

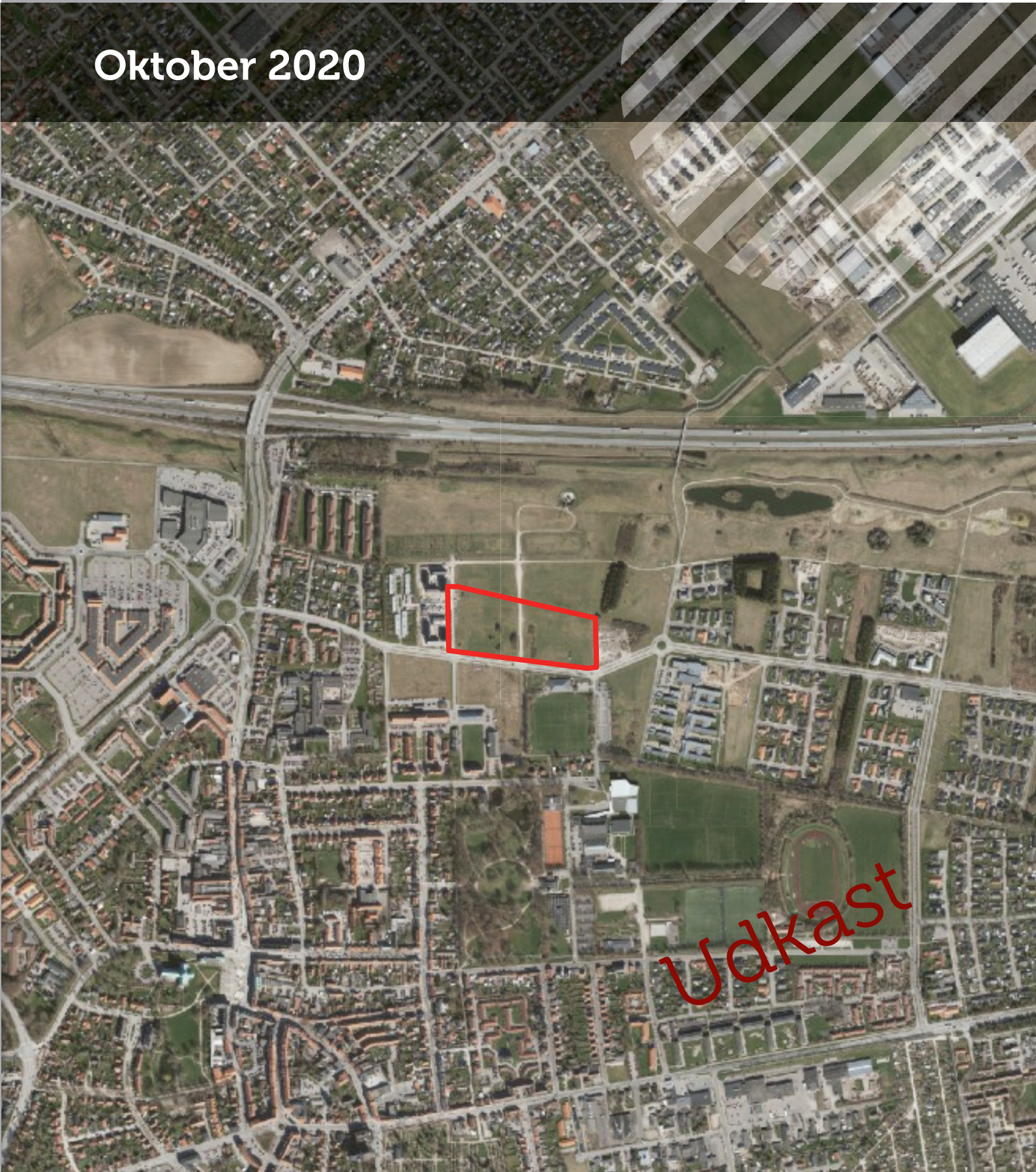
Forslag til Lokalplan 317

Boliger ved Kompagniet i Kasernebyen



Ringsted
Kommune

Oktober 2020



Udkast

Indhold

Redegørelse	4
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	5
Skitseprojektet	6
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Kommuneplan 2017-2029	11
Eksisterende lokalplan	11
Kvalitetsprogram	11
Påvirkning af trafikale forhold	11
Natura 2000 og bilag IV-arter	12
Naturbeskyttelsesloven	12
Grundvandsbeskyttelse	12
Forsyning	12
Miljøbeskyttelse (støj)	13
Jordforureningsloven	14
Kulturværdier	14
Museumsloven	14
Servitutter	15
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	15
Bestemmelser	16
§1 Formål	16
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Anvendelse	16
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Infrastruktur	16
§ 6 Teknisk forsyning	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Støj	20
§ 11 Grundejerforening	20
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	21
§ 13. Lokalplan og servitutter	21
Midlertidige retsvirkninger	21
Retsvirkninger	21
Vedtagelser	21
Kortbilag	22
Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort	22
Kortbilag 2 - Højdekort	23
Kortbilag 3.1 - Anvendelse vest, delområde 1	24
Kortbilag 3.2 - Anvendelse øst, delområde 2	25
Kortbilag 4.1 - Illustrationsplan vest, delområde 1	26
Kortbilag 4.2 - Illustrationsplan øst, delområde 2	27



Lokalplanområdets placering nord for Kaserne Parkvej og på begge sider af Kompagniet

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

Lokalplan 317 har til formål at muliggøre en større etagebebyggelse på op til 162 boliger på et centralt areal i Kasernebyen. Arealet ligger tæt på de eksisterende og bevaringsværdige kasernebygninger. Lokalplanen skal sikre at særlige kendetegn fra kasernebygningerne og deres omgivelser bringes med videre i udformningen af den nye boligbebyggelse, så der bliver forbindelse mellem nyt og gammelt.

Området er belastet af trafikstøj. Lokalplanen skal sikre at den ny bebyggelse udformes og placeres, så de tilhørende udendørs friarealer støjdæmpes tilstrækkeligt til at de bliver et attraktivt uderum. Endelig har lokalplanen til formål at disse fælles friarealer skal anlægges som et indre landskab med en rig og afvekslende beplantning, stier, opholdsarealer, forhøjninger samt lavninger til håndtering af regnvand.

Lokalplanområdets beliggenhed

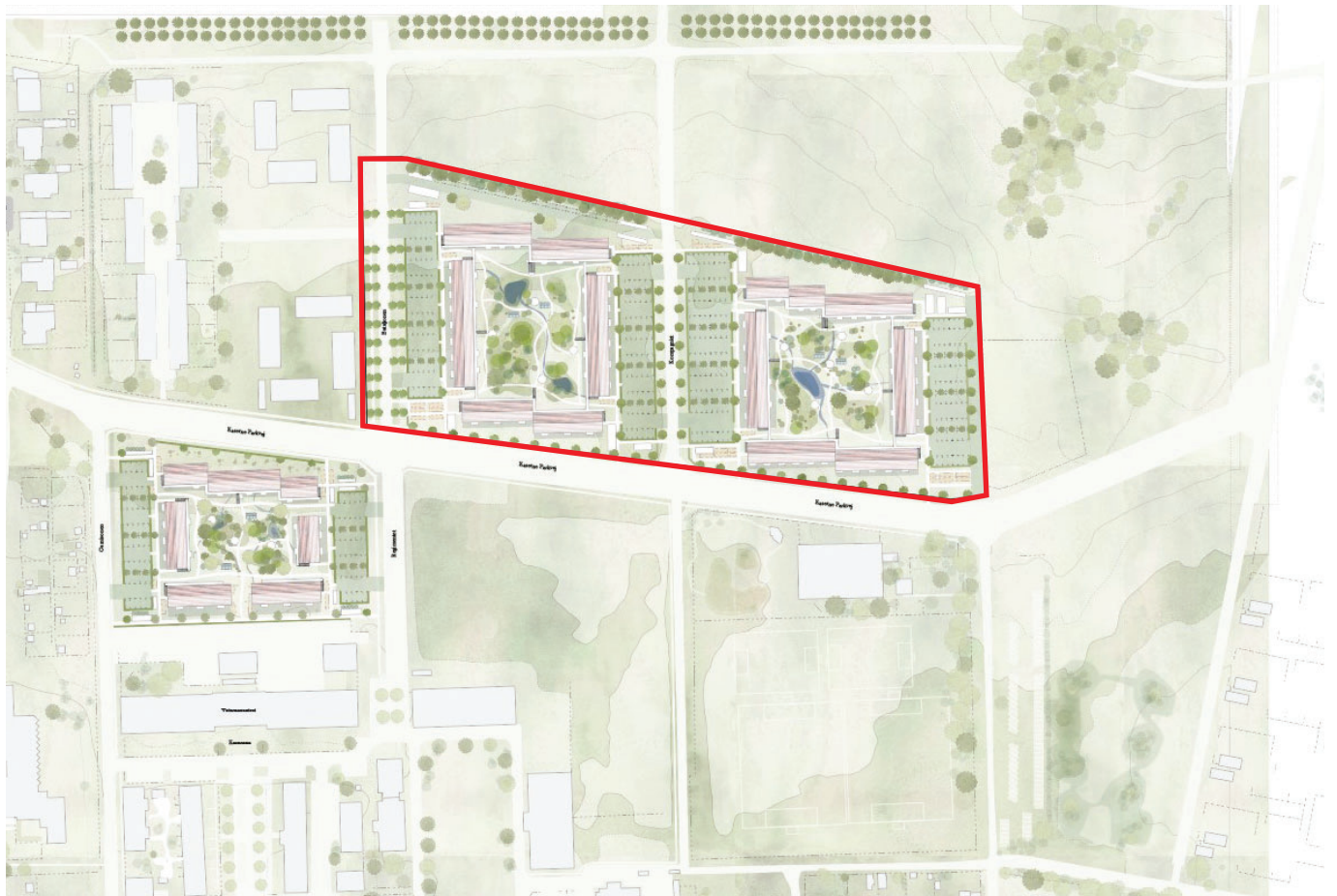
Lokalplanen ligger syd for Vestmotorvejen og omfatter to storparceller på beliggende på hver side af Kompagniet og nord Kaserne Parkvej. De gamle kasernebygninger ligger ca 150 meter sydvest for lokalplanområdet. Kaserneområdet består af Kasernebyen, Parkbyen og Skovbyen. Lokalplanområdet er en del af Kasernebyen.

Udbud og skitseprojekt

Området udgør de to nordligste af tre storparceller i Kasernebyen, som Ringsted Kommune har haft i udbud henover sommeren 2019.

Det valgte skitseprojekt har dannet udgangspunkt for udarbejdelsen af denne lokalplan samt for Lokalplan 312, som ligger sydvest for området.

I juni 2020 blev der vedtaget en lokalplan for første etape af skitseprojektet; Lokalplan 312 for boliger ved Regimentet, som omfatter en storparcel syd for Kaserne Parkvej og nord for kasernebygningerne. Planen for første etape har kunnet vedtages uden et kommuneplantillæg, da den overholder rammebestemmelsen om bebyggelse i maksimalt 2 etager.



Illustrationsplan med ny bebyggelse, som tager afsæt i grundejers skitseprojektet

Lokalplan 317 understøtter, at det skitserede byggeprojekt med mindre justeringer kan opføres, og sikrer at det udføres i den kvalitet, som beskrives i projektet. Lokalplanen suppleres af kommuneplantillæg 16, som muliggør byggeri i op til 3 etager. Lokalplanen kan således sikre, at bebyggelsen får en udformning og en højde, som skærmer friarealerne imod støj fra Vestmotorvejen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets størrelse udgør 35.385 m² og ligger i byzone.

Lokalplanområdet fremstår ubebygget og har tidligere været en del af kasernens arealer. Området er lettere kuperet med terrænforskelle på op til 1,5 meter.

Infrastruktur

Lokalplanområdet ligger på nordsiden af Kaserne Parkvej, som er fordelingsvej, der giver adgang til hele Kaserneområdet. På Kaserne Parkvej er der separat fortov og cykelsti i begge sider, samt busbetjening mod Ringsted Station. Der er ca 1 km. til Ringsted Torv.

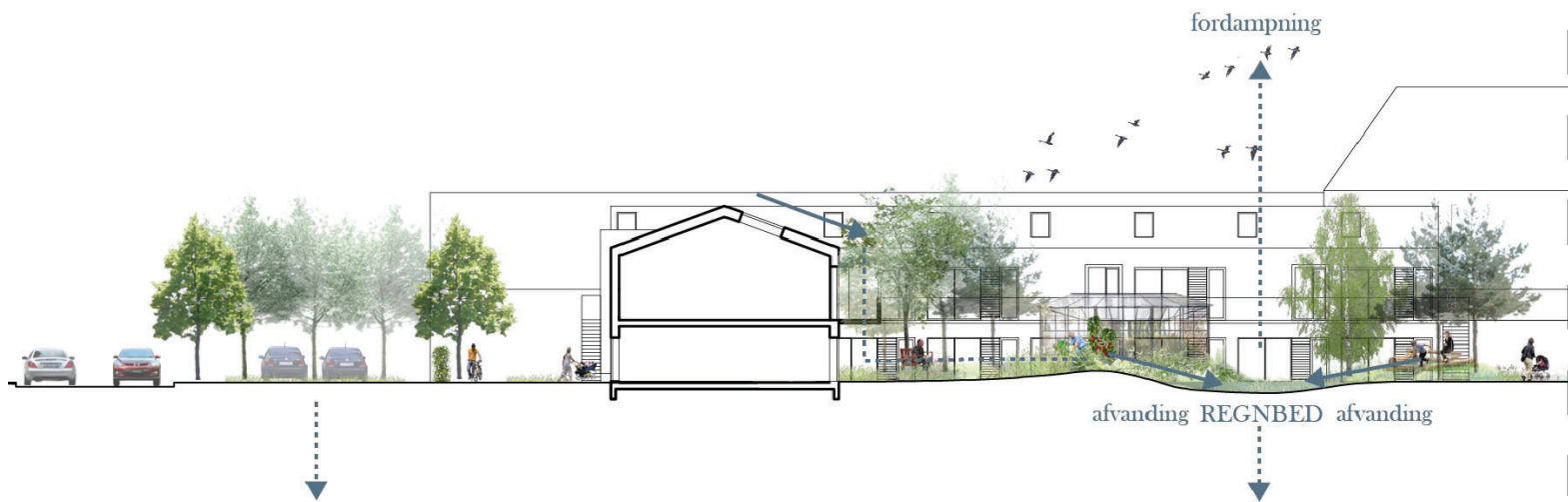
Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den nye bydel Kaserneområdet, som indeholder en lang række grønne områder under etablering. Nord for lokalplanområdet ligger "Slettelandskabet" - et grønt område med frugtlunder, søer og stier. Lokalplanområdet vil have let adgang til etablerede stisystemer og grønne områder, der vil bidrage til at skabe et attraktivt nyt boligområde.

Længere nord for lokalplanområdet ligger Vestmotorvejen. Langs motorvejen er der etableret en støjvold.

Øst for lokalplanområdet er der en jordhåndteringsplads. Syd for lokalplanområdet ligger Ringsted Musik og kulturskole, idrætsbaner, institution og et areal udlagt til skole.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Ringsted Kasernes bygninger. Flere af bygningerne er registeret som bevarelsesværdige i Ringsteds Kommuneatlas. Ringsted Kaserne er opført i 1913-19 som et smukt, symmetrisk anlæg med adgang fra Teglovnvej. De oprindelige bygninger er velproportionerede, homogene og med enkel detaljering i arkitekturen, der er typisk for perioden, hvor bebyggelsen blev opført. Hovedparten af bygningerne fremstår



originale og er i god stand. Alle de oprindelige bygninger fra før 1920 er registreret med høj bevaringsværdi. Hjemmeværnsbygningen, som er opført senere, ligger for enden af hovedportens nord-syd gående akse og har stor værdi for anlægget som helhed.

Skitseprojektet

Dette afsnit gengiver skitseprojektets overordnede idéer for lokalplanområdet, og danner baggrunden for illustrationsplanen på kortbilag 4.1-4.2

Hver af de to delområder rummer en boligbebyggelse i fire længer, der omkranser et fælles grønt gårdrum. Gårdrummet tænkes som et "hjerter" i midten af bebyggelsen, hvor beboerne kan trække sig tilbage og tage del i forskellige aktiviteter i det grønne udemiljøer. Gårdrummet har et varieret "landskab" med beplantning, små "bakker", lavninger/regnbede til håndtering til regnvand og fælles grønne flader der indbyder til leg og ophold samt små interne stier.

Bygningslængerne er placeret i en stram geometri, som spiller sammen med Kasernebyggeriets lineære og symmetriske struktur. Bebyggelsen opføres i 2-3 etager og adgangen til boligerne sker inde fra gårdrummet via

altangange og elevator. Boligerne opføres med røde teglfacader og tegltage som refererer til det eksisterende kaserneanlæg og dets identitet.

Al parkering er samlet i fire anlæg placeret langs den østlige og vestlige side af hvert delområde, på ydersiden af bebyggelsen. Parkeringsarealerne "pakkes" ind i grønt i form af hække og træbeplantning. Langs med Kaserne Parkvej vil der tillige bliver plantet træerækker for at videreføre den eksisterende vej- og beplantningsstruktur i Kaserneområdet

Der er fysiske forhold der kræver opmærksomhed – vejstøj fra motorvejen samt læ- og vindforhold. Derfor fremstår bebyggelsen mod nord som en ubrudt "mur" der skærmer for støjgenerne. Samtidig give den samlede bebyggelse af nord-syd og øst-vest-vendte bygningsslænger læ i de indre gårdrum.

Håndteringen af regnvand sker lokalt i gårdrummene og er baseret på opsamling af regnvand fra tagene. Regnvandet løber via render og lavninger videre til blomstrende regnbede, som skaber de fysiske og rekreative omdrejningspunkter i gårdrummene.



Illustration fra skitseprojekt - indvendig facade



Illustration fra skitseprojekt - udvendig facade

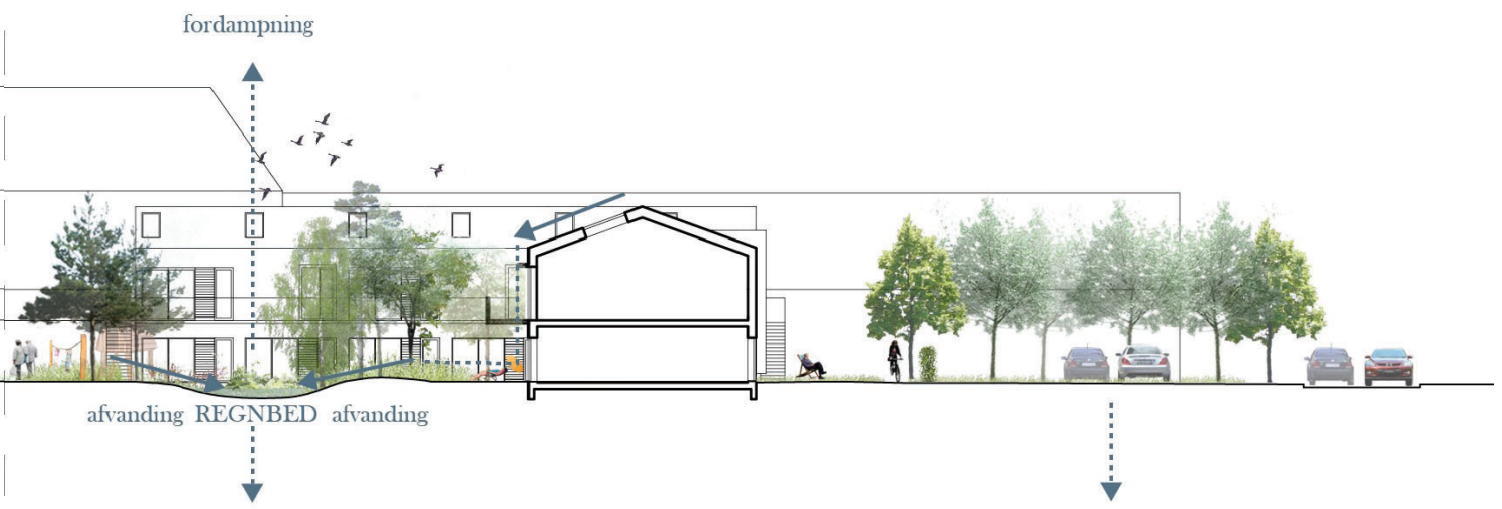


Illustration fra skitseprojekt - princip for håndtering af regnvand



Lokalplanens indhold

Her gennemgås hovedindholdet af lokalplanens bestemmelser og hvilke overvejelser der ligger til grund for dem.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til etageboliger. Det er en høj efterspørgsel efter flere boliger centralt placeret i byen. Med etageboliger bliver der mulighed for flest mulige boliger på arealet.

Udstykning

Da lokalplanområdet udlægges til en sammenhængende etagebolig-bebyggelse, må ikke udstykkes yderligere.

Infrastruktur

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Kaserne Parkvej via adgangsvejene Kompagniet og Bataljonen. Parkering skal etableres i større parkeringsanlæg langs disse veje, således at bebyggelsens indre friarealer helt friholdes for biltrafik. Cykelparkering skal hovedsagligt placeres tættere på bebyggelsen for at gøre det mere lettilgængeligt at benytte cyklen som transportmiddel. Af samme grund skal der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

I friarealerne skal der være et sammenhængende net af stier, så der er gode og direkte fodgængerforbindelser direkte fra hoveddøren til parkeringsarealer, cykelparkering samt til fortovene langs adgangsvejene.

For at skabe størst mulig trafiksikkerhed på adgangsvejene, må der maksimalt etableres to overkørsler fra hvert delområde til nærmeste adgangsvej.

For at skabe et sammenhængende område, helhed og fælles identitet i kaserneområdet skal belægninger og belysning vælges ud fra de materialer, der allerede benyttes til omkringliggende veje og udbyggede områder.

Teknisk forsyning

For ikke at give en negativ visuel påvirkning på omgivelserne, er må ikke opsættes tekniske anlæg synlige fra offentlige veje, stier eller grønne områder. I stedet skal disse indarbejdes i bebyggelsens arkitektur.

Vej- og stibelysningen etableres svarende til den art, højde, lyspunkthøjde og placering, som er anvendt i Kaserneområdet i øvrigt.

Bebyggelsens omfang og placering

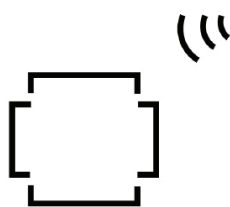
Inden for lokalplanområdet må der etableres maksimalt 162 boliger, som er det antal området kan rumme, hvis der skal sikres tilstrækkelige udendørs friarealer samt parkeringsarealer svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Bebyggelsen skal placeres sådan, at der skabes et afskærmet friareal mellem bygningerne, som indbyder til ophold og samtidigt sikrer friarealet mod støj.

Med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 sikres det, at der kan skabes mulighed for attraktive friarealer og at bebyggelsens omfang er tilpasset det omkringliggende område. For at friarealerne støjsikres tilstrækkeligt, skal den nordlige del af bebyggelsen opføres i tre etager og med en sammenhængende længde på 80 meter.

Inden for bebyggelsens friarealer er der mulighed for at etableres mindre bebyggelse i form af orangerier, væksthuse, pavilloner m.fl. som kan medvirke til at skabe fællesskaber og et attraktivt gårdmiljø.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal referere til den øvrige kasernebebyggelse og skal derfor udføres i røde teglsten eller teglskaller, se foto nederst side 9. For at skabe et "blødere" og mere varieret indtryk, skal minimum 25 % af facadearealet ind imod gården beklædes med træ, i en struktur hvorpå der kan vokse klatreplanter.



Princip i plan: Lukkede gårdrum, der skærmer for støj



Symmetrisk ydre kontra et frodigt indre

Enkeltstående træer på bakker



Princip i snit: Lavning skærmer for støj og vind



Lavninger for variation og opsamling af regnvand



Træklynger

Illustrationer fra skitseprojekt - principper for håndtering af støj, vind og regnvand samt bearbejdning af landskab.

Tage skal ligeledes referere til kasernebygningerne og skal udføres som symmetrisk saddeltag i rødt tegl med en hældning på minimum 30 grader.

Tagtage skal etableres i klassiske røde vingetegl eller kan gives et moderne islæt ved benytte teglskaller.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til gene for omgivelserne.

Der gives mulighed for at etablere altangange som adgangsvej for boliger i de øvre etager. Altangange som vender ind mod gårdrummet (og som vender mod øst, vest og syd) skal løbende udvides med fremspring i form af fælles altaner, der kan fungere som fælles opholdsareal eller mødested for beboere i de øvre etage. Se princip på kortbilag 4.1 og 4.2.

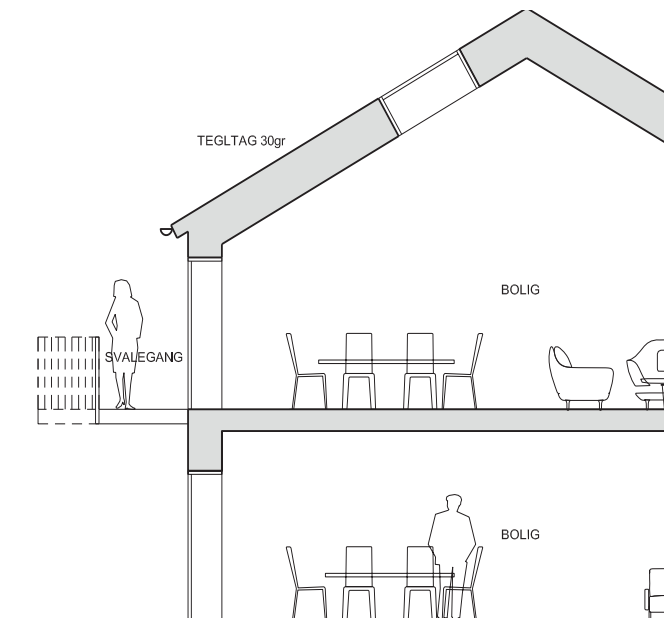
Boliger på 1. sal skal forsynes med egen altan eller fransk altan. Det er et støjplaget område og der må etableres støjafskærmning i glas eller træ på den ene side af altaner, så længe typen afskærmning er ens for hele området.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer på minimum 20% af den enkelte grund. Dette omfatter både de fælles - samt private udearealer. Ens for disse er, at de alle skal være støjdæmpet til maksimalt 58 dB.

Der bestemmes om, at maksimalt 50 % af det regnvand der falder på grunden må udledes til kloaken, dette er for at systemet ikke overbelastes..

For at opnå dette, skal store dele af grunden belægges med mere eller mindre vandgennemtrængelig belægning som f.eks. græs, græsarmeringssten, grus eller træterrasse.



Princip for svalegange der løbende udvides til fælles terrasse/opholdsareal og indsnævres igen.



Eksempel på teglfacader på ydersiden af bebyggelsen



Referencefoto – tag og facade i teglskaller – moderne udtryk indpasset i historisk miljø. Kannikegården i Ribe



Eksempel på indre teglfacader, suppleret med træbeklædning f.eks. i form af espalier til klatreplanter

Arealerne uden for bebyggelsen, det vil sige arealet mellem bygningerne og vejene skal referere til kaserneområdet ved den gamle kaserne. Det skal gøres med belægning i klippet græs, lige rækker af lindetræer og lige hække rundt om parkeringsarealerne, som desuden skal beplantes med træer, for at fremme det grønne indtryk af området. Træerne skal stå i store plantebede og sikres gode vækstbetingelser med plads til rødder mv.

De fælles friarealer mellem bygningerne skal etableres som et varierende og skiftende landskab med en rig beplantning som kan bidrage til biodiversiteten. Landskabet skal rumme flere typer beplantning: klippet græs og højt græs, klynger af tætte buske, klynger med træer og store fritstående træer, samt vandsugende planter til lavninger, se illustrationerne side 7-8 og kortbilag 4.1-4.2. I det indre gårdrum skal der anlægges regnvandskanaler og regnbede, der udformes som et rekreativt element. De kan give området en værdi både med og uden vand i.

I gårdrummet skal der være forhøjninger eller bakker med beplantning, til visuelt at inddele det store gårdareal i flere små rum, samt opholdsarealer belagt med fliser eller grus. Endelig er der mulighed for at opføre væksthuse.

Støj

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at Miljøministeriets vejledende støjgrænser skal overholdes.

Støjgrænsen på udendørs opholdsarealer er på Lden 58 dB,

Der er foretaget beregninger af støjbelastningen på bebyggelsens udendørs opholdsarealer fra trafikken på nærliggende veje. Støjgrænserne på terræn forventes overholdt i de indre gårdrum med de foreslåede bebyggelsesplaner.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for alle grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejere i dette område har desuden pligt til at være medlem af en grundejerforening for hele Kaserneområdet.

Forudsætninger for ibrugtagning

For at sikre nye beboere, at de flytter ind i en bebyggelse der fungerer med sikre adgangsforhold og brugbare udendørs opholdsarealer, er der en række forudsætninger for, at bebyggelsen må tages i brug:

- Bebyggelsen skal være tilsluttet vandværk, fjernvarme og det offentlige kloaksystem.
- Parkering og stier skal være anlagt efter bestemmelserne i § 5
- Beplantning, landskab, herunder regnvandsanlæg skal være anlagt efter bestemmelserne § 9.3 - § 9.17
- Det skal være dokumenteret at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes på indendørs og udendørs opholdsarealer.



Referencefoto af altangang i metal, facader med træ og begrønning, Emblasgade

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4B1 "Bataljonen - Ringsted øst". Rammen udlægger området til boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og en højde på maksimalt 8,5 meter

Lokalplanen stemmer ikke overens med disse rammebestemmelser. Lokalplanen suppleres derfor med et kommuneplantillæg nr. 16 til kommuneplan 2017-2029. Tillægget opretter en ny kommuneplanramme som muliggør boligbebyggelse på op til 3 etager og en højde på op til 15 meters inden for lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 291, hvor delområde I er udlagt til boligbebyggelse i form af tæt/lav (rækkehuse) og åben/lav (parcelhuse) og maksimalt i 2 etager.

Lokalplan nr. 291 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 312, som ændrer anvendelsen til etageboliger og tillader op til 3 etager.

Kvalitetsprogram

I kvalitetsprogrammet for Kasernen er principperne for Kasernebyen blandt andet beskrevet således:

- Bebyggelse placeres fortrinsvis som længehuse parallelt med eller vinkelret på adgangsvejen. Dele af bebyggelsen kan opføres som fritliggende eller sammenbyggede punkthuse.

- Bebyggelse er overvejende i to-tre etager.
- Parkering placeres i et smalt bånd mellem adgangsvejen og husene eller i parkeringslommer mellem husene.
- Der anvendes materialer, som har en lang holdbarhed og bevarer en smuk overflade, også efter nogle års slid - for eksempel mursten, glas og stål.
- Et eller flere arkitektoniske træk fra de oprindelige kasernebygninger kan genfindes i de nye bygninger. Det kan for eksempel være det røde, tunge murværk i en nutidig kombination med en let tagkonstruktion, bygningpartier af glas, altaner mv.
- Bygninger er velproportionerede, typisk med en forholdsvis lille husdybde, som giver en harmonisk tagform og gode lysindfald.

Påvirkning af trafikale forhold

Udbygningen af området vil betyde en øget trafikbelastning af de to fordelingsveje Kompagniet og Bataljonen samt den overordnede vej Kaserne Parkvej. Vejene er udlagt i henhold til den overordnede rammelokalplan 129 for Kasernen, og er således dimensioneret med øje for den trafik, som følger med udbygningen af områdets storparceller.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus på Kaserne Parkvej. I hele kaserneområdet er der lagt vægt på gode stiforbindelser for cyklister og gående. Der er et finma-

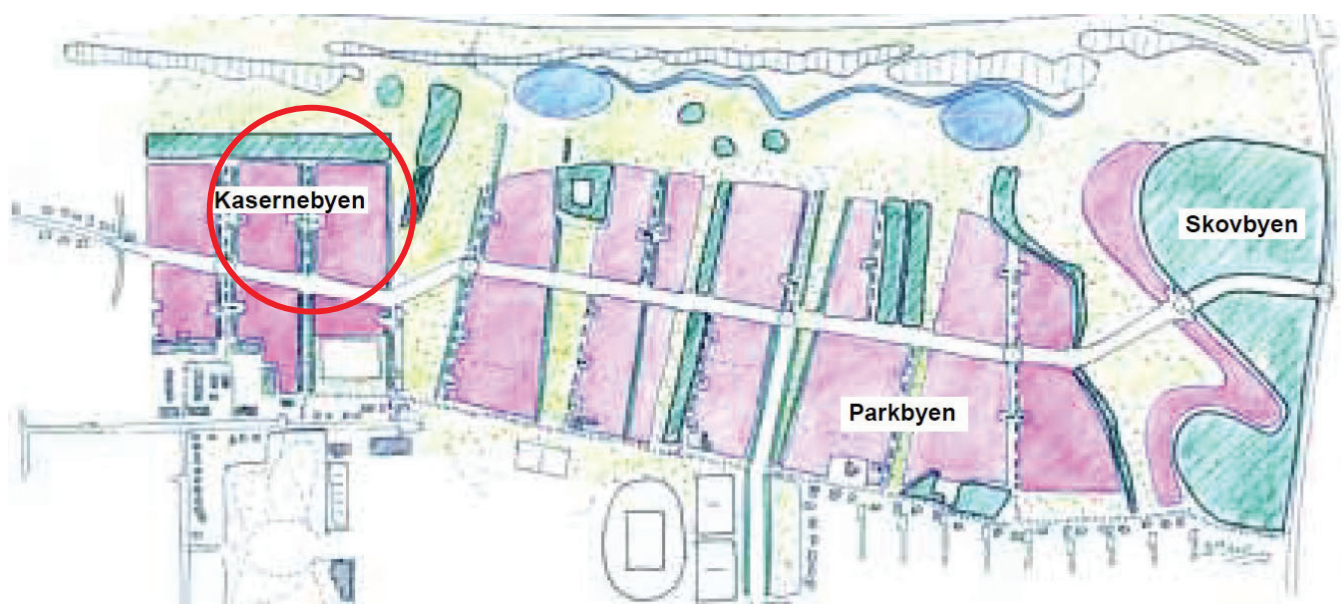


Illustration fra Kvalitetsprogrammet. Kaserneområdet er opdelt i 3 bydele, og lokalplanområdet ligger i Kasernebyen inden for den røde ring.

sket net cykelstier langs de overordnede veje, stier i eget tracé og svagt trafikerede adgangsveje, hvor trafikken er blandet.

Det vurderes, at nærheden til bymidten, bus, cykel- og gangforbindelser vil begrænse behovet for biltrafik, og tilskynde fremtidige beboere til at anvende mere bæredygtige transportformer.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "Allinde-lille Fredskov", ligger over 6,5 km nordvest for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

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

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Det vurderes, at området ikke er væsentligt yngle- eller fourageringssted for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Der findes ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Nord for lokalplanområdet ligger beskyttede områder. Lokalplanens realisering vil ikke påvirke de beskyttede områder.

Grundvandsbeskyttelse

Området er udpeget som "Område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Ringsted by ligger som helhed indenfor OSD. Indenfor OSD kan der placeres boliger, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressursen.

Området er allerede lokalplanlagt og kommuneplanlagt. Det vurderes, at planens realisering ikke vil forøge risikoen for forurening af grundvandet.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand a/s.

Spildevand

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

Varmeforsyning

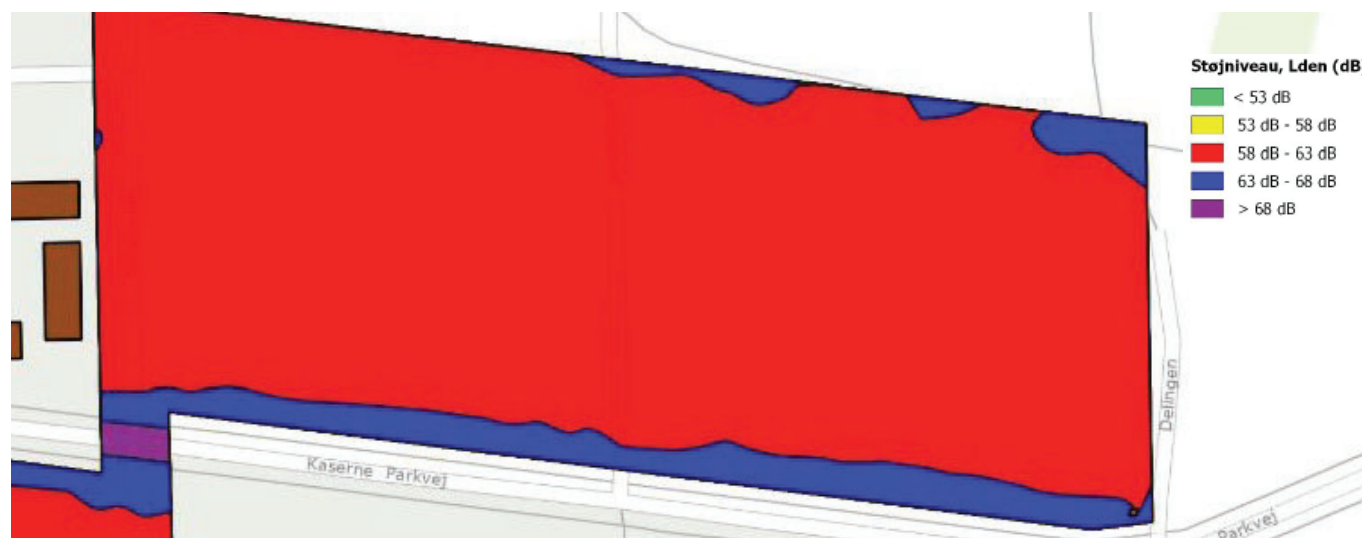
Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE ledningsnet.

Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.



Støj på arealet uden bebyggelse - Beregnet støj 1,5 m. over terræn, 2017

Miljøbeskyttelse (støj)

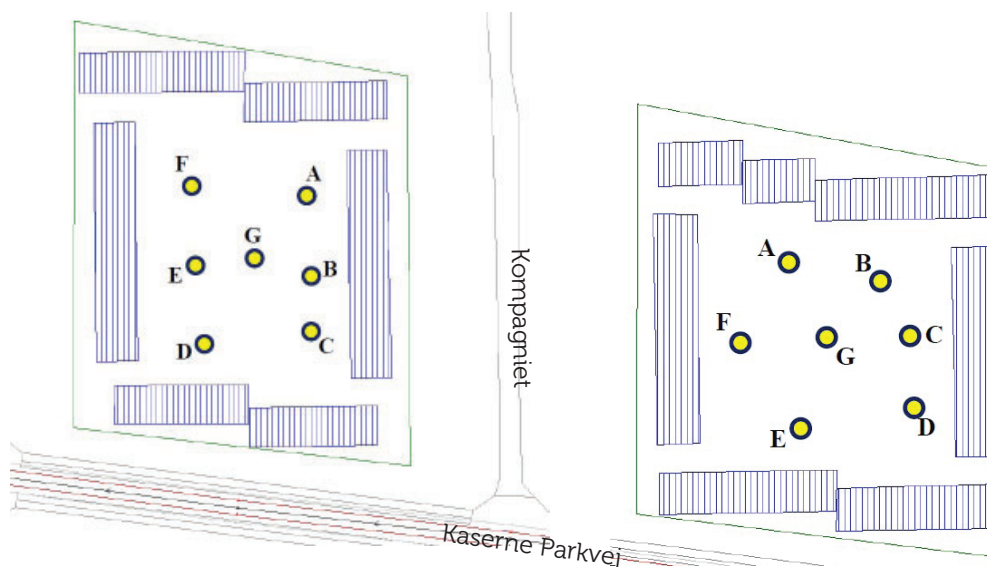
Området ligger ca. 250 m syd for Vestmotorvejen. Langs motorvejen er der etableret støjvolde, men der kan stadig forventes trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på lokalplanområdets arealer. Årsdøgntrafikken på motorvejen ligger i størrelsesordenen 40.000 til 60.000 biler, og den vil formentlig være stigende.

I følge støjkortet på forrige side er lokalplanområdet beregnet til at være belastet af et støjniveau på 58-68 dB.

Alle boliger skal orienteres og udformes således, at de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes inde i boligerne, samt på de udendørs opholdsarealer.

Der er i forbindelse med projektet beregnet støj for de udendørs opholdsarealer når bebyggelsen placeres som planlagt. Illustrationerne nedenfor viser de beregnede støjniveauer for syv punkter i hver af de udendørs fælles friarealer. Her overholdes støjgrænserne, da niveauerne er beregnet til maksimalt 58 dB.

Nederst på siden er vist den simulerede støjudbredelse. Der er ikke medregnet refleksion fra egne facader, så værdierne kan være op til 2 dB for lave. Bemærk at farverne og støj-intervallerne ikke er direkte sammenlignelige med støjkortet på forrige side.

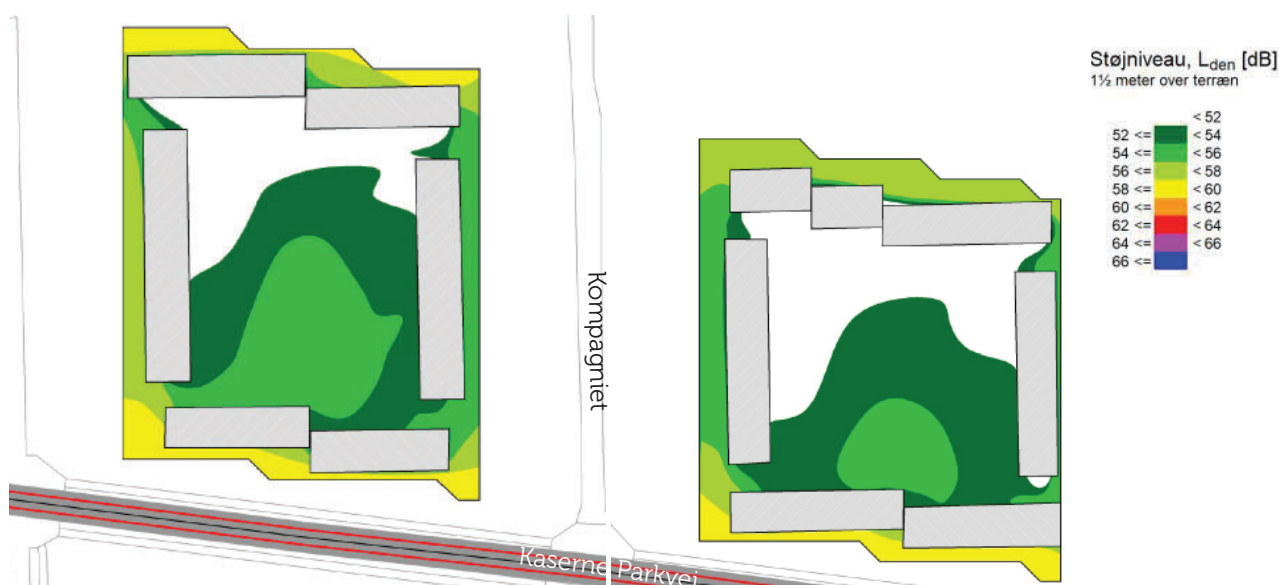


Punkt	A	B	C	D	E	F	G
L _{den} [dB]	55,5	57,0	57,0	57,0	57,0	55,5	57,5

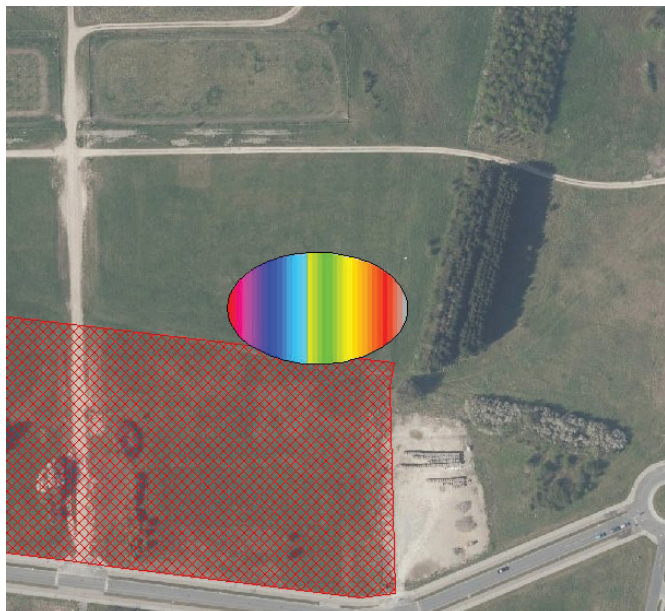
Beregnet støj i delområde 1 i syv punkter 1,5 m. over terræn

Punkt	A	B	C	D	E	F	G
L _{den} [dB]	55,5	56,5	56,0	56,5	58	55,0	54,5

Beregnet støj i delområde 2 i syv punkter 1,5 m. over terræn



Simuleret støj på arealet med bebyggelse - 1,5 meter over terræn. Usikkerhed ~ 2 db da facaderefleksion ikke er medregnet.



Registreret jordforurening i områdets nordøstlige hjørne

Jordforureningsloven

Lige på kanten af lokalplanområdet er der et område (se kort herover), der er registreret som forurenede på vidensniveau V2 som lettere forurenede. Ifølge Ringsted Kommunes registreringer er der udlagt signalnet samt ½ meter ren jord over forureningen. Det vil dermed kunne forventes, at der kan opnås tilladelse til ændret anvendelse til boligformål. Der skal dog jævnfør jordforureningslovens § 8 gives tilladelse til at ændre anvendelse til boligformål eller anden følsom anvendelse, fx fælles opholdsarealer.

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

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

Kulturværdier

Der er ingen registrerede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede eller bevaringsværdige bygninger eller andre kulturværdier inden for lokalplanområdet.

Sydvest for lokalplanområdet ligger kasernebygningerne.

De fleste har en høj bevaringsværdi på mellem 2 og 3. Byggeri i lokalplanområdet skal i udformning og materialer referere til de bevaringsværdige bygninger.

Museumsloven

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven. Med hensyn til nyere tids interesser udtaler Museum Vestsjælland:

”Det er meget glædeligt, at byggeriet viderefører materialevalget fra den nærliggende Ringsted Kaserne. Dermed trækkes det bedste fra fortiden ind i et moderne boligbyggeri og kaserne kommer til at give identitet til den nye bydel, som vokser op på det tidligere kaserneområde, fremfor at ligge som et anakronistisk fremmedelement.”

I forbindelse med udarbejdelse af den gældende lokalplan 291, afgav museet en udtalelse vedrørende arkæologi og jordfund. Denne udtalelse er fortsat gældende for lokalplan 317:

”Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder inden for arealet, men på baggrund af resultater af prøvegravning i 2004 tæt mod nord, inde på arealet for rammelokalplan 129 vil museet anbefale gennemførelse af prøvegravning på det aktuelle planområde forud for byggemodning. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Vestsjællands Museum kan kontaktes på adressen plan@vestmuseum.dk.”

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologiske ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitut i lokalplanområdet:

Matr. nr. 60bz og 60ea Ringsted Markjorder

Dato/løbenr.: 25.01.1977-1202-26

Dokument om regnvandsbassin mv.

Vedrører regnvandsbassin beliggende tæt på Vestmotorvejen, og ledning til regnvandsbassinet, som løber i vejen mellem de to matrikler.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

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 foreta-

get 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 trafiksikkerhed og støjbelastning på opholdsarealer.
- planen omhandler et mindre område på lokalt plan og er udelukkende 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 offentlige 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.dk. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Formål

1.1

Lokalplan har til formål at sikre, at:

- ny boligbebyggelse udføres med en udformning og materialevalg der refererer til de bevarede kasernebygninger.
- bebyggelsens placering og højde skærmer de udenørs opholdsarealer imod trafikstøj.
- Fælles indre gårdrum anlægges som et landskab med en rig og afvekslende beplantning, forhøjninger samt lavninger til håndtering af regnvand.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 60ea, 60bz, samt del af 7000bt og 7000cb, alle Ringsted Markjorder.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, i form af etageboliger.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

§ 5 Infrastruktur

5.1

Lokalplanområdets delområde 1 og 2 vejbetjenes fra Kaserne Parkvej via adgangsvejene Kompagniet og Bataljonen som vist på kortbilag 1. Adgangsvejene skal etableres som alléer med træerækker og fortov i begge sider, som beskrevet i Lokalplan 129 Rammelokalplan for Kasernen, som vist på illustrationerne til højre.

Stier

5.2

Der skal etableres stier som direkte forbindelser mellem boligernes hovedindgange i de indre gårdrum til Kaserne

Parkvej, parkeringsarealer og til adgangsvejene. Stier skal etableres med belysning.

På de ydre arealer mellem veje og bebyggelse skal stierne have en stram geometrisk linjeføring. I de indre gårdrum skal stierne have organiske og bugtede forløb. Stier skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3.1 og 3.2.

5.3

Der skal etableres sekundære stier, som forbindelser på kryds og tværs gennem de indre gårdrum, som vist på kortbilag 3.1 og 3.2. Sekundære stier skal have et buget forløb.

Parkering

5.4

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.5

Cykelparkering skal placeres tæt ved bebyggelsens hovedindgange og trapper, eller ved åbningerne til de indre friarealer.

5.6

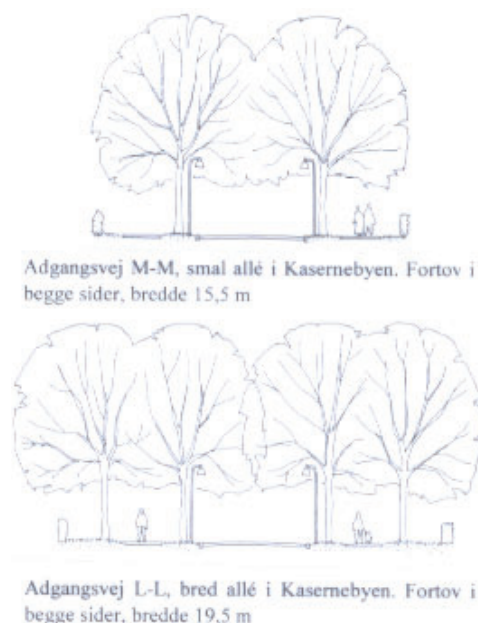
Der skal anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig inden for lokalplanområdet. Heraf skal 5 % anlægges som handicapparkeringspladser.

5.7

Parkering skal anlægges på to arealer langs hvert af delområdernes østlige og vestlige grænser, placeret som vist på kortbilag 3.1 og 3.2.

5.8

Parkering skal etableres med en vandgennemtrængelig belægning som f.eks. græsarmeringssten eller grus.



Vejprofiler af Kompagniet (øverst) og Bataljonen (nederst) Illustration fra Lokalplan 129, Rammelokalplan for Kasernen

5.9

Pakeringsarealer skal omkranses af bøgehæk og beplan-tes med rækker af træer i henhold til §9.5 og §9.17 og som vist på kortbilag 4.1 og 4.2

Overkørsler

5.10

Fra hver af de parkeringsarealer, der ligger langs ad-gangsvejene Kompagniet og Bataljonen, må der maxi-malt etableres to overkørsler til adgangsvejen, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2. Overkørsler til Kompagniet skal placeres overfor hinanden og den nordligste overkørsel til Bataljonen skal placeres overfor indkørslen til bebyg-gelsen på den modsatte side af vejen.

5.11

Fra lokalplanområdets østlige parkeringsareal må der kun etableres én overkørsel til Kaserne Parkvej, denne skal placeres overfor Delingen.

5.12

Overkørsler til parkeringsarealer skal etableres i chausse-ten eller græsarmering. Overkørsler skal sænkes og have fortovsbelægningen som gennemgående.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Der må ikke opsættes paraboler, antenneanlæg og energitekniske anlæg synligt fra offentlige veje og stier og grønne områder.

Tekniske installationer skal indarbejdes i bygningens arkitektur og fremstå i samme nuance, hældning og i samme plan som den bygningsflade, de indbygges i.

6.2

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige kloksystem.

Belysning

6.4

Vej-, sti- og parkeringsbelysning skal etableres svarende til den art, som er anvendt i Kaserneområdet.

6.5

Sti- og parkeringsbelysning kan herudover etableres som pullerbelysning med en maksimalhøjde på 0,8 meter i varmgalvaniseret stål.

6.7

Belysning på mure kan etableres i tilknytning til bebyg-gelsens indgange samt sti- og opholdsarealer. Armaturet skal være simpelt i design uden udsmykning, fremstå i varmgalvaniseret stål eller malet i en mørk grå nuance og opsættes som punktbelysning.

6.8

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten er maksimalt 40% inden for den enkelte matrikel.

7.2

Inden for lokalplanområdet må der etableres maksimalt 162 boliger.

7.3

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 3.1 og 3.2.

Byggefelternes størrelse og placering er angivet med mål, og har en indbyrdes afstand på 2,5 meter.

7.4

Bebyggelse skal udformes som længer og orienteres nord-syd eller øst-vest. På hvert af de øst-vestgående byggefelt A1, A2, B1 og B2 (vist på kortbilag 3.1-3.2) skal der facaden forskydes vandret 1-2 steder, således at den samlede bebyggelse følger de skrå matrikellinjer, samti-dig med at enkelte bygningslænger orienteres øst-vest, som illustreret på kortbilag 4.1 og 4.2.

7.5

Bebyggelse inden for byggefelt A1 og A2 skal opføres i tre etager med en bygningshøjde på maksimalt 15 meter. Bebyggelse inden for de øvrige byggefelt skal opføres i to etager med en højde på maksimalt 12 meter.

7.6

Bebyggelse i byggefelt A1 og A2 skal være minimum 80 meter lang.

7.7

Afstanden mellem de sydvendte facader i byggefelt A1 og A2 og de nordvendte gavle i byggefelt C1 og C2 må maksimalt være 8 meter.

Sekundære bygninger

7.8

Bygninger til renovation, skure og tekniske anlæg er fritaget fra §7.3, men skal placeres på arealerne mellem bygninger og matrikelskel, eksempelvis som vist på

kortbilag 4.1 og 4.2. Bygningerne må maksimalt have en højde på 3,5 meter og skal placeres minimum 2,5 meter fra matrikelskel.

7.9

Inden for de indre fælles friarealer F1 og F2 mellem byggefeltterne må der kun opføres bygninger i form af orangerier, væksthuse, mindre pavilloner og overdækninger til cykelparkering eller til ophold. Her må der desuden etableres trapper og elevatorer til bebyggelsen.

De fælles friarealer er markeret på kortbilag 3.1-3.2

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Facader, gavle og gavltrekanter skal fremstå i blank mur og udføres i rød tegl, enten som teglsten eller teglskaller, se illustrationer i redegørelsen side 9.

8.2

Udover rødt tegl som bekrævet i §8.1, skal minimum 25% af facaden mod de indre fælles friarealer, beklædes med træ. Træbeklædning skal bestå af brædder, lodrette lister eller espalier med klatreplanter. Overfladen på træbeklædningen skal fremstå med et naturligt udtryk, eller malet sort eller en mørk grå nuance.

8.3

Tage skal udformes som symmetrisk saddeltag uden valm. Der må være udhæng på maksimalt 0,5 meter. Tage skal have en hældning på minimum 30 grader.

8.4

Tage skal udføres i røde lertegl, enten i form af vingetegl, teglskaller eller bæverhaler. Tag skal have samme farve som traditionelle røde vingetegl, og må ikke være glaseret.

8.5

Der må ikke anvendes spejlende eller reflekterende materialer

Svalegange, altaner, adgangstrapper og elevatorer

8.6

Der må kun etableres svalegange på den ene side af den enkelte bygning.

8.7

Svalegange skal have en bredde på minimum 1,3 meter.

8.8

Svalegange langs indersiden af bebyggelsen i byggefelt A1, A2, C1 og C2 skal løbende have fremspring i form af fælles "altaner" som vist på illustrationsplanerne på kortbilag 4.1 og 4.2.

Fremspring skal have et areal på minimum 3 X 1 meter. Der skal være minimum ét fremspring for hver to lejligheder, og de skal som hovedregel placeres ud for skel mellem lejligheder.

8.9

Boliger på 2. og 3. etage i byggefeltterne B1, B2, C1 og C2 skal forsynes med egen altan. Altaner må kun afskærmes mod støj i den ene side, og kun med glas eller træ. Afskærmning skal fremstå ens for hele lokalplanområdet. Boliger i byggefeltterne A1-A2 skal forsynes med fransk altan.

8.10

Der skal være direkte adgang til hver svalegang via minimum tre trapper; én trappe i hver ende af bygningen og én trappe i midten, som fører direkte ned i det fælles friareal, i princippet som vist på kortbilag 4.1 og 4.2.

8.10

Altaner, altangange og adgangstrapper skal udføres med værn primært i stål. Bunde og trin skal udføres i et materiale med en overflade, som ikke bliver glat.

8.11

Udvendige elevatorer skal placeres inden for byggefeltterne eller i de indre friarealer F1-F2, som vist på kortbilag 3.1-3.2. Elevatorbygninger skal delvist beklædes med lameller i stål og/eller træ og beplantes med klatreplanter.

Vinduer, døre og kviste

8.12

Vinduer skal være i træ/alu eller træ og skal fremstå i træets naturlige farve eller males hvid, sort eller mørk grå.

8.13

Døre skal etableres i træ, alu eller stål. Døre skal fremstå i træ i dets naturlige farve eller males hvid, sort eller mørk grå.

8.14

Tagvinduer og kviste må maksimalt udgøre 10% af den samlede tagflade.

8.15

Vinduer, døre og kviste skal fremstå i samme typer og farve, gennemgående for hele lokalplanområdet.

Solafskærmning, tagrender og nedløb

8.16

Udvendig solafskærmning må kun etableres i træ i form af trælameller i naturlig farve eller malet sort eller en mørk grå nuance. Solafskærmning skal fremstå ens for

alle boliger i lokalplanområdet.

8.17

Tagrender og nedløbsrør skal etableres i stål eller alu.

Sekundære bygninger

8.18

Sekundære bygninger skal beklædes med træ eller træ-lignende facadeplader, suppleret med lister eller espalier med klatreplanter. Facader skal fremstå i træets naturlige farve eller malet sort eller en mørk grå nuance.

8.19

Tag på sekundære bygninger skal have en hældning på minimum 5 grader og udføres som grønt tag med sedumbepantning.

8.20

Oragerier og væksthuse er fritaget fra §§ 8.18 - 8.19

Skiltning

8.21

Der må kun opsættes skilte til almindelig færdsels- og adresseskiltning i området.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Minimum 20 % af grundarealet skal anvendes til uden-dørs friarealer F1 og F2 i delområde 1 og 2, og placeres mellem bygningerne som vist på kortbilag 3.1 og 3.2.

9.2

Den maksimale afløbskoefficient er 0,5. Regnvand som falder på arealer herudover skal håndteres og forsinkes i landskabelige kanaler, lavninger og regnbede mm.

Beplantning omkring bebyggelse

9.3

Ubebyggede arealer på ydersiden af bebyggelsen skal anlægges som have med græs og spredt beplantning.

9.4

Langs lokalplanområdets sydlige grænse skal der anlægges en række af lindetræer, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2. Træerne skal have en indbyrdes afstand på maksimalt 15 meter.

9.5

På parkeringsarealerne skal der plantes træer mellem parkeringsbåserne, svarende til minimum ét træ for hver fem parkeringspladser.

Træer skal være saltbestandige og skal være én eller flere af arterne:

- Spidsløn - *Acer platanoides* "Olmsted"
- Lind - *Tilia platyphyllos* "Ørebro"

- Elm - Ulmus hybrid "Lobel"

- Avnbøg

- Blodbøg

Landskab i de indre gårdrum

9.6

Inden for hver af de to delområder skal der etableres et stort fælles friareal, afgrænset af de fire bygninger, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2

De følgende bestemmelser §§ 9.7 - 9.14 gælder for hvert af de to friarealer F1 og F2 vist på kortbilag 3.1 og 3.2 og fastlægger typen og mængden af beplantning og landskabelige elementer. En mulig disponering af landskabselementerne er vist på illustrationsplanerne, kortbilag 4.1 og 4.2.

9.7

Der skal etableres "landskaber" med en variation af både tæt og spredt beplantning. Der skal være arealer med klippet græs, og arealer med vildtgroende naturgræs med eng- og markblomster.

9.8

I hver af friarealerne F1 og F2 skal beplantningen som minimum omfatte;

- fire klynger* af tætte buske

- fire træklynger*

- fem solitære* træer

Der skal være minimum tre arter af træer, valgt ud fra arterne bøg, stilk-eg, ask, ahorn, dun-birk, rød-el, bæverasp og/eller småbladet lind.

Herudover kan beplantningen suppleres med et udvalg af eksemplerne vist på illustrationen på side 8.

* Ved "klynge" forstås en gruppe på minimum tre buske eller træer. Ved "solitære" forstås fritstående større træer. Træer med en kronediameter på 8,5 meter og derover må ikke fældes eller beskæres.

9.9

Der skal etableres lavninger/regnbede, som kan bidrage til at håndtere og forsinke regnvand som ikke ledes til kloakken, se princip for lavninger nederst side 8.

9.10

Der skal etableres et sammenhængende system af regnvandskanaler, der leder regnvand fra bygninger til lavningerne/regnbedene. Se princip for regnvandshåndteringen på snittegningen øverst side 6-7.

9.11

Regnvandskanaler, lavninger og regnbede skal udformes landskabeligt, og anlægges med en tæt og afvekslende beplantning af blomster og vandsugende planter som

eksempelvis piletræer, sumpcypres, hjertepladet el og hængepil, samt eksempler på beplantning vist på illustrationen side 8

9.12

Der skal anlægges minimum to bakker med en højde på minimum 75 cm. og de skal udformes landskabeligt. Bakkerne skal beplantes med buske eller træer som beskrevet i §§ 9.7-9.8 og som vist på illustrationerne nederst side 8 i redegørelsen.

9.13

Der skal etableres minimum tre opholdsarealer med en fast belægning i grus eller fliser.

9.14

Der må placeres orangerier/drivhuse i de indre gårdum.

Hegn

9.15

Der skal etableres bøgehæk i en højde på maksimalt 1,5 meter langs Kaserne Parkvej, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2. Hæk langs skel skal placeres minimum 0,5 meter inde på grunden.

9.16

Der skal etableres afskærmende bøgehæk i en højde på maksimalt 1,5 meter rundt om parkeringsarealer, kun afbrudt af overkørsler og stiforbindelser, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2.

9.17

Hæk mellem parkeringsarealer og skel mod vej må maksimalt have en højde på 1 meter af hensyn til oversigtsforholdene. Disse skal placeres minimum 0,5 meter inde på grunden.

9.18

Hegn som afgrænser private terrasser/gårdhaver fra fælles arealer skal etableres som bøgehæk i en højde på maksimalt 1,5 meter.

9.19

Hegn placeret i naboskel mellem private terrasser/gårdhaver, vinkelret på bygningen, er undtaget fra § 9.18. Her må hegn være op til 1,8 meter højt og 3 meter langt og skal etableres som enten bøgehæk eller træhegn i træets naturlige farve eller mørkegrå. Hegn til terrasseadskillelse skal fremstå ens for hver bygning.

9.20

Der skal etableres et beplantningsbælte i minimum 5 meters bredde langs det nordlige matrikelskel i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2. Beplantningen skal bestå af en variation af tætte buske

og træarter som er hjemmehørende i Ringsted Kommune. Beplantningen kan etableres på en jordvold på op til 2 meters højde, bestående af overskudsjord fra byggeriet.

Terrænregulering, oplag og køretøjer

9.21

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter. Undtaget fra dette er de landskabelige elementer i indre fælles friarealer og en jordvold langs det nordlige skel.

9.22

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

9.23

Der må ikke placeres køretøjer over 3.500 kg eller uindregistrerede køretøjer som biler og motorcykler, lastbiler, busser, campingvogne, pølsevogne og lignende uden dørs i lokalplanområdet.

§ 10 Støj

10.1

Bebyggelsen skal disponeres så indendørs og udendørs opholdsarealer beskyttes mod trafikstøj.

10.2

Det er en forudsætning for byggeri i delområde 1 at der opføres bebyggelse i byggefelt A1, der fungerer som støjskærm for det udendørs fælles opholdsareal. Ligeledes er det en forudsætning for udbygning af delområde 2 at byggefelt A2 bebygges. Bebyggelsen i disse byggefelter skal udføres i de dimensioner, som er beskrevet i § 7.5

10.3

Udendørs friarealer, skal være skærmet for støj således at støjpåvirkningen maksimalt udgør Lden 58 dB.

10.4

Boliger skal så vidt muligt orienteres med opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den facade hvor der er støj.

10.5

Før nyt bebyggeri påbegyndes skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Før bebyggelse kan tages i brug skal den være tilsluttet vandværk, fjernvarmeforsyning og det offentlige kloaksystem

12.2

Før bebyggelse kan tages i brug skal parkering og stier i området være anlagt efter bestemmelserne i §5.

12.3

Før bebyggelse kan tages i brug, skal beplantning, landskab og regnvandshåndtering være etableret efter §§ 9.3 - 9.17

12.4

Før bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at de vejledende støjgrænser overholdes i indendørs opholdsrum og på de udendørs opholdsarealer.

§ 13. Lokalplan og servitutter

13.1

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 317 ophæves lokalplan nr. 291 for Boliger i Kasernebyen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. 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 plansystem.dk. Eksisterende, lovlige 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.

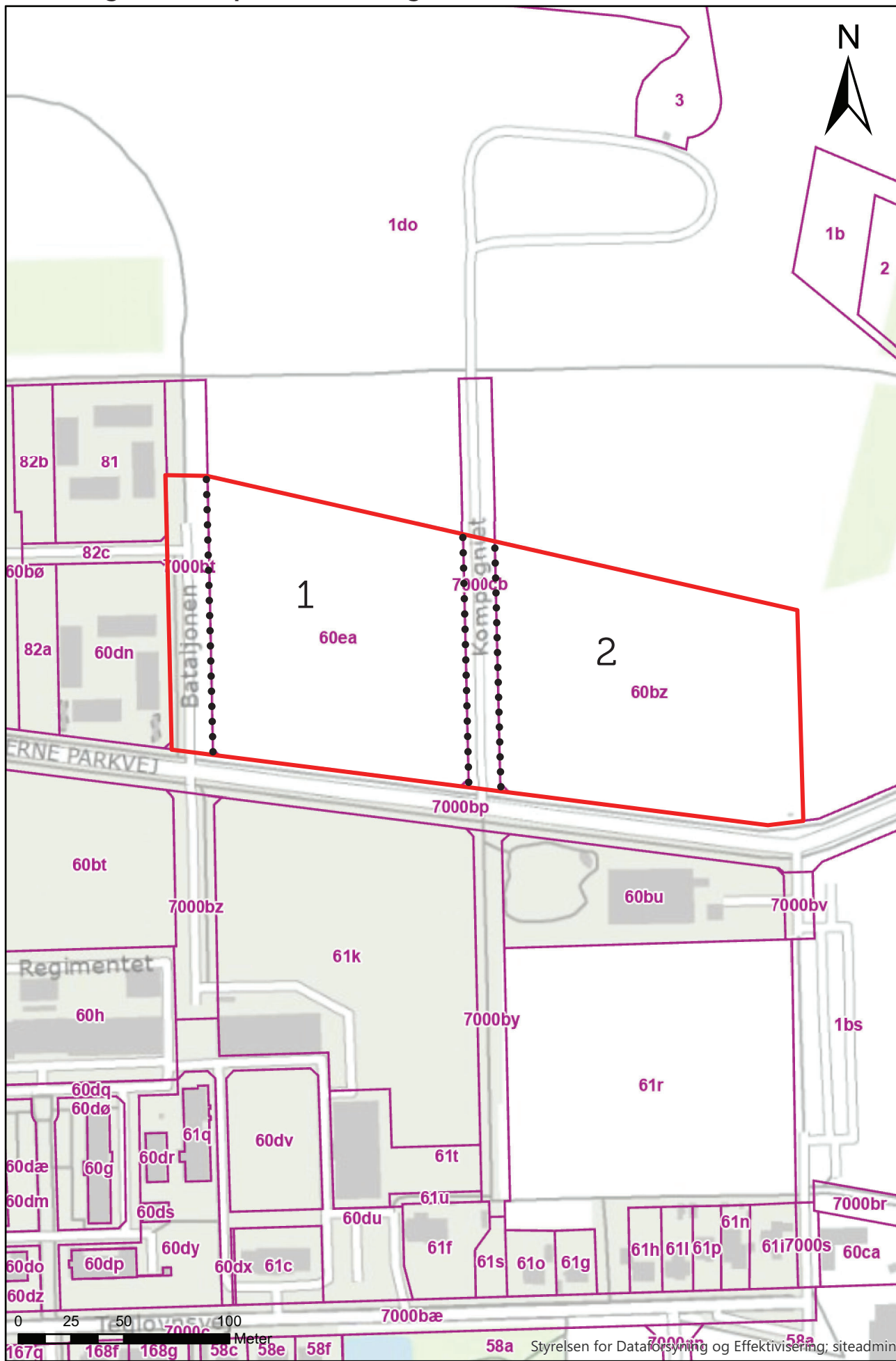
I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtager

Ringsted Byråd vedtog den xx.xx 2020 at udsende forslag til lokalplan 317 i offentlig høring i 8 uger. Høringsperioden var fra xx.xx til og med xx.xx 202X.

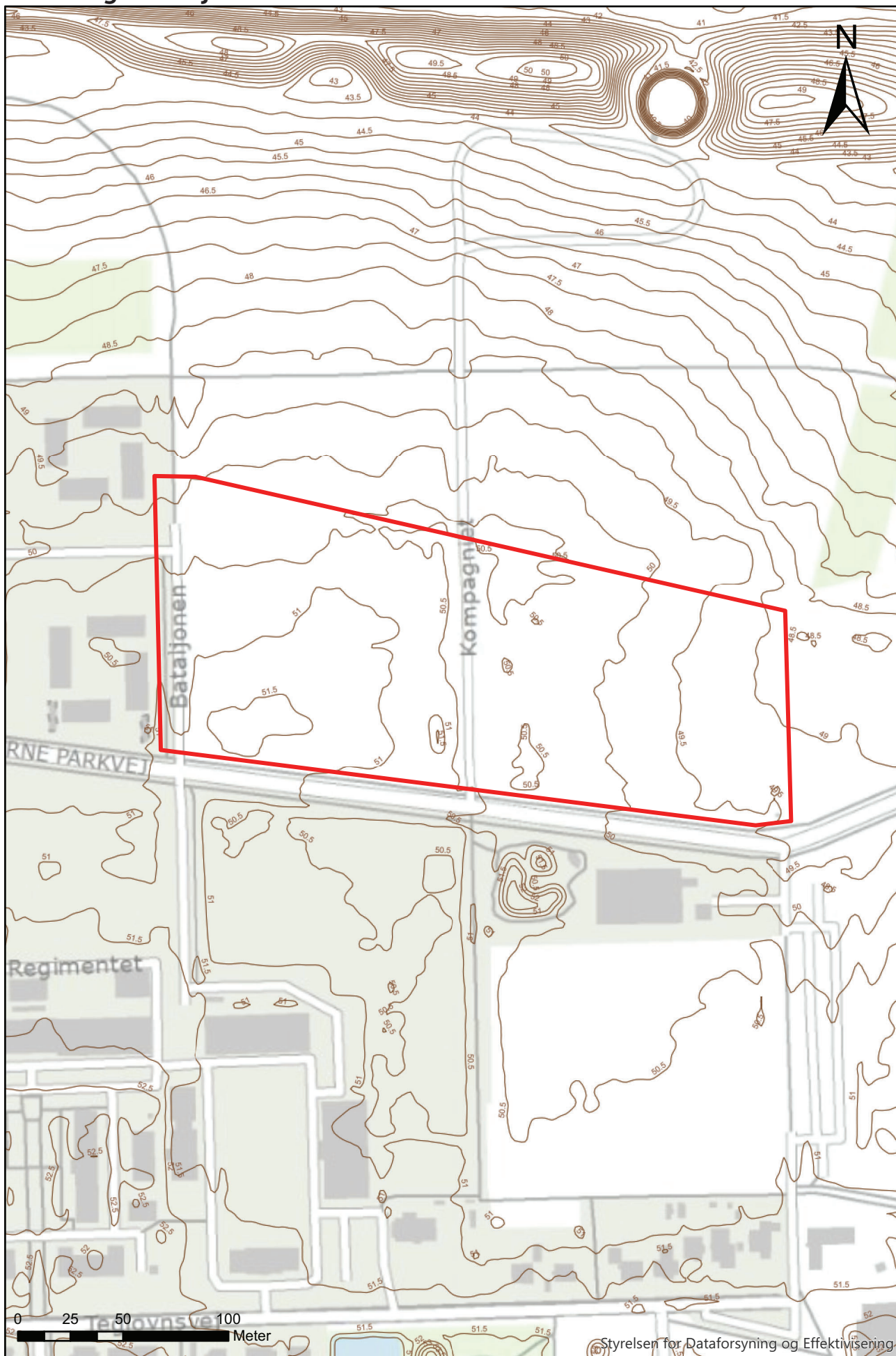
Lokalplanen blev vedtaget af Byrådet med ændringer den xx.xx 202X.

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort - 1:2500



— Lokalplanområde
 Matrikler
 Delområdegrænse
 1 Delområde

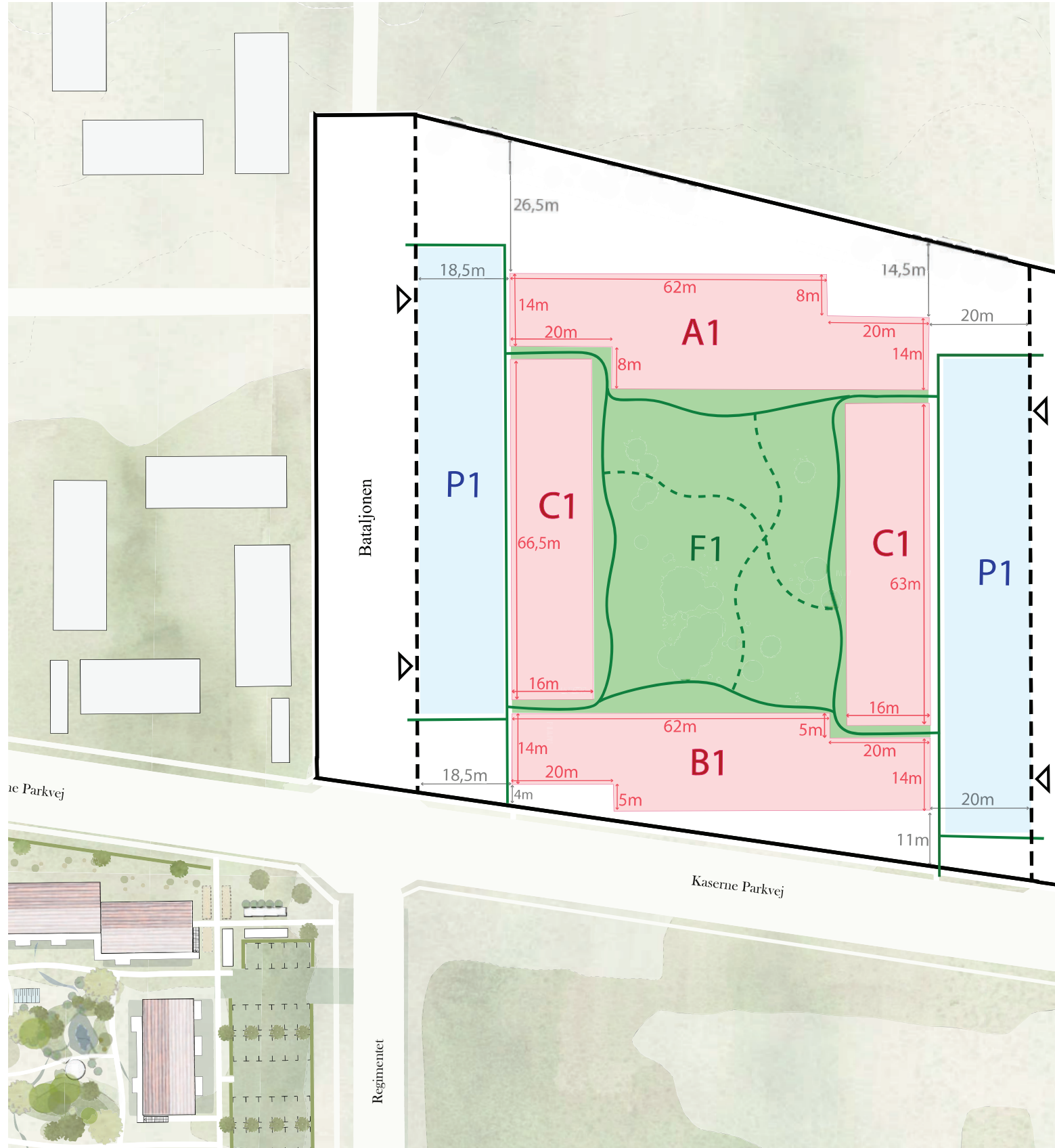
Kortbilag 2 - Højdekort - 1:2500



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

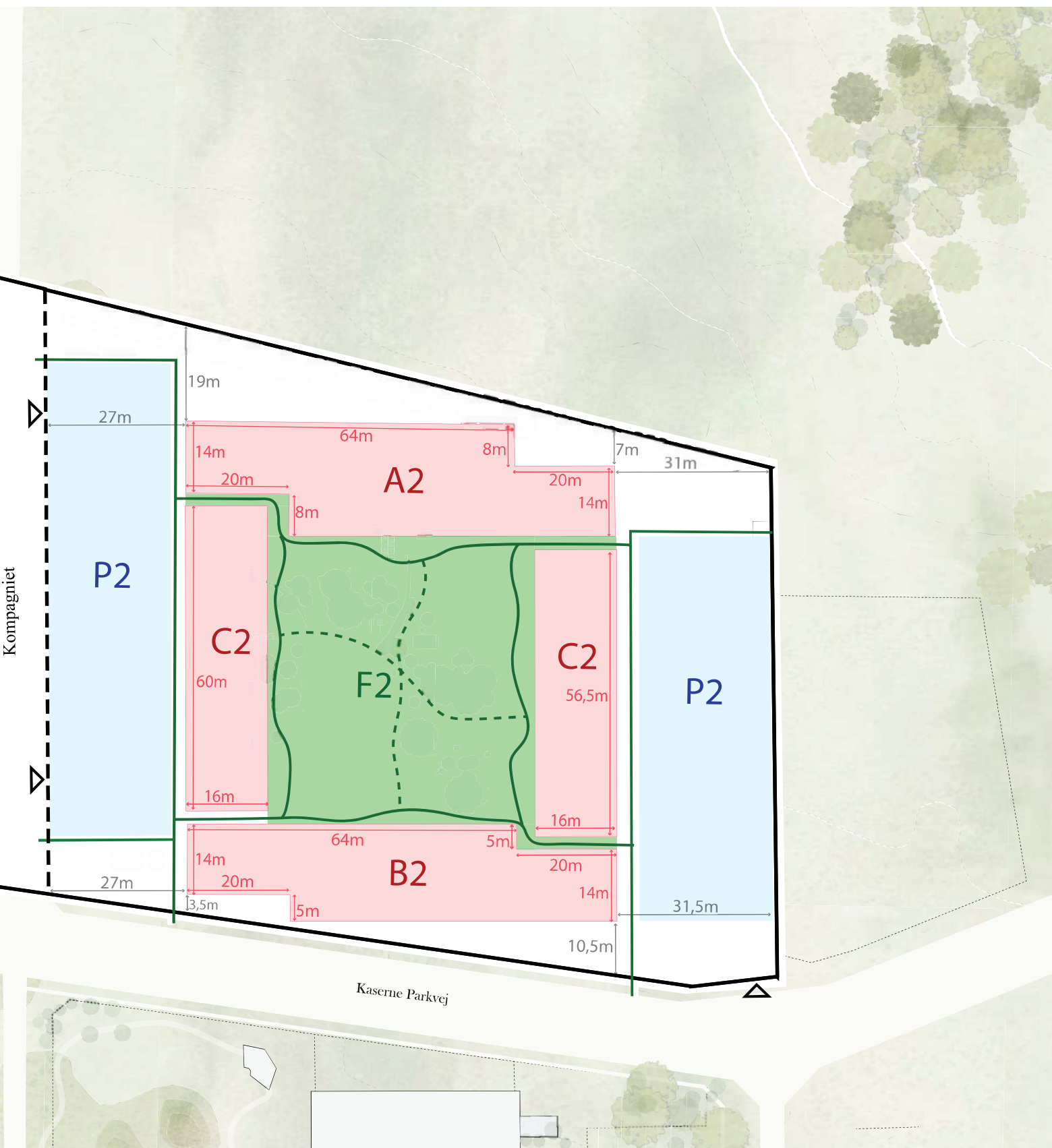
0,5 m. højdekurver






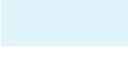

Kortbilag 3.1 - Anvendelse delområde 1, vest for Kompagniet - 1:1000



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Primære stier - principiel linieføring
- Sekundære stier - principiel linieføring
- Byggefelter A1, B1 og C1
- Fælles friareal F1
- Parkeringsarealer P1 - principiel placering

Kortbilag 3.2 - Anvendelse delområde 2, øst for Kompagniet - 1:1000



- | | |
|---|---|
|  Lokalplangrænse |  Byggefelter A2, B2 og C2 |
|  Delområdegænse |  Fælles friareal F2 |
|  Primære stier - principiel linieføring |  Parkeringsarealer P2 - principiel placering |
|  Sekundære stier - principiel linieføring | |

Kortbilag 4.1 - Illustrationsplan vest, delområde 1 - 1:1000



Kortbilag 4.2 - Illustrationsplan øst, delområde 2 - 1:1000



Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Plan og Byg

Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +5762 6300

Mail: byplan@ringsted.dk

www.ringsted.dk

