallelt med motorvejen. Lokalplan 300 giver kun mulighed for en placering vinkelret på motorvejen.

Lokalplanens bestemmelser om, at der kun må bygges 100 m³ pr. 50 m² giver ikke mulighed for at opføre de erhvervsbyggerier i området, som har været formålet med lokalplanen. Bestemmelsen stammer fra kommuneplanen, og er videreført fra tidligere kommuneplaner. Bestemmelsen tages ud af §§ A 7.1, B 7.1, C 7.1 og D 7.1, og der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor bestemmelsen tages ud af rammebestemmelserne.

Både inden for og uden for lokalplanområdet ligger der områder, hvor der potentielt kan leve padder – fx Kærup Mose, ved Kværkeby Bæk, i den nye skov. De erfaringer, der er gjort i forbindelse med forhandlinger om salg af arealer i området viser at virksomhederne vil etablere forsinkelsesbassiner til regnvand på egen grund for at få mulighed for en højere befæstelsesgrad. Dermed vil padder kunne vandre fra deres nuværende levesteder til disse forsinkelsesbassiner, og det har en betydning for virksomhederne – i forhold til miljøgodkendelser – og for padderne – i form af dårligere leveforhold på grund af eventuel forurening. Derfor bliver muligheden for etablering af paddehegn indarbejdet i lokalplanen.

Lokalplan 300 indeholder ikke krav om afgrænsning mod det åbne land i delområde D. Derfor bliver der indarbejdet en bestemmelse om, at der skal etableres et grønt hegn som afgrænsning mod nord.

Delområdegrænserne for delområde A og B ændres på baggrund af en indgået aftale om forkøbsret. Byrådet har accepteret et køb, hvor en lille del af delområde A indgår sammen med en stor del af delområde B. Da bestemmelserne for de to områder er forskellige bliver administrationen af denne ejendom enklere, hvis hele ejendommen indgår i et delområde i stedet for to forskellige delområder.

Grænserne mellem delområde A og E ændres, da en lille del af delområde E er blevet "til overs" i forbindelse med nedrivning af boliger og tilplantning af ny skov. Hvis dette område ligger som et åbent areal, skal det vedligeholdes af Ringsted Kommune. Der er i øjeblikket ingen adgangsvej til dette areal. Hvis det indgår i delområde A vil det blive vedligeholdt som del af en erhvervsgrund, og der vil ikke være behov for at etablere en adgangsvej til arealet.

Tilføjelser til Lokalplan 300 – redegørelse

Størrelse på grunde i delområde A

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 delområde A må ikke udstykkes mindre end 8.000 m², og der må ikke udstykkes grunde, der er større end 20.000 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 8.000 m².

Side 11 Cykelparkering

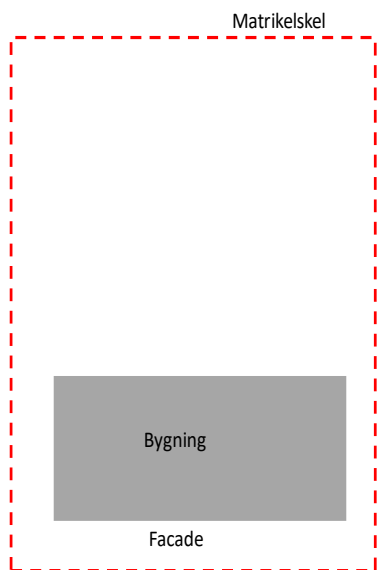
Antallet af ansatte i virksomheden henviser til det antal af ansatte, der arbejder fysisk på adressen.

Eksempel: Den virksomhed, der arbejder på adressen, har 100 ansatte. De 10 ansatte opholder sig på adressen hele dagen. Det betyder, at der skal anlægges 10 cykelparkeringspladser til ansatte og 10 til gæster.

Det skal være plads til antallet af cykler, i eksemplet oven for 20 cykler, men der er ikke krav til opsætning af cykelstativer. For at fremme lysten til at cykle på arbejde, kan der etableres en overdækning til cykelparkeringen, men det er ikke et krav.

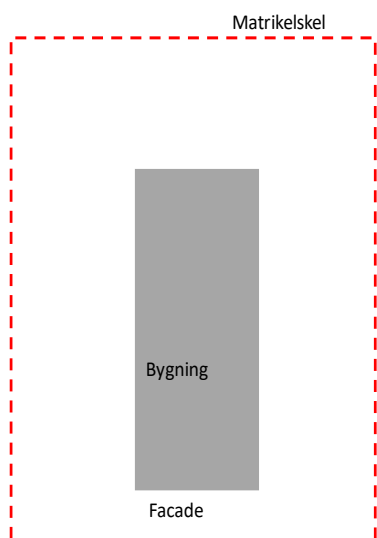
Side 12 Placering af bygninger

Bygninger på facadegrundene langs Vestmotorvejen placeres, så en facade ligger parallelt med Vestmotorvejen. Nedenstående eksempler viser placering mod Vestmotorvejen



Vestmotorvejen

Placering med lang facade mod Vestmotorvejen



Vestmotorvejen

Placering med kort facade mod Vestmotorvejen

Paddehegn

Lokalplanen giver mulighed for at etableres paddehegn på grunde, hvor der etableres ekstra regnvandsbassiner. Det er vigtigt, at etablere paddehegn for at undgå at padder vandrer ind på ejendommen for at slå sig ned i forsinkelsesbassiner. Hvis der konstateres padder i forsinkelsesbassiner på privat grund, kan det have en betydning for om bassinet vurderes til at være natur.

Paddehegnet kan etableres i forbindelse med regnvandsbassinet eller i skel mod nabomatrikler, delområde E, F og H. Mod delområde G – veje – skal paddehegn placeres uden for bælteerne med græs / urter og træer.

Eksempel: Hvis der langs vejen er et bælte beplantet med græs / urter og træer på i alt 5 meter, skal paddehegnet etableres mere end 5 meter inde på grunden.

Eksempler på typer af paddehegn er vist på modstående side.



Paddehegn udført i beton



Paddehegn udført i stål

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 og kommuneplanretningslinjer er beskrevet i Lokalplan 300.

Kommuneplanens retningslinjer

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

En af de retningslinjer, der er gældende for Lokalplan 300 er:

- I erhvervsområder må der bygges 100 m³ pr. 50 m².

Denne retningslinje udgår af retningslinjerne i Kommuneplanen med Kommuneplantillæg 10, da den kun giver mulighed for meget begrænset byggeri.

Kommuneplantillæg 10

til Kommuneplan 2017-2029

Ændring i retningslinjerne "Generelle rammer"

Retningslinjen "I erhvervsområder må der bygges 100 m³ pr. 50 m²" udgår af de generelle rammer.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til plandata. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser, som vil indgå i lokalplan 300:

§ 3 Anvendelse

A 3.1

Delområde A må anvendes til showrooms, salgsudstillinger, internetsalg, mindre produktionsvirksomheder, mindre transport og logistikvirksomheder og værksteder i tilknytning til salgsudstillinger.

§ 4 Udstykning

A 4.1

Grunde i delområdet skal være:

- Minimum 8.000 m²
- Maximum 20.000 m²

§ 5 Veje, stier og parkering

B 5.7

De parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til B 5.6, anlægges med fast belægning. Regnvand fra disse parkeringsareal ledes til den del af regnvandssystemet, der er tilsluttet et af lokalplanområdets regnvandsbassiner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

A 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

A 7.5

Bebyggelse skal placeres med en kort eller lang facade parallelt med Vestmotorvejen.

B 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

C 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

D 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

I 7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

§ 9 Ubebyggede arealer

A 9.13

Der må etableres paddehegn i skel til naboer, veje og grønne områder eller omkring private forsinkelsesbassiner til den enkelte ejendoms egen forsyning. Paddehegn kan placeres i skel til naboer og delområde B og E. Mod delområde G skal paddehegn etableres uden for det grønne område langs med vejene.

B 9.12

Der må etableres paddehegn i skel til naboer, veje og grønne områder eller omkring private forsinkelsesbassiner til den enkelte ejendoms egen forsyning. Paddehegn kan placeres i skel til naboer og delområde E, F og H. Mod delområde G skal paddehegn etableres uden for det grønne område langs med vejene.

C 9.12

Der må etableres paddehegn i skel til naboer, veje og grønne områder eller omkring private forsinkelsesbassiner til den enkelte ejendoms egen forsyning. Paddehegn kan placeres i skel til naboer og delområde F og H. Mod delområde G skal paddehegn etableres uden for det grønne område langs med vejene.

D 9.13

Der må etableres paddehegn i skel til naboer, veje og grønne områder eller omkring private forsinkelsesbassiner til den enkelte ejendoms egen forsyning. Paddehegn kan placeres i skel til naboer og delområde F. Mod delområde G skal paddehegn etableres uden for det grønne område langs med vejene.

D 9.14

Der skal etableres hegn mod det åbne land i overensstemmelse med redegørelsen og §§ D 9.10 og D 9.12. Hegnet skal etableres i skel mod det åbne hegn på den strækning, der er vist på kortbilag 4.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1

Plantebælte i henhold til § D 9.14 skal være plantet før der kan gives ibrugtagningstilladelse.

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.

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 XX. [måned] 20XX at udsende forslag til Lokalplan XXX i offentlig høring i perioden 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. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Kortbilag 1 - Delområde A - ændring



Delområde A i lokalplan 300



Ændret delområde A i tillæg 1 til lokalplan 300

Kortbilag 2 - Delområde B - ændring



Delområde B i lokalplan 300



Ændret delområde B i tillæg 1 til lokalplan 300

Kortbilag 3 - Delområde E - ændring

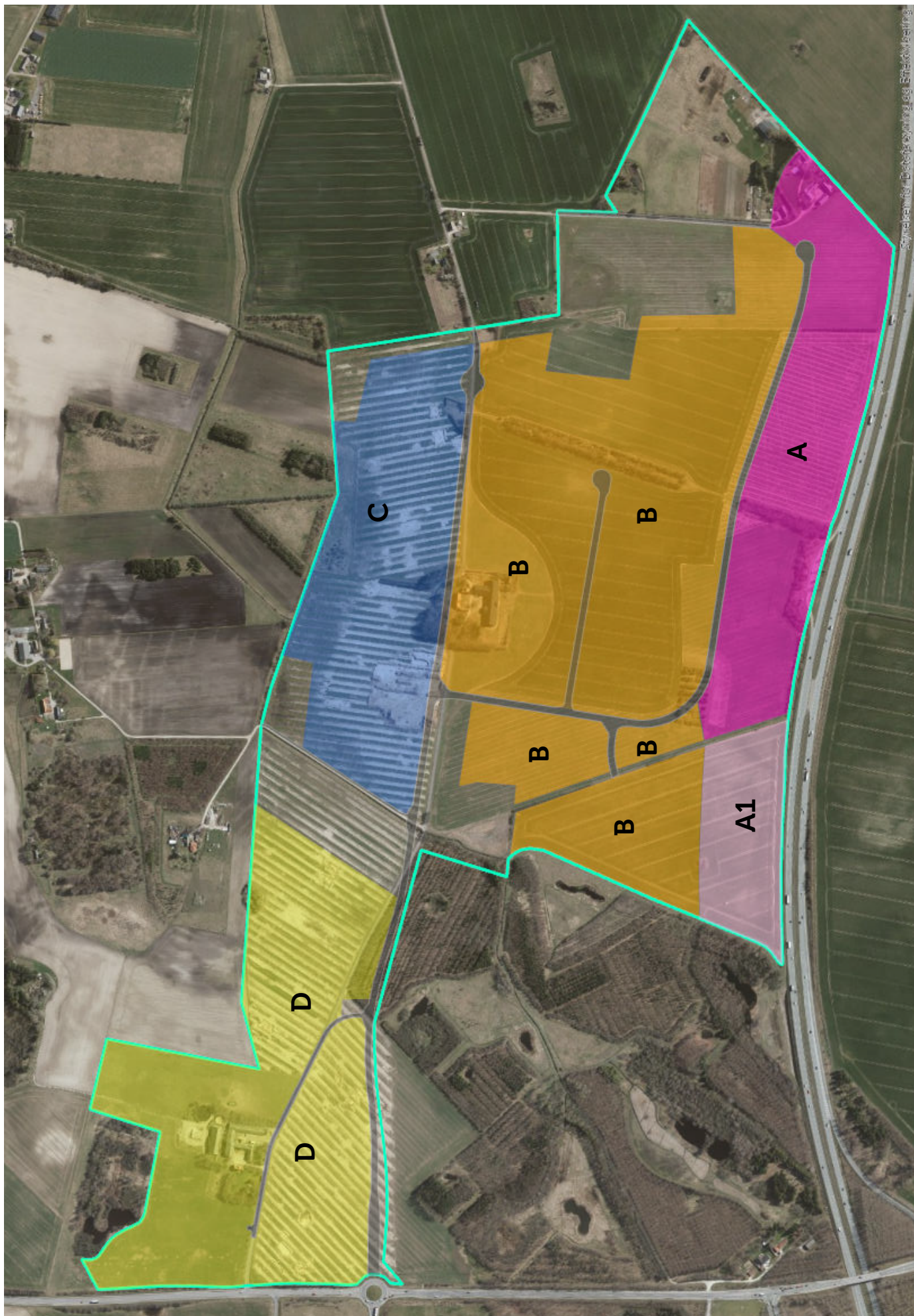


Delområde E i lokalplan 300

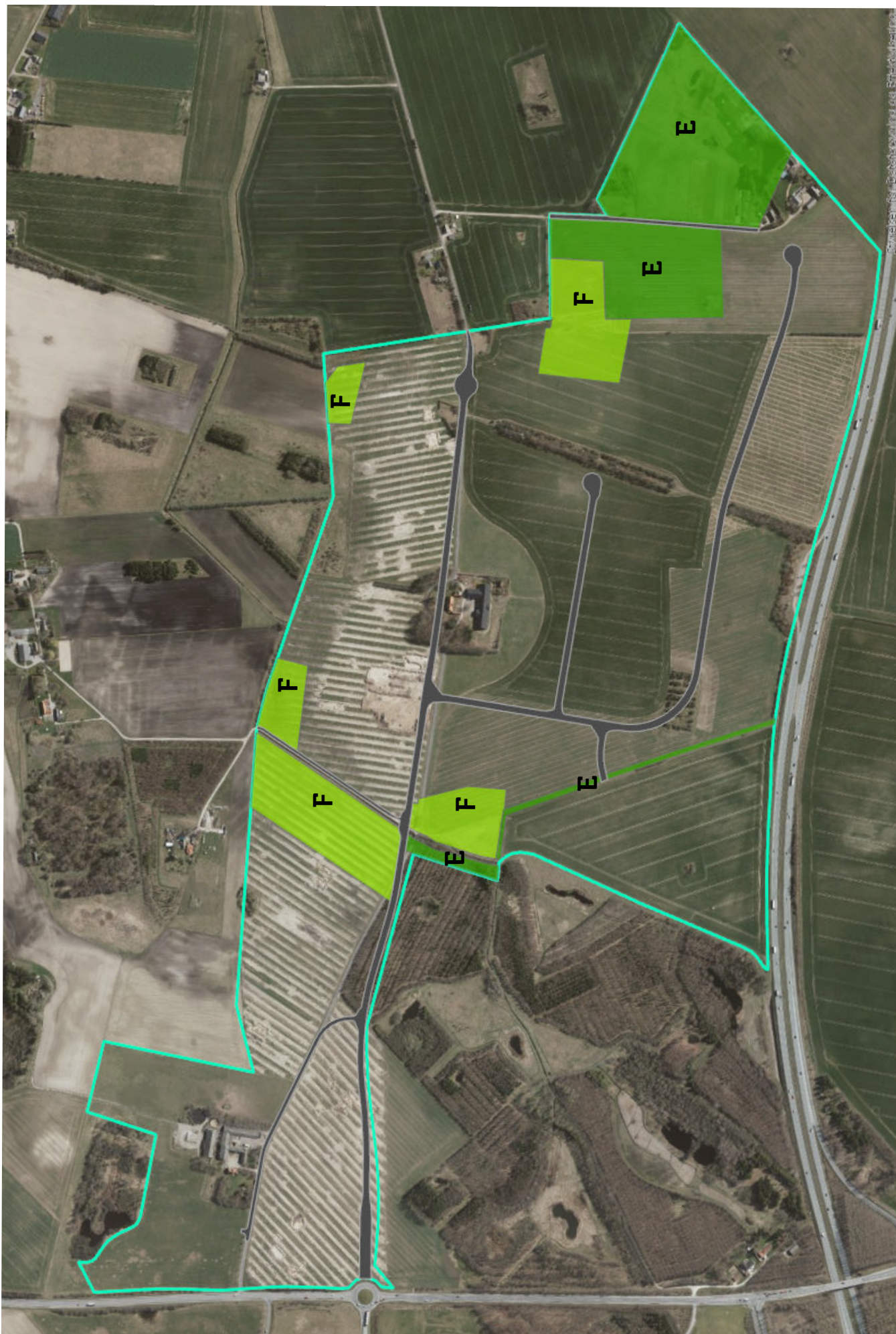


Ændret delområde E i tillæg 1 til lokalplan 300

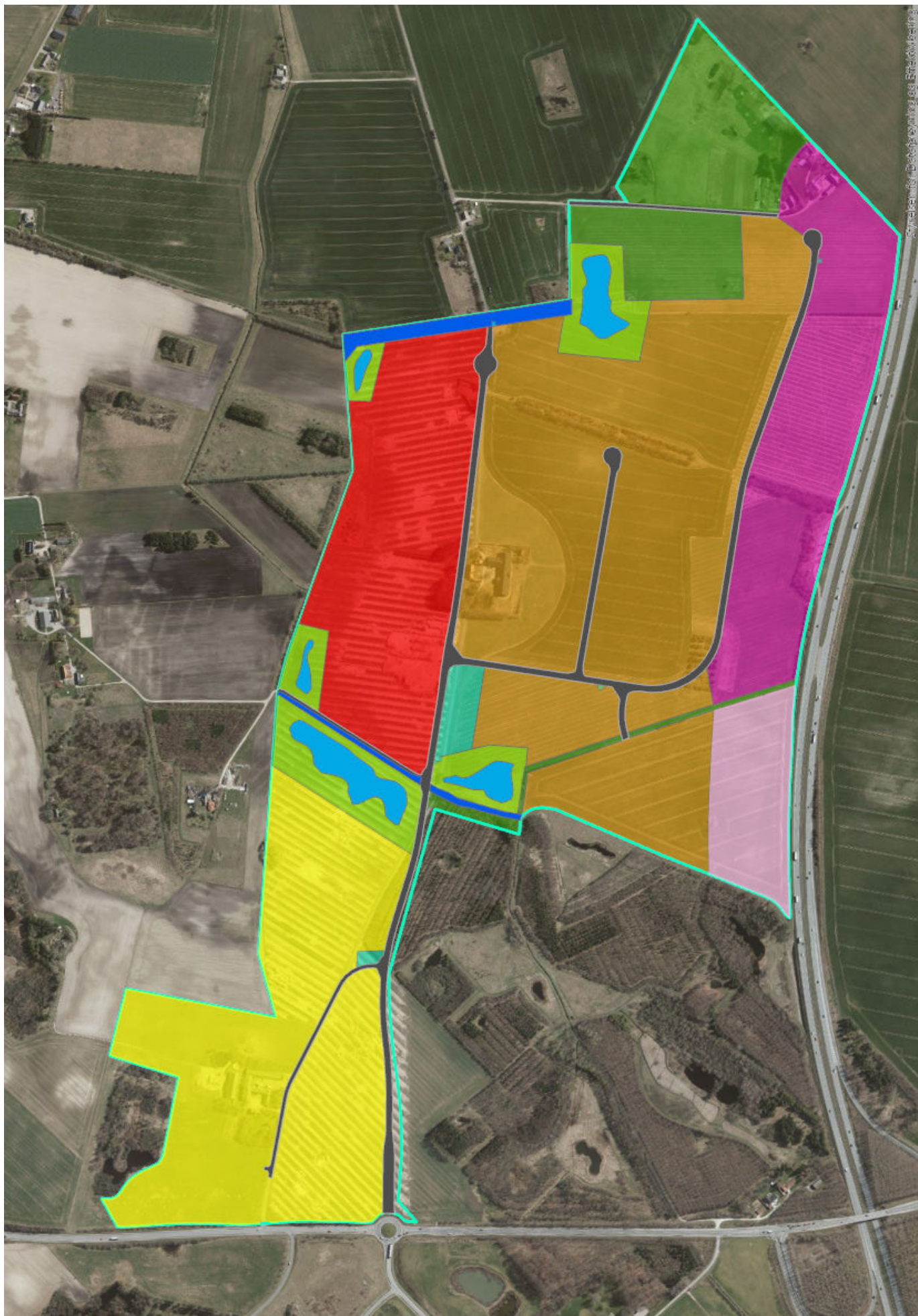
Konsekvensrettet Kortbilag 3 - Delområde A, A1, B, C og D - erhvevsbyggeri



Konsekvensrettet Kortbilag 4 - Delområde E og F med grønne arealer

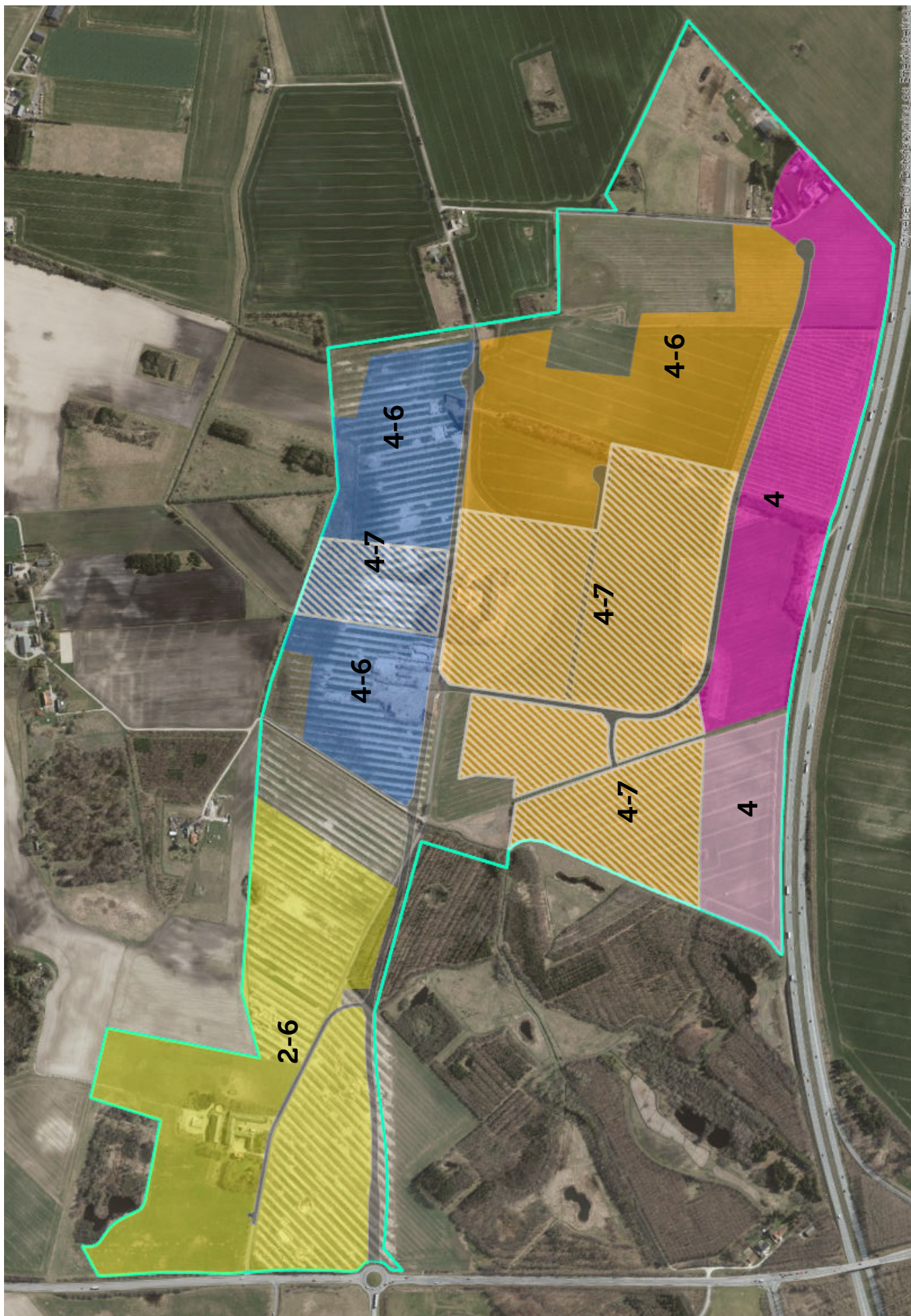


Konsekvensrettet Kortbilag 12 - Illustrationsplan



Samlevings- og Boligplan for Eidsvoll

Konsekvensrettet Kortbilag 14 - Områder til miljøklasse 7



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

