

# Forslag til Lokalplan 320

## Boliger ved Tranevej, Ringsted Øst



Ringsted  
Kommune

Oktober 2020



**FORSLAG**

## Hvad er en lokalplan?

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

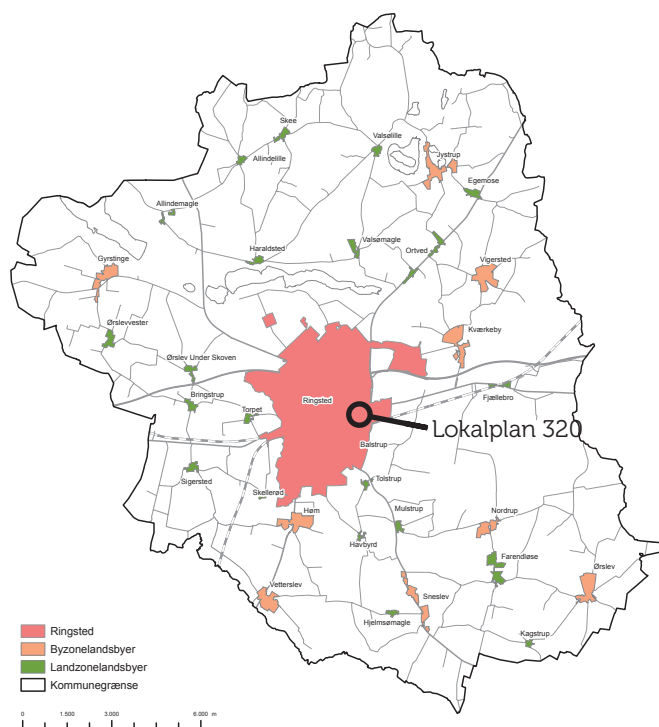
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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.

# Indhold

<b>Redegørelse.....</b>	<b>4</b>	§ 3 Anvendelse .....	19
Baggrund og formål.....	4	§ 4 Udstykning.....	19
Eksisterende forhold.....	5	§ 5 Infrastruktur .....	19
Lokalplanens indhold .....	5	§ 6 Teknisk forsyning.....	20
<b>Forhold til anden planlægning og lovgivning..</b>	<b>12</b>	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	21
Planstrategi 2019-2031.....	12	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
Kommuneplan 2017-2029.....	12	§ 9 Ubebyggede arealer .....	22
byplanvedtægt.....	12	§ 10 Grundejerforening .....	23
Kommuneplantillæg 15 .....	12	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	23
Trafikale forhold .....	13	§ 12 Lokalplan og servitutter .....	24
Vejlovgivningen.....	13	Midlertidige retsvirkninger .....	25
Skoledistrikt og skolekapacitet .....	13	Retsvirkninger .....	25
Ringsted Flyveplads .....	13	Vedtagelser.....	25
Produktionsvirksomheder .....	13	Kortbilag 01 - Lokalplanområde og matrikelkort.....	27
Natura 2000 og bilag IV-arter .....	13	Kortbilag 02- Eksisterende forhold.....	28
Naturbeskyttelsesloven .....	13	Kortbilag 03 - Fremtidige forhold, bebyggelse .....	29
Grundvandsbeskyttelse .....	13	Kortbilag 04 - Fremtidige forhold, disponering af grønne områder .....	30
Forsyning.....	14	Kortbilag 05 - Bebyggelsesplan og infrastruktur - Vejarealer.....	31
Jordforureningsloven.....	14	Kortbilag 06 - Illustrationsplan.....	32
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning) .....	14	Bilag 07 - Vejsnit .....	33
Kulturværdier.....	16	Bilag 08 - Vejsnit.....	34
Museumsloven .....	16		
Servitutter.....	17		
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	17		
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>19</b>		
§ 1 Formål.....	19		
§ 2 Område og zonestatus .....	19		



Lokalplanområdets afgrænsning.

## 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 udarbejdet på baggrund af et ønske om at omdanne området fra erhverv til boliger. Det erhverv, der tidligere lå på grunden, er ikke længere aktivt og derfor ønskes området omdannet til boliger.

Områdets placering tæt på bymidten og ønsket om omdannelse til boliger er i overensstemmelse med Planstrategi 2019, hvor der er fokus på byvækst i form af byomdannelse i Ringsted by. Ringsted har ledige erhvervsgrunde andre steder i byen, som kan tilbydes nye virksomheder.

Den nye bebyggelse skal opføres som en blandet etage- og tæt/lav-boligbebyggelse for at sikre en variation i boligudbuddet.

Bygherre har fået udarbejdet et skitseprojekt for området, som ligger til grund for lokalplanens udformning. Skitseprojektet viser en struktur, der tilgodeser byfortætning med en høj bebyggelsesprocent, der samtidig sikrer grønne friarealer i form af indre gårdrum og et rekreativt strøg, samt små haver i form af kantzoner. Parkeringsløsningen understøtter bebyggelsens struktur og grønne udtryk.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere nye boliger i overensstemmelse med skitseprojektet.

Princippet for den nye bebyggelse er åbne karréer, der giver mulighed for stiforbindelse på tværs samt skaber lys og luft.

Mellem bebyggelserne etableres boligveje og mod øst et grønt strøg, som kan bruges til ophold og stiforbindelse på tværs i området.

Parkering placeres i forbindelse med Tranevej og i de nye boligveje. Hele området skal sikres et grønt præg.



Tranevej med eksisterende bebyggelse og parkering ud mod Køgevej.

I Kommuneplan 2017-2029 er området udlagt til erhverv. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som udlægger området til boligområde i form af etage- og tæt/lav boliger. Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med lokalplanen.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 16.200 m<sup>2</sup> beliggende i Ringsted bys østlige ende tæt på bymidten. Lokalplanområdet ligger i et fuldt udbygget byområde, med etageboliger mod nord og parcelhusområde og mindre erhverv mod syd.

Området er afgrænset af Køgevej mod nord, kolonihaveområdet mod øst, Vibevej mod syd og eksisterende erhverv mod vest.

Tranevej fungerer som adgangsvej til området og er forbundet til Fuglebakken og videre til Køgevej. Tranevej ligger parallelt med Køgevej i den nordlige ende af lokalplanområdet og deler området i to. Tranevej ender blindt mod øst. Vibevej syd for lokalplanområdet ender ligeledes blindt mod øst.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder med ca. 2,5 m



Eksisterende træerække ud mod Køgevej, som bevares.

fra Køgevej til Vibevej mod syd. Ud mod Køgevej er der en række høje karaktergivende træer, som skal bevares. Træerne er placeret i et bredt græsbelte, med en ca. 4 m bred græsribat ud mod Køgevej og parkeringslommer ind mod Tranevej.

Områdets eksisterende bebyggelse, består af en stor virksomhedsbygning placeret med facade ud mod Tranevej. Det forudsættes at virksomhedsbygningen fjernes. Mod Vibevej afgrænses området af et trådhegn, som er begrønnet med træer og buske.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens struktur, der følger princippet med grønne nord-sydgående forbindelser mellem bebyggelserne.

Bebyggelsen skal opføres i en høj kvalitet, hvor der er fokus på bygningernes udformning og på facaderne, som kan varieres indenfor den enkelte bygning. Bebyggelsen skal opføres med et enkelt materialevalg, der sikrer sammenhængen mellem boligtyperne og området udtryk.

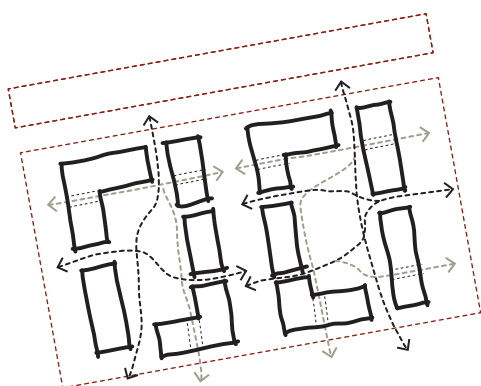
Der skal endvidere sikres grønne friarealer i form af indre gårdrum og kantzoner, der giver nem adgang for bebo

Områdets grønne udtryk skal sikres med bevarelse af træækken langs Køgevej. Der skal skabes et grønt strøg mod øst, som giver mulighed for forbindelse på tværs af området og mulighed for kobling til stiforbindelser udenfor området.

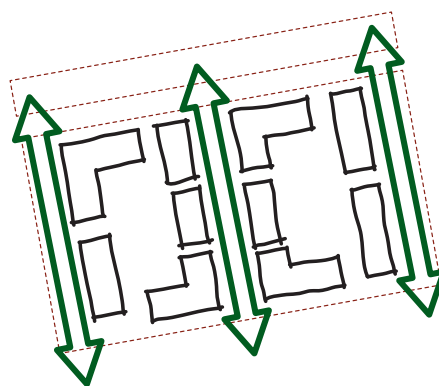
Den nordlige side af bebyggelsen ud mod Køgevej skal have karakter af boligområde. Dette sikres blandt andet ved at bryde asfalten på Tranevej med natursten, der opdeler vejen og samtidig virker fartsdæmpende. Ven-depladsen mod øst skal ligeledes etableres med særlig belægning, der kan understøtte udendørs aktiviteter.

### Principper for ny bebyggelse

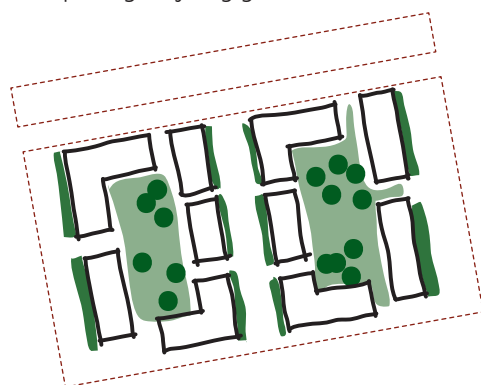
Neden for er vist fire principper for bebyggelsen



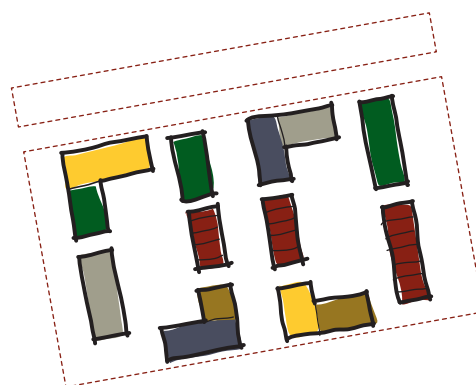
**Åben karré**  
Bebyggelsen opføres som åbne karréer, der tilpasser sig stedets skala med blandt andet boligblokke mod nord og kolonihaver mod øst. De åbne karréer viser en struktur, hvor tætheden tager udgangspunkt i bymidten, mens der samtidig åbnes for passager, lys og grønt.



**Grønne bånd**  
Der etableres grønne bånd fra nord til syd i bebyggelsen i form af boligveje og grønne strøg. Dette giver en underopdeling af byggefeltene, og samtidig en klar grøn struktur.



**Grønne gårdrum og haver**  
De store grønne gårdrum giver mulighed for, at beboerne lokalt kan indgå i fællesskaber, mens haverne i form af kantzoner skaber semioffentlige rum. Disse rum er med til at understøtte områdets grønne præg.



**Blanding af boligtyper**  
Bebyggelsen skal opføres med en blanding af rækkehuse og lejligheder. Dette giver mulighed for en blandet beboersammensætning i området.



Illustrationen viser, hvordan ny bebyggelse kan udformes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

## Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen består af 2 åbne karréer i en blanding af etagebebyggelse i 3-4 etager og rækkehuse i 2 etager. Et samlet antal rækkehuse på 16 er principielt placeret, så de både understøtter boliglivet på den centrale boligvej og med placeringen i det sydøstlige hjørne af grunden nedbringer de skalaen mod kolonihaverne.

Den højeste bebyggelse, som er 4 etager, skal placeres mod nord, ud mod Køgevej. Den stramme karréstruktur, som giver området en bymæssig karakter, varieres med åbninger og bygninger i forskellige højder, som giver boligområdet en særlig karakter, der tilpasser sig omgivelserne.

## Sekundære bygninger

Der placeres skure til cykler og affald i udkanten af de fælles gårdrum. Skurene placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

## Friarealer

Friarealerne består af de store fælles grønne gårdrum i karréerne, samt det grønne strøg mod øst.

Gårdrummene tænkes begrønnet med græs og solitære træer, der giver mulighed for ophold og leg.

Det grønne strøg tænkes udført, som et større græsareal til leg og ophold med løst plantede træer, der både ska-



Eksempel på murværk opført i blank mur, hvor der er efterbehandlet med en sækkeskuring, der skaber spil i facaden.



Eksempel på bebyggelse i blank mur. Stoffligheden opnås med variation i murstenene.



Eksempel på facadeudformning med forskellige højder i den murede base. Sortmalet træ øverst.



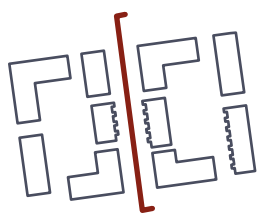
Ny bebyggelse set fra Køgevej. Illustrationen viser, hvordan ny bebyggelse vil tage sig ud bag trærækken.



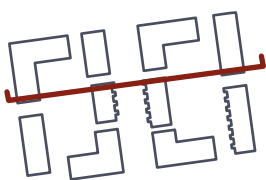
Ny bebyggelse set fra Tranevej. Illustration viser, hvordan ny bebyggelse kan komme til at se ud. Bebyggelsen viser en muret base i gyldne mursten og en øverste etage i sort træbeklædning. Belægningen i chaussésten viser overgang til boligvej og inddeler Tranevej i mindre strækninger.



Ny bebyggelse set fra den centrale boligvej. Illustration der viser, hvordan ny bebyggelse kan komme til at se ud. Haverne afgrænset af bøgehække og de mindre træers placering understreger gaderummets særlige karakter.



Snit gennem eksisterende nabobebyggelse og ny bebyggelse vest - øst.



Snit gennem eksisterende nabobebyggelse og ny bebyggelse nord - syd.

ber rum, men også hindrer indbliksgener fra bebyggelsen til kolonihaverne. Strøget fungerer ligeledes som passage igennem området.

#### Kantzoner

Udover de fælles friarealer etableres grønne haver i form af kantzoner ved alle stueboliger samt rækkehusene. Haverne etableres med en bredde på 3 meter mod vej og gård. Undtagen er nordsiden af boligerne mod Tranevej, der har en kantzone på 1 meter.

Kantzonerne er tænkt som semiprivate zoner, der styrker naboskab og de afgrænses med bøgehæk eller -busk, der understøtter den grønne karakter i bebyggelsen.

Øvrige boliger etableres med altan eller tagterrace.

Indgange til etagebebyggelserne placeres med adgang både fra vejen og fra gården, hvilket er med til at understøtte det lokale naboskab. Dette kan løses som gennemgående opgange eller portgennemgang. Rækkehusene ved boligvejen får indgang fra vejen mens de østligste rækkehuse får indgang fra gårdsiden.

For at styrke karakteren af boligområde og sikre boligkvalitet i stuelejlighederne skal belysning etableres i form af pullertbelysning både langs boligveje og i gårdrum.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen er tænkt med en materialitet, der kan sikre en sammenhæng mellem bebyggelsens boligtyper og en udbygning over tid, samtidig med, at området får et helstøbt og sammenhængende udtryk af høj kvalitet.

Bebyggelsen er tænkt opført i tegl og træ, hvor basen, som er de nedste etager udføres i mursten i farver i den gullige, gulbrune og gyldne skala. Murstenene kan variere i farvenuancer, så der opnås et spil i facaden.

Basen kan efterbehandles med en sækkeskuring for at give en blød karakter og patina til facaden. De øverste etager udføres i sortmalet træ.

Det enkle materialevalg sikrer en sammenhæng i bebyggelsen.

Variationen i den bebyggelsen opnås i blandingen af boligtyper, spring i etageantal og tagudformning, samt i facadeopbygningen, hvor basen kan opføres med varierende højde.

#### Veje, stier og parkering

##### Veje og overkørsler

Tranevej fungerer som ankomstvej til området. For at

markere overgangen til boligområdet etableres et skifte i belægningen, fx ved brosten. Dette er med til at understrege ankomstarealet som en del af boligområdet. Der etableres yderligere markering med belægningsskifte ved den centrale boligvej og vendepladsen for enden af Tranevej.

Tranevej fastholdes i sin placering, men forlænges mod øst, mens der etableres yderligere parkering på begge sider af vejen, samt fortov ved bebyggelsen. Vist på kort-bilag 03, samt Bilag 08 - Vejsnit.

Lokalplanen sikrer, at der etableres to boligveje, der forbinder Tranevej og Vibevej. Boligvejene etableres med et vejprofil som vist på Bilag 07 - Vejsnit.

Der etableres en kørebanebredde på 4,4 meter, parallelparkering i hver side i en bredde på min. 2 meter. Der etableres fortov i hver side af boligvejene på hver 2 meter for den centrale boliggade, og fortov på 2 meter og 1,2 meter for den vestlige boligvej.

Boligvejene ensrettes mod syd.

##### Stier

Der etableres stiforbindelse gennem det grønne strøg mod øst, hvilket gør det muligt at komme på tværs af området og videre ud til øvrige stiforbindelser i nærområdet.

Stien anlægges i en bredde på min. 1,5 meter og etableres i grus eller lignende materiale. Stien skal være offentlig tilgængelig.

Der etableres stiforbindelse gennem de åbne karréer, både en nord-syd og en øst-vest-gående stiforbindelse. Stier gennem de indre grønne gårdrum skal etableres med grus eller lignende materiale.

##### Parkering

Parkering etableres henholdsvis som parkering på begge sider af Tranevej og som parallelparkering på boligvejene.

Parkeringsnormer for biler:

- Tæt/lav boliger: 1½ parkeringspladser pr. bolig på egen grund eller på fælles p-pladser.
- Etageboliger: 1 parkeringsplads pr. bolig på fælles parkeringspladser.

Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. bolig. De resterende parkeringspladser kan ske som udlæg.

Handicapparkeringspladser:

I forbindelse med større parkeringsarealer som samlet parkering for en boligbebyggelse skal 5 % af parkerings-

pladserne etableres som handicapparkeringspladser - heraf skal 1 % kunne anvendes af handicappbus.

#### Cykelparkering:

Cykelparkering etableres i forbindelse med indgangene ved tæt/lav boligbebyggelse og i mindre skure i forbindelse med de fælles gårdrum. I princippet som vist på kortbilag 05, hvor skure er placeres i udkanten af gårdrummet i forbindelse med adgange til gårdrummene.

#### Cykelparkeringsnorm:

2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

### Ubebyggede arealer

#### Friarealer

Der udlægges friarealer svarende til min. 20% af områdets areal. Friarealerne udlægges i form af indre gårdrum i bebyggelsen og derudover et grønt strøg mod øst. De på kortbilag 03 særligt markerede arealer viser minimumsarealet, der ligger støjbeskyttet.

De indre gårdrum kan etableres, så de kan bruges til forsinkelse af regnvand ved ekstremregn. Såfremt der anlægges egentlige regnvandsbassiner, skal de have en hældning på 1:5.

#### Beplantning

Trærækken langs Køgevej skal bevares, så den fortsat giver karakter til Køgevej og danner en naturlig grøn afgrænsning af boligområdet.

Boligvejene plantes med mindre og mellemstore træer i begge sider mellem parkeringspladserne. Træerne tilføjer farver og frugter til områderne, og giver en lokal karakter til den enkelte boligvej og område. Træerne skal have en højde på 4-6 m, hvilket understøtter den menneskelige skala og dermed boligvejenes udtryk. Her kan eksempelvis benyttes Robinie, Ginko, Paradisæble eller Prydkirsebær.

De indre gårdrum tilplantes med en blanding af græsser og lave buske. Større træer som eksempelvis Blodblomme, Tretorn eller Røn vil give en farvefuld karakter til gårdrummene.

Det grønne strøg mod øst, som forbinder Vibevej og Tra-nevej med offentlig tilgængelig stiforbindelse skal plantes med græsser, mindre og mellemstore træer og naturligt skabe overgang til kolonihaveområdet.

### Belægning

Området skal fremstå så grønt som muligt. Vejareal er belagt med asfalt og overkørsler i brosten eller chaussesten, der både vil sænke farten for biler og styrke karakteren af boligvej.

Fortov skal udføres i hård belægning enten som 'københavnertov' eller fx i mursten.



Eksempel på fræsarming i sten

Parkeringspladser skal udføres i permeabel belægning i form af græsarming i sten. Stier i gårdrum og den grønne kile skal være i grus for at sænke farten og give en parkkarakter til de grønne arealer.

### Klimatilpasning

Klimatilpasning er den del af regnvandshåndteringen, som ikke håndteres i det offentlige system. Det offentlige system håndterer typisk regnvand op til en 5 års hændelse. I denne lokalplan fastsættes klimatilpasning til en 20 års hændelse uden skade på bygninger.

Løsning til håndtering ekstremregn kan udføres med sammenhæng til det offentlige system, så regnvandet efterfølgende kan udledes til det offentlige system, når der igen er kapacitet her.

Ekstremregn skal håndteres på egen matrikel.

Hele lokalplanområdet hælder mod sydøst og regnvand vil derfor naturligt blive ledt mod det grønne strøg mod øst. Det grønne strøg etableres med græs og øvrig beplantning, samt sti i grus, hvilket giver mulighed for nedsivning af regnvand og dermed forsinkelse af regnvandet på grunden.

Boligvejene med parallelparkering og beplantning i begge sider er med til både at lede og nedsive vandet.

De grønne gårdrum, havezonerne og parkeringsarealer, som anlægges med permeabel belægning, optager og forsinker regnvand yderligere.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Planstrategi 2019-2031

Omdannelsen af området fra erhverv til boliger er i overensstemmelse med planstrategiens ønsker for bosætning og byvækst. Ønsket er at finde steder i kommunen, hvor der kan bygges flere boliger, omdanne områder, der ikke længere bruges til deres oprindelige formål og kan laves om til boliger. Der skal skabes forskellige typer af boliger der tilgodeser forskellige behov og måder at bo sammen på. Endeligt skal der skabes flere boliger i Ringsted by og adgang til natur skal sikres.

Lokalplanområdet ligger tæt på bymidten og med nem adgang til landevej og motorvej. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en varieret boligbebyggelse med blandede boligtyper og former, som tilgodeser en bred beboersammensætning. Bebyggelsesplanens fri- og opholdsarealer, samt udformningen af boligvejene er med til at understøtte muligheden for fællesskaber.

Lokalplanen sikrer endvidere stiforbindelser gennem området, som kan forbindes til eksisterende stiforbindelser udenfor lokalplanområdet.

## Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde nr. 4E1 – Vibevej, Ringsted øst, som udlægges området til erhvervsområde. Kommuneplanrammen har følgende indhold:

Zonestatus - Byzone

Fremtidig zonestatus - Byzone

Bebyggelsesprocent - 80

Bebyggelsesprocent af - Den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager - 3

Maksimal højde i meter - 12

Mindst tilladte miljøklasse - 1

Maksimalt tilladte miljøklasse- 3

Anvendelse specifik - Erhvervsområde

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelse for området, som ikke giver mulighed for boliger.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som overfører området til boligområde.

Det er kommuneplantillægget, der udgør det gældende plangrundlag for lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 15 giver mulighed for at anvende området til boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse og etageboliger. Derudover indeholder kommuneplantillægget ændrede bestemmelser for bebyggelsesprocenten, antal etager, samt maks. bygningshøjde.

### Ændring af minimums grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse

Med kommuneplantillægget ændres min. grundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse inden for området fra min. 400 m<sup>2</sup> til maks. 100 m<sup>2</sup> for den enkelte matrikel. Ændringen af grundstørrelsen foretages for at skabe mulighed for blandet boligbebyggelse, hvor etageboliger og tæt-lav bebyggelse er placeret side om side. For at bebyggelsen kan realiseres i det ønskede omfang og udtryk, er

## Kommuneplantillæg 15

### til Kommuneplan 2017-2029

Plandistrikt	Ringsted øst
Plannummer	4B10
Plantitel	Boligområde ved Tranevej
Generel anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Boligformål
Bebyggelsesprocent	65 for området som helhed
Antal etager	Tæt / lav maks. 2 etager Etageboliger maks. 4 etager
Højde	14 meter
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

det en forudsætning at grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes i små matrikler.

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3, for et område syd for Køgevej. Lokalplanområdet ligger indenfor den del af byplanvedtægtens område A, som er udlagt til erhvervsformål.

Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, aflyses byplanvedtægten inden for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 320.

## Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fortrinsvis fra Tranevej, som er forbundet til Fuglebakken og videre til Køgevej.

Der er gennemført en overordnet trafikal vurdering af konsekvenserne for trafikafvikling samt trafiksikkerhed og tryghed for området. Særligt med fokus på de to tætliggende kryds på Fuglebakken med henholdsvis Tranevej og Køgevej.

Det vurderes, at de nye boliger vil medføre en lavere trafikmængde end i dag hvilket ikke vil øge presset på trafikafviklingen. Der kan derimod forventes en lavere trafik til og fra Tranevej om eftermiddagen.

### Kollektiv trafik

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus på Køgevej nord for lokalplanområdet. Der er ca. 500 m til nærmeste stoppested.

Der er ligeledes cykelstiforbindelser på Køgevej, hvortil der er nem adgang fra lokalplanområdet.

Derudover etableres stiforbindelser på tværs af lokalplanområdet, som forbinder videre ud til overordnet stisystem.

## Vejlovgivningen

Den del af Tranevej, matrikel nr. 7000x, som ligger inden for lokalplanens afgrænsning overgår til lokalplanområdet og nedklassificeres fra kommunevej til privat vej for den del, der ligger inden for lokalplanområdet. I den forbindelse skal der søges om godkendelse af overkørsel til lokalplanområdet i henhold til vejlovens bestemmelser.

Såfremt der sker udstykning af enkeltmatrikler inden for lokalplanområdet, skal Tranevej have status som privat fællesvej. Det betyder, at vejen skal udformes, så der senere kan ske udstykning. Der skal i den forbindelse søges om godkendelse af vejprojekt.

Alle overkørsler skal godkendes af Ringsted Kommune, som er vejmyndighed.

## Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet tilhører Valdemarskolen og Campus skolens (udskoling) skoledistrikt. Ringsted Kommune vurderer, at kapaciteten i skoledistriktet er tilstrækkeligt forhold til lokalplanområdets størrelse.

## Ringsted Flyveplads

Lokalplanen ligger inden for højdegrænseplan kote 80 fra flyvepladsen.

Ingen bygningsdele må uden særlige foranstaltninger overstige det højdegrænseplan, som er fastlagt af hensyn til Ringsted Flyveplads. Højdegrænseplanet er, med midt-

punkt i banen på Ringsted Flyveplads i en radius på 2,7 km, 45 meter over flyvepladsen. Det vil sige, at koten på det pågældende sted plus bygningsdele ikke må overstige kote 80. Værdien for højdegrænseplanet falder i takt med afstanden til midtpunktet i banen på flyvepladsen. Ingen dele af bebyggelsen må medvirke til blændegener af hensyn til luftfartøjer.

## Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ca. 410 m fra område udlagt til produktionserhverv og dermed lige inden for den bufferzone på 500 m, hvor der skal foretages en konkret vurdering ved udlæg til miljøfølsom anvendelse.

Området mellem lokalplanområdet og område til produktionserhverv er allerede i dag fuldt udbygget med boliger i form af parcelhuse og rekreativt område i form af kolonihaver. Opførelse af nye boliger på grunden vurderes ikke at medføre ændringer for virksomhederne.

## Natura 2000 og bilag IV-arter

### Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde er Susåen, som løber 8 km syd 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 inden for lokalplanområdet findes bilag IV-arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arterne.

## Naturbeskyttelsesloven

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

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Ringsted By ligger som helhed inden for OSD. Inden for OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelsen af området til boliger, vurderes til 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 grundvandsredegørelse i kommuneplanen.

## Forsyning

### Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2005 med efterfølgende tillæg. Hele området er separatkloakeret og der er opstillet krav til befæstelsesgraden for forskellige typer af områder.

Lokalplanområdet anvendes til etageboliger og tæt/lav boliger. Afløbskoefficienten for området er på 0,5.

Nybyggeri skal separatkloakeres frem til offentligt stik. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende regnvand håndteres egen grund.

Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse.

Befæstelsesgraden kan nedbringes ved at bruge vandgennemtrængelige belægnings, beplantede tage m.v. ligesom der kan etableres forsinkelsesbassiner – evt. under terræn eksempelvis i form af kassette- eller rørbassiner eller på tag.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor boringsnære beskyttelsesområder.

### Klimatilpasning

En del af lokalplanens nordlige område ligger indenfor et af de i Kommuneplan 2017-2029 udpegede indsatsområder, hvor der er fokus på at igangsætte klimatilpasningsprojekter for at sikre værdierne i de pågældende områder.

Arealet, som strækker sig fra Køgevej til ca. 10 m syd for Tranevej ligger i indsatsområde "Køgevej", der er udpeget perspektivområde.

Derudover er Tranevej og et areal midt på området udpeget til skybrudsområde ved ekstremregn. Det er bygherres ansvar at udføre nødvendige afværgeforanstaltninger mod oversvømmelser.

I retningslinjerne for klimatilpasning i Kommuneplan 2017-2029 er anført, at ved byudvikling herunder nyudlæg til bebyggelse, byomdannelse og anlægsaktivitet skal

den konkrete planlægning eller anlægsaktivitet indtænke parkeringsarealer som resurseareal i forhold til at kunne håndtere skybrudsregn.

I forbindelse med udformningen af parkeringsarealet ud mod Køgevej skal det sikres, at belægnings er med til at håndtere skybrudsregn.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

### Elforsyning

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

### Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

## Jordforureningsloven

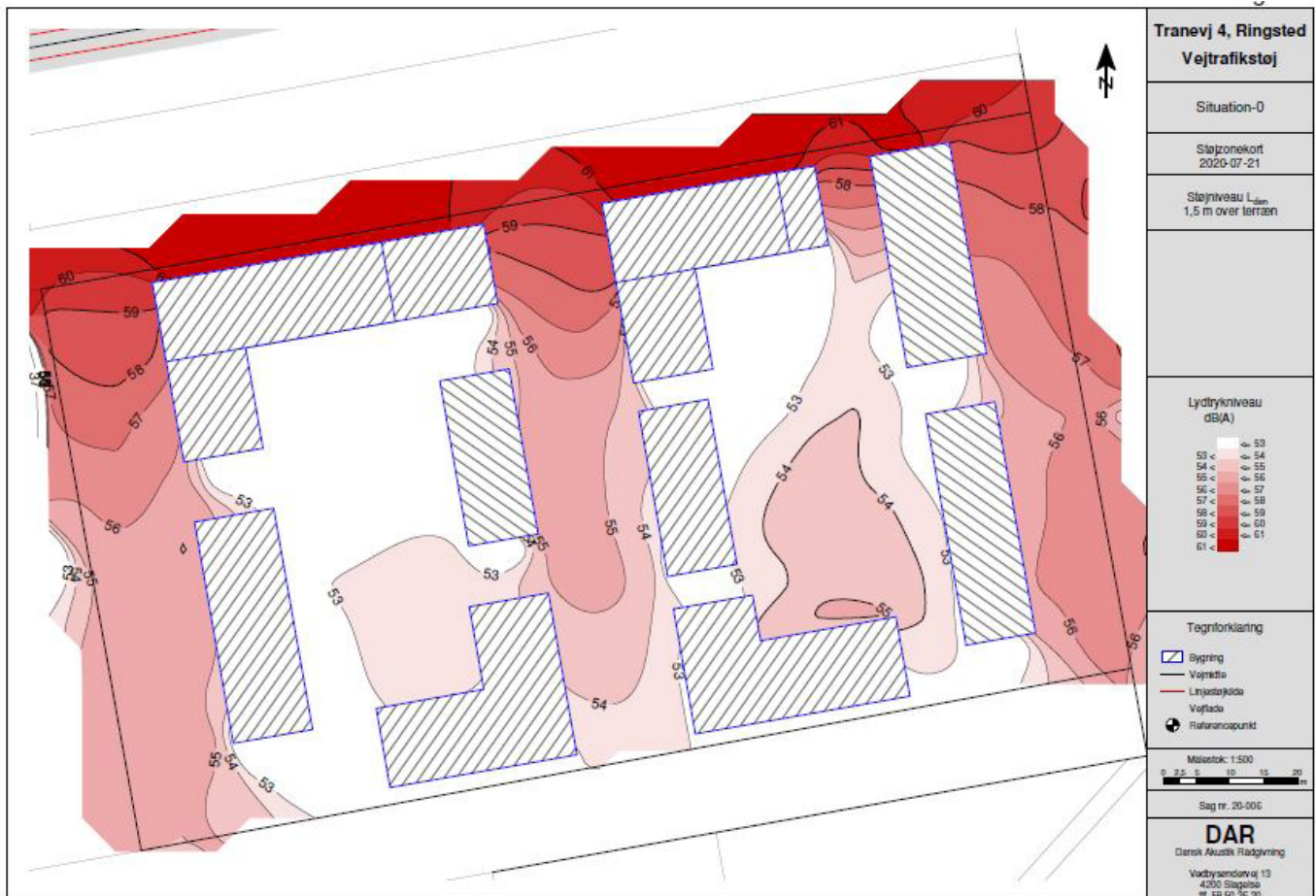
Lokalplanområdet er registeret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurennet. Det medfører, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Ringsted Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med sådan jordflytning. Der henvises til Bekendtgørelse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

Ved nybyggeri til boliger er det et krav at sikre de ubebyggede dele af grunden. Grunden kan sikres ved at lægge 50 cm ren jord på arealet eller ved at lægge en fast, varig befæstelse.

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 (forureningspåvirkning)

I henhold til Planlovens § 15a og § 15b må en lokalplan kun udlægge arealer til miljøfølsom anvendelse som for eksempel boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål, hvis lokalplanen sikrer den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.



Figur 1 - Vejtrafikstøj kort.

## Støj

Lokalplanområdet ligger syd for Køgevej, hvilket gør, at der kan forventes støjbelastning i lokalplanområdet. Der er derfor foretaget en undersøgelse af støjen fra vejtrafik i det planlagte boligområde.

Figur 1 viser den beregnede støjbelastningen i lokalplanområdet, idet trafikken er fremskrevet til 2030. I den nordlige del af lokalplanen er der et område, hvor støjbelastningen,  $L_{den}$ , ligger mellem 58 og 61 dB.

Beregningerne viser således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi  $L_{den}$  på = 58 dB er overskrevet på alle nordvendte facader, og dele af øst- og vestfacader samt på opholdsarealer nærmest Køgevej. Ved øvrige facader og på øvrige opholdsarealer er grænseværdien ikke overskredet.

Som udgangspunkt skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse kunne overholdes i hele lokalplanområdet. I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse, kan der dog i visse tilfælde godt planlægges for boliger selv om grænseværdien på 58 dB på ingen måder kan overholdes. Således kan der i forbindelse med byfornyelse eller "huludfyldning" planlægges for ny støjisolerede boliger under forudsætning af at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i

umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og

- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB<sup>1</sup> indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

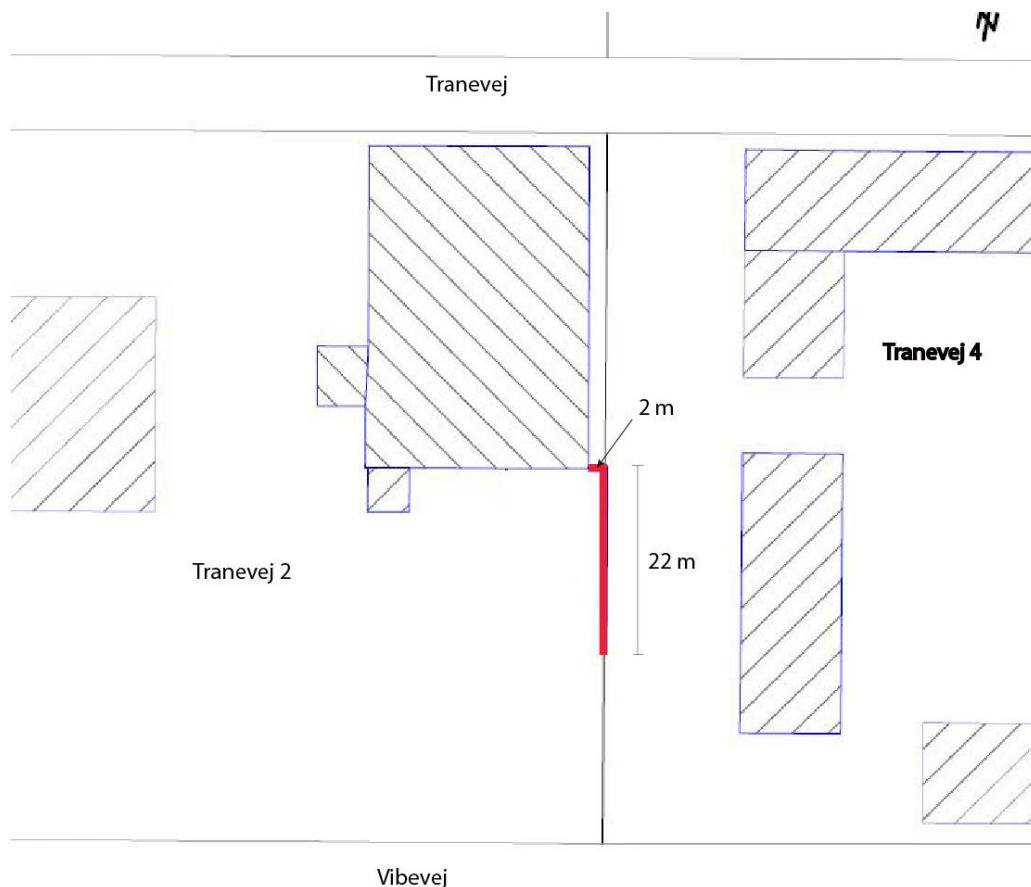
Det er Ringsted Kommunes vurdering, at lokalplan 320 falder ind under disse undtagelsesbestemmelser, og at boligerne dermed skal indrettes i overensstemmelse med ovenstående betingelser.

<sup>1</sup> Støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og opholdsrum er  $L_{den}$  46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5s.

## Støj fra erhverv

I forbindelse med lokalplanen skærpes støjgrænserne for de omkringliggende virksomheder som følge ændringen fra blandet bolig og erhverv til udelukkende boligområde.

Det er imidlertid Ringsted Kommunes vurdering, at kun



Figur 2 - Placering af støjskær til håndtering af Virksomhedsstøj kort.

en enkelt større virksomhed, der reparerer og servicerer lastbiler, vil kunne give anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænserne for etageboligområde.

Der er således foretaget en undersøgelse af støjforholdene der viser, at virksomheden, i den sydvestlige del af området, vil give anledning til en overskridelse af støjgrænserne på 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat.

Støjberegninger viser, at hvis der etableres en 4,4 meter høj støjskærm i den sydlige del af skellet mellem virksomheden og lokalplanområdet, vil støjen kunne bringes ned under de vejledende støjgrænser. Støjskærmen skal bestå af en skærm på 2 meter mellem bebyggelse og skel, og en skærm på 22 meter i skel. Den samlede støjskærms placering er vist på figur 2.. Det er en forudsætning for lokalplanen gennemførelse at, der etableres den nødvendige støjafskærmning i forhold til denne virksomhed. Det er ejer af lokalplanområdet og ikke virksomheden, som skal bekoste etableringen af støjskærm.

Øvrige virksomheder i området er mindre erhvervsdrivende, som typisk har bolig i tilknytning til virksomheden. Virksomhederne er beliggende langs Vibevej og grænser mod syd op til boligområdet ved Duevej samt rekreativt område mod sydøst. Disse virksomheder skal i dag overholde de vejledende støjgrænser for blandet

bolig og erhverv ved skel til naboejendom i erhvervsområdet, svarende til 55/45/40 dB henholdsvis dag/aften/nat. Mod boligområdet ved Duevej samt rekreativt område skal virksomhederne overholde støjgrænser for åben og lav boligbebyggelse svarende til 45/40/35 dB. I det nye etageboligområde vil støjgrænsen være 50/45/40 dB, som aften og nat er den samme, som i det blandede bolig- og erhvervsområde.

Det er Ringsted Kommunes vurdering, at virksomheder, der i dag overholder gældende støjgrænser i området, ikke vil give anledning til overskridelse af de skærpede støjgrænser i det nye lokalplanområde, idet det fortsat vil være støjgrænsen i skel til naboejendom samt boligområdet/rekreativt område mod syd/sydøst, der vil sætte grænsen for, hvor meget virksomhederne vil kunne støje.

## Kulturværdier

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

## Museumsloven

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven.

Museum Vestsjælland udtaler:

Museet har intet kendskab til registrerede fortidsminder

på arealet og arealet for opførelse af de ca. 110 boliger formodes at være markant terrænreguleret og forstyrret, dels forud for, og i forbindelse med opførelse af stående bygningsmasse, samt etablering af befæstede arealer i et stort område op til denne.

Museet har derfor ingen forventninger til, at anlægsarbejde på dette sted vil komme i konflikt med væsentlige arkæologiske interesser.

## Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

1. Dato/løbenr.: 15.03.1942 - 910997-26

Dokument om byggeplan.

Bemærkninger: Vejbyggeplan 15 m fra midte af Køgevej.

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

2. Dato/løbenr.: 29.03.1962 - 910998-26

Dokument om adgangsbegrænsning.

Vedrører begrænsninger i adgangen til Køgevej.

Bemærkninger:

Servituten vedrører adgangsbegrænsning til Køgevej iht. det der i dag er lov om offentlige veje §51.

Servituten skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

3. Dato/løbenr.: 02.07.1965 - 2847-26

Dokument om parkering mv, hegn, hegnsmur mv, vej (akt 26\_k\_57, s. 28-29)

Bemærkninger:

Indeholder bestemmelser om pligt til etablering af p-pladser, vedligeholdelse af græsareal, hegn mod vej og færdselsret langs "et af de nord-dydgående skel", uden det nærmere er anført hvilket skel.

Servituten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

4. Dato/løbenr.: 09.03.1966-1149-26

Byplanvedtægt nr. 3.

Servituten er i modstrid med lokalplanen og skal derfor aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

5. Dato/løbenr.: 13.09.1974 - 9401-26

Dokument om byggeplaner mv. Vedr. 6k (akt 26\_C\_239, s. 95-99)

Bemærkninger:

Vejbyggeplan 20 m fra midte af Køgevej plus højdetillæg på 2 gange højdeforskel + 1,0m.

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

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplantillæg nr. 15 og Lokalplan nr. 320 er miljøscreenet sammen.

Ringsted Kommunes konklusion på miljøscreeningen lyder som følger:

Screeningen viser, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planerne, ikke kan begrundes.

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

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning for byudvikling i Ringsted by.
- At planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder,
  - at der er tale om omdannelse af eksisterende byzonejord, hvor der omdannes til boliger, som er i tråd med byens udvikling og de omkringliggende områder.
  - at ny bebyggelse i området placeres op mod Køgevej og erstatter store virksomhedsvolumener med karrébebyggelse, der opføres i en højde, som svarer til etageboligbebyggelsen nord for Køgevej. Køgevej har et bredt vejprofil, og der er dermed mulighed for at bygge lidt i højden.
  - at ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som tilpasses stedets skala og ny struktur
- At planen 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.



# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til plandata.dk. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden
- at der opføres en blandet boligbebyggelse af både etage- og tæt/lav-boliger
- at bebyggelsen opføres som åbne karréer med grønne gårdrum i midten
- at området, herunder vejene, etableres med et grønt præg
- at det grønne strøg mod øst etableres med stiforbindelse mellem Køgevej og Vibevej
- at parkeringsarealet ved Tranevej udformes, så det får karakter af boligområde i form af beplantning og markeringer i belægningen.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter

- matr. nr 45cb og 45fb, Ringsted Markjorder.
- del af matr. nr. 7000x, Ringsted Markjorder

samt alle parceller, der efter den **XX. [måned] 2020 (den dato kortbilagene er lavet)** udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse og etageboliger med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fri- og opholdsarealer, samt adgangsveje.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Grunde skal udstykkes således:

- Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med et grundareal på maks. 100m<sup>2</sup> og i henhold til bestemmelserne i §9.2.

## § 5 Infrastruktur

### Veje og overkørsler

#### 5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fortrinsvist fra Tranevej, som vist på kortbilag 03.

#### 5.2

Der etableres overkørsel fra Tranevej og ind i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 03. Overkørslen skal markeres med belægningsændring.

#### 5.3

Der skal etableres to boligveje mellem Tranevej og Vibevej, henholdsvis en boligvej mod vest og central boligvej, som vist på kortbilag 05.

#### 5.4

Der etableres overkørsler fra Tranevej og Vibevej til de to boligveje.

#### 5.5

Ved overkørsler mod Vibevej, skal der sikres oversigtsarealer på 5x10 meter. I oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning, skiltning eller lignende højere end 0,8 meter. Oversigtsarealer er vist på kortbilag 05.

#### 5.6

Tranevej skal forlænges mod øst og skal etableres med en kørebanebredde på min. 7 meter.

Der etableres parkering i begge sider af Tranevej. Der etableres fortov på min. 2 meter på den sydlige side af Tranevej. Se principsnit på bilag 08 - Vejsnit.

#### 5.7

Boligvejene skal udlægges med en samlet bredde på min. 8,4 meter heraf skal kørebanelanlægges med en bredde på min. 4,4 meter.

Der etableres parallelparkering i begge sider af boligvejene. Der skal etableres fortov på begge sider af boligvejene. Fortove skal etableres i en bredde på min. 2 meter, hvor der er boliger.

Fortov ved skel mod vest kan etableres i en bredde på 1,20 meter. Se principsnit på bilag 07 - Vejsnit.

5.8

Interne boligveje skal udlægges som private fællesveje i henhold til vejlovens regler.

## **Stier**

5.9

Der skal etableres en sti gennem det grønne strøg mod øst. Stien skal anlægges i en bredde på min. 1,5 meter og anlægges i grus eller lignende materiale. Vist på kortbilag 04.

5.10

Der skal etableres stiforbindelser gennem de åbne karreer. Både en nord-syd og en øst-vest-gående stiforbindelse. Vist på kortbilag 04.

Stierne skal anlægges i grus eller lignende materiale i en bredde på min. 1,5m.

5.11

Stierne indenfor lokalplanområdet skal være offentligt tilgængelige.

## **Parkering**

5.12

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå indenfor lokalplanområdet.

5.13

Parkering skal etableres som fællesparkering, henholdsvis på begge sider af Tranevej og som parallelparkering på de to boligveje. Vist på kortbilag 5.

5.14

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres parkeringsarealersvarende til:

- 1 parkeringsplads pr. etagebolig.
- 1½ parkeringsplads pr. tæt/lav bolig. Dog kan den ½ parkeringsplads ske som udlæg.

5.15

Minimum 5 % af parkeringspladserne skal udføres som handicapparkeringspladser til almindelig bil og minimum 1 % af parkeringspladserne skal udføres som handicapplads til handicappbus. Handicappladser skal placeres i nærheden af indgange.

## **Cykelparkering**

5.16

Der skal etableres min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.17

Fælles cykelparkering ved etageboliger placeres i forbindelse med adgange til gårdrummene i udkanten af de fælles gårdrum. Vist på kortbilag 05.

5.18

Cykelparkering til tæt/lav boliger placeres i forbindelse med indgange til boligerne.

## **§ 6 Teknisk forsyning**

6.1

Parabler, antenner og energitekniske anlæg må ikke være synlige fra offentlige veje eller stier.

6.2

Tekniske bygningsdele som eksempelvis elevatorer, ventilation, klimaanlæg og lignende skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.3

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

### **Belysning**

6.4

Vej- og sti- og gårdbelysningen skal etableres som pultert belysning.

6.5

Belysning på mure kan etableres i tilknytning til indgange til bebyggelse.

6.6

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.

### **Energitekniske anlæg**

6.7

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal det tilpasses i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer. Ved tilpasning forstås integreres i bygningen ved, at anlæggene har samme hældning som den flade hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller, så længe de ikke vil være synlige fra veje.

6.8

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

7.1

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 65%.
- hvilket svarer til 10.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

7.2

- Mod Køgevej må bebyggelsen maks. være 14 meter høj og ikke mere end 4 etager inkl. tagterrasse.
- Mod Vibevej må bebyggelsen maks. være 10,5 meter høj og ikke mere end 3 etager inkl. tagterrasse.
- Tæt/lav boligbebyggelse må maks. være 8,5 meter højt og ikke mere end 2 etager inkl. tagterrasse.
- Mod øst må bebyggelsen maks. opføres i 2 etager. Der kan dog i det nord-østlige hjørne etableres en 3. etage, såfremt den trækkes min. 3 meter tilbage fra facadelinjen mod øst.

Vist på kortbilag 03.

Taghuse, skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes indenfor denne højde.

### Placering

7.3

Bebyggelsen skal opføres som åbne karréer med min. 1 åbning i hver facadelinje.

7.4

Bebyggelsen skal have facader i de på kortbilag 03 anviste facadebyggelinjer, som er udlagt i henholdsvis 28,5 meter fra vejskel mod Køgevej, 4 meter fra vejskel mod Vibevej, 14,6 meter fra vejskel mod vest og 12,7 meter fra skel mod øst.

7.5

Tæt/lav boligbebyggelse skal placeres henholdsvis ud til den centrale boligvej og henholdsvis ud til kolonihaverne mod øst. Der skal som min. opføres 16 tæt/lav boliger i alt og min. 4 tæt/lav boliger i den enkelte karré. Principet er vist på kortbilag 03.

### Indgange

7.6

Der skal sikres indgange fra den centrale boligvej til de tæt/lav boliger, der ligger ud til vejen. Vist på kortbilag 03.

7.7

Der skal sikres indgange fra den centrale boligvej til etageboligerne, der ligger ud til vejen. Disse boliger skal ligeledes have indgang fra gården. Den gennemgående indgang kan etableres som portgennemg eller gennemgående trappeopgang. Vist på kortbilag 03.

### Altaner

7.8

Der skal etableres altaner til alle de boliger, der ikke har adgang til egne haver i form af kantzoner eller direkte adgang til tagterrasse. Vist på kortbilag 04.

### Tagterasser

7.9

Opholdsarealer på tagterasser på bygning mod øst og kolonihaver skal holde en afstand på 1,5 meter til tagkant mod øst.

### Sekundære bygninger

7.10

Sekundære bygninger skal placeres i yderkanten af de fælles friarealer i gårdrummene, samt i forbindelse med adgangene til gårdrummene. Vist på kortbilag 03.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

8.1

Facader skal fremstå delvist i mursten og i træ.

Basen som er de nederste 2-3 etager for etageboligerne og stueetagen for tæt/lav boligerne, skal fremstå i murværk og de øvre facader skal fremstå i træ.

- Murværk skal fremstå i blank mur i en gullige, gulbrun eller gylden farve.\*
- Træ skal fremstå sortmalet.

\* Som efterbehandling af murværket kan der udføres en sækkeskurering for at give facaden en blød karakter.

### Altaner

8.2

Altaner må maks. krage 1,5 meter ud fra facade. Altaner kan ligeledes være indelagte.

8.3

Altaner skal etableres i metal og fremstå sortmalede.

8.4

Altanrækværk skal fremstå åbne og må kun udføres i sortmalet metal. Rækværk kan forsynes med håndlister i træ. Altanrækværk skal monteres ovenpå altanbunden og må således ikke monteres ind på siden af altanen.

### Altangange og adgangstrapper

8.5

Der må kun etableres altangange ind mod gårdrummene.

Altangangen skal være indeholdt i bygningskroppen og bygningens arkitektur og min. 2 meter bred og må ikke

strække sig forbi mere en to boliger.

8.6

Adgangstrapper skal være indeholdt i bygningskroppen og indgå i bygningens arkitektur.

## **Tage**

8.7

- Tage skal udføres som flade tage på etageboligbebyggelsen.
- Tage skal udføres som shedtag, skråtag eller tag med ensidig taghældning på tæt/lav boligbebyggelserne.

8.8

Tage skal udføres uden udhæng.

8.9

Tage skal udføres i tagpap eller som grønne tage med sedum eller lign.

8.10

Der kan etableres tagterasser på 3. etage på de bygninger, der har boliger på 4. etage, samt på bebyggelsen i det nordøstlige hjørne ud mod kolonihaverne.

Værn skal udføres i materialer, som beskrevet i § 8.1.

## **Døre, vinduer**

8.11

Døre og vinduer skal udføres i træ, alu eller en kombination heraf og skal fremstå i materialets naturlige farve eller sort.

8.12

Vinduer kan placeres plant i murværk, trækkes tilbage eller udføres som karnapper på etagerne over stueetagen. Karnapper må have et fremspring på maks. 20 cm.

8.13

Der kan etableres ovenlys i tæt/lav bebyggelserne.

## **Sekundære bygninger**

8.14

Sekundære bygninger skal opføres i træ og fremstå sortmalede.

# **§ 9 Ubebyggede arealer**

## **Friarealer**

9.1

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til minimum 20 % af grundarealet. Opholdsarealerne skal være sammenhængende. Vist på kortbilag 03.

9.2

Der skal etableres egne haver i form af kantzoner i en

bredde af min. 3 meter på begge sider af bebyggelserne. Dog kan der mod nord ud til Tranevej etableres kantzone på 1 meter. Vist på kortbilag 04 og bilag 07 - Vejsnit.

## **Belægning**

9.3

Den maksimale befæstelsesgrad for hele området er 0,5. Overskrides befæstelsesgraden skal regnvand tilbageholdes ved hjælp af faskine, bassiner eller lignende.

9.4

- Kørebaner kan udføres i asfalt.
- Stier kan udføres i grus.
- Parkeringspladser skal udføres i græsarmoring i sten.
- Fortove skal udføres i betonsten, mursten eller natursten.
- Markering i zoner på Tranevej skal udføres i brosten eller chaussésten.

9.5

Adgangsveje skal udføres med taktil belægning. Der skal sikres tilgængelighed for gangsbeværede og handicappede til parkeringsarealerne.

9.6

Ikke belagte arealer på terræn skal fremstå med græs eller anden beplantning.

## **Hegn**

9.7

Hegn skal etableres som levende hegn i form af bøgehæk eller bøgebusk i maksimalt 1,20 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end hæk/buske.

Hegn i skel mod vest, placeret i forlængelse af støjværn, jf. § 9.10, skal begrønnes.

9.8

Levende hegn mod skel mod vej skal placeres 30 cm inde på grunden.

9.9

Arealer til affaldsstationer skal udføres som skure i træ, der skal fremstå sortmalet. Placeringen skal ske ud mod henholdsvis Tranevej og Vibevej, som vist på kortbilag 03, sekundære bygninger.

Tekniske installationer skal afskærmes med lukket hegn i træ, der skal fremstå sortmalet.

## **Støjværn**

9.10

Støjværn skal placeres som vist på kortbilag 03. Støjskær-

men skal opføres i min. 4,4 meters højde og en længde på min. 22 m løbende fra eksisterende nabovirksomheds bygnings østfacade og mod syd. Støjværn skal begrønnes.

### **Beplantning**

Tranevej

9.11

Den på kortbilag 04 særligt markerede træerække langs Køgevej, skal bevares.

9.12

Der skal plantes større solitære træer ud mod Køgevej ved overkørslen til boligområdet, samt ved den centrale boligvej og i området ved vendepladsen mod øst.

Parkeirngspladser der udlægges i forhold til parkeringsnorm jf. §5.13, skal plantes med ét solitært træ. Vist på kortbilag 05.

Boligvej

9.13

Den enkelte boligvej skal plantes med én type træer, eksempelvis som Robinie, Ginko, Paradisæble eller Prydskirsebær el. lign. træer. Der skal plantes ét træ pr. to parkeringspladser i boligvejene.

Træerne skal plantes på række mellem parkeringspladserne. Vist på kortbilag 04.

Bunddækkes til vejtræerne skal tilplantes med engblanding.

Gårdrum og det grønne strøg

9.14

De indre gårdrum og det grønne strøg skal plantes med en blanding af græsser og lave buske. Der kan plantes enkelte større solitære træer, eksempelvis som Blodblomme, Tretorn, Røn eller lign. træer.

De indre gårdrum skal plantes med min. 5 træer i hver gårdrum.

Det grønne strøg mod øst skal plantes med min. 15 træer.

Vist på kortbilag 04.

### **Terrænregulering**

9.15

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter.

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter i henhold til kotesystemet DVR 90.

### **Klimatilpasning**

9.16

Regnvand skal forsinkes på egen matrikel. Anlæg til regnvandhåndtering skal kunne håndtere en 20 års regnvejrshændelse, så der ikke forekommer skader på bygninger. Ekstremregn som ikke håndteres i kloak (5 års hændelser) skal forsinkes på egen matrikel.

9.17

Tranevej skal anlægges med permabel belægning ved overskørslen til området, ved den centrale boligvej, samt vendepladsen mod øst. Belægningen kan udføres i chaussesten eller brosten. Vist på kortbilag 05.

9.18

Parkeringspladser skal anlægges med permabel belægningen i grus eller græsarmering i sten.

9.19

Regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandshåndtering kan indgå i friarealberegningen, såfremt de udformes, så de kan benyttes til rekreative formål, hvor skrænter har en hældningsprocent på maksimalt 1:5, og hvor bassinet er udformet med et landskabeligt udtryk.

### **Oplag**

9.20

Der må ikke etableres udendørs oplag, herunder uindregistede biler og lign. indenfor lokalplanområdet.

## **§ 10 Grundejerforening**

10.1

Såfremt der sker udstykning i området, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

10.2

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, parkering, stier og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

10.3

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på veje og grønne områder, der ikke indgår som fælles opholdsareal til en samlet boligbebyggelse.

10.4

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

## **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

11.1

- Boligområdet skal indrettes så der sikres et trafikstøjniveau på maksimalt Lden = 58 dB på alle opholds-

realer i umiddelbar tilknytning til boliger.

- Udformningen af boligernes facader skal ske så der sikres et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.
- Der skal etableres en 4,4 meter høj støjafskærmning i skel mellem virksomheden beliggende Tranevej 2 og lokalplanområdet. Jf. § 9.10.

#### 11.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet vand-værk, fjernvarmeforsyning og det offentlige kloaksystem.

#### 11.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal vejtilkørsel, interne veje, parkeringsanlæg (bil og cykel) og interne stier være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

#### 11.4

Før ny bebyggelse tages i brug, skal friarealer være anlagt efter bestemmelserne i § 9.

## § 12 Lokalplan og servitutter

#### 12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 320 ophæves Byplanvedtægt nr. 3 for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 320.

#### 12.2

Servitut lyst den 29.03.1962 på matrikel nr. 45cb mfl. Ringsted Markjorder aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 320.

#### 12.2

Servitut lyst den 03.07.1965 på matrikel nr. 45cb mfl. Ringsted Markjorder aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 320.

#### 12.3

Servitut lyst den 09.03.1966 på matrikel nr. 45cb mfl. Ringsted Markjorder aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 320.

## Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

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

## Retsvirkninger

Når en lokalplan er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen indberettes til Plandata.dk. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan i henhold til § 19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

## Vedtagelser

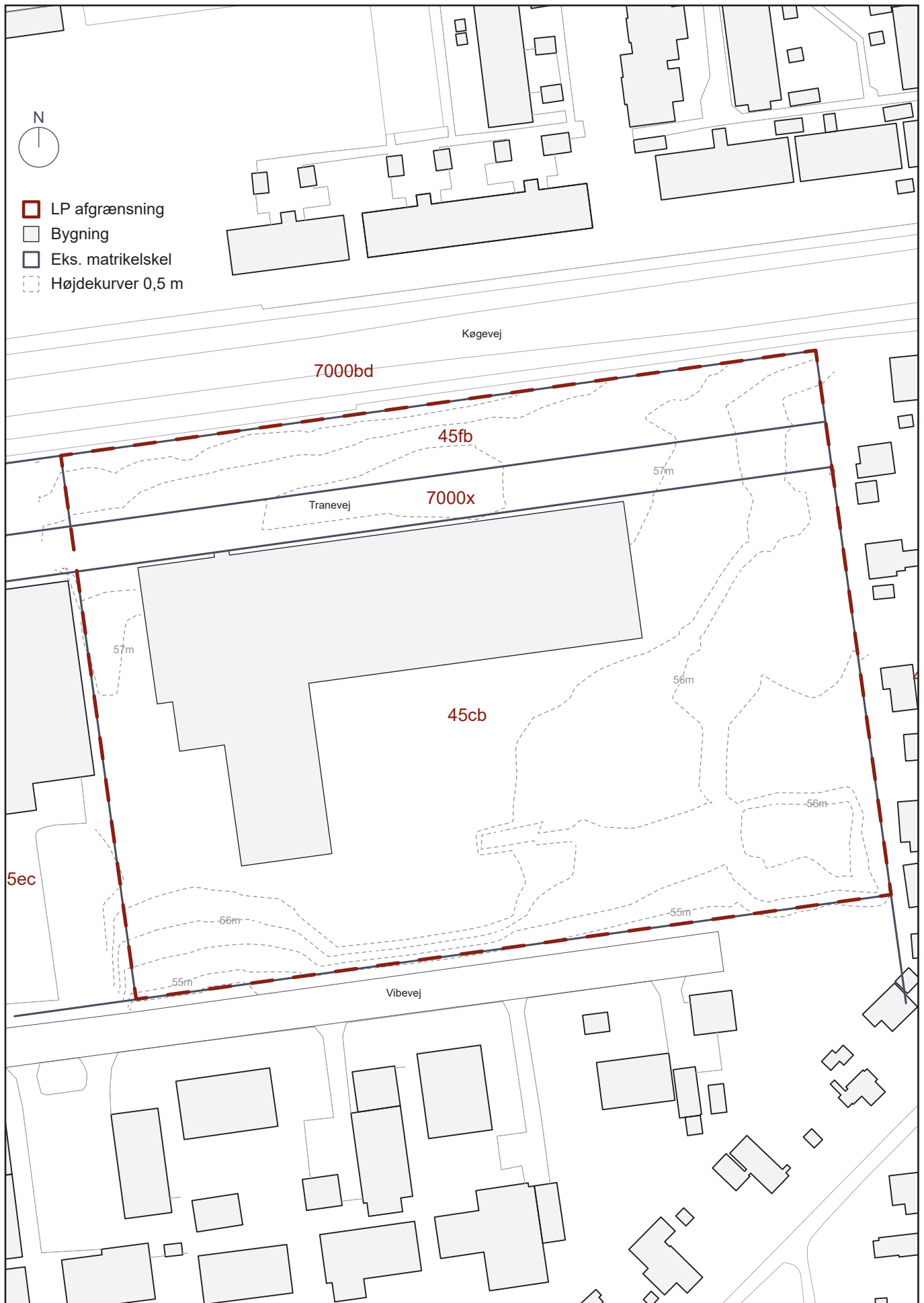
Byrådet vedtog den XX. [måned] 20XX at udseende forslag til Lokalplan 320 i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

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

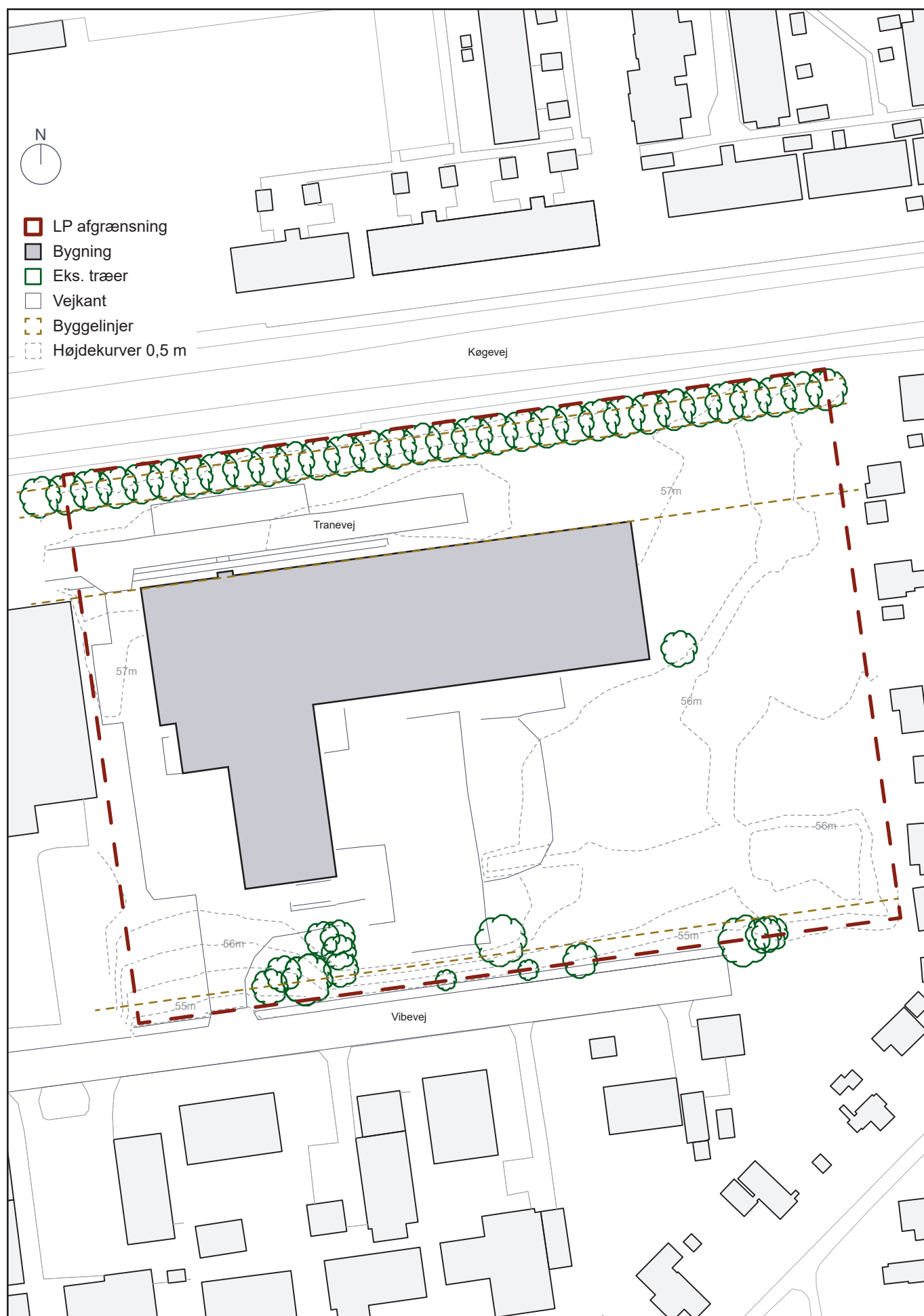
Lokalplanen XXX blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor lokalplanområdet.



# Kortbilag 01 - Lokalplanområde og matrikelkort



## Kortbilag 02- Eksisterende forhold



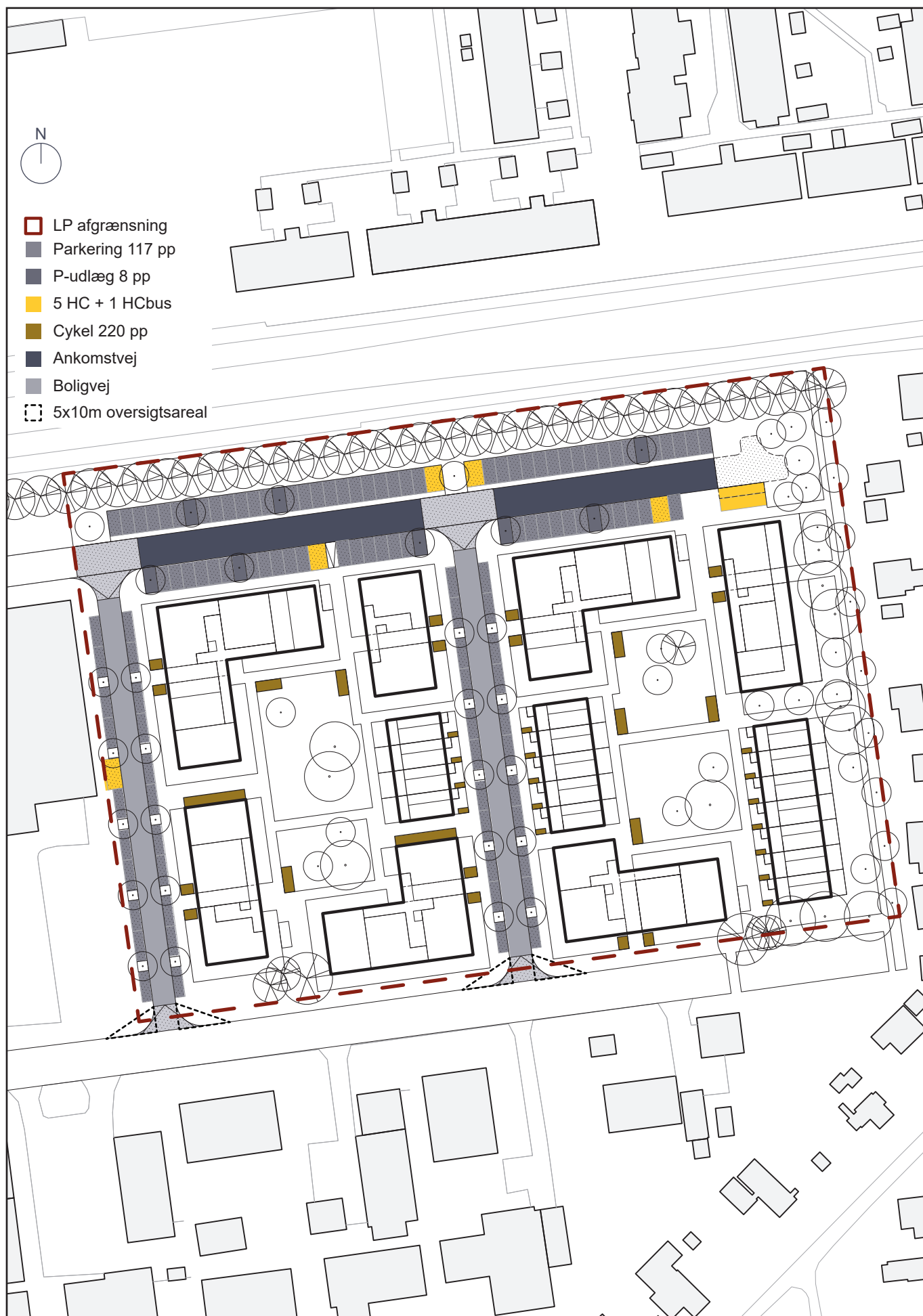
## Kortbilag 03 - Fremtidige forhold, bebyggelse



## Kortbilag 04 - Fremtidige forhold, disponering af grønne områder



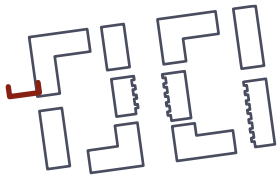
## Kortbilag 05 - Bebyggelsesplan og infrastruktur - Vejarealer



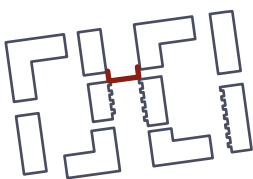
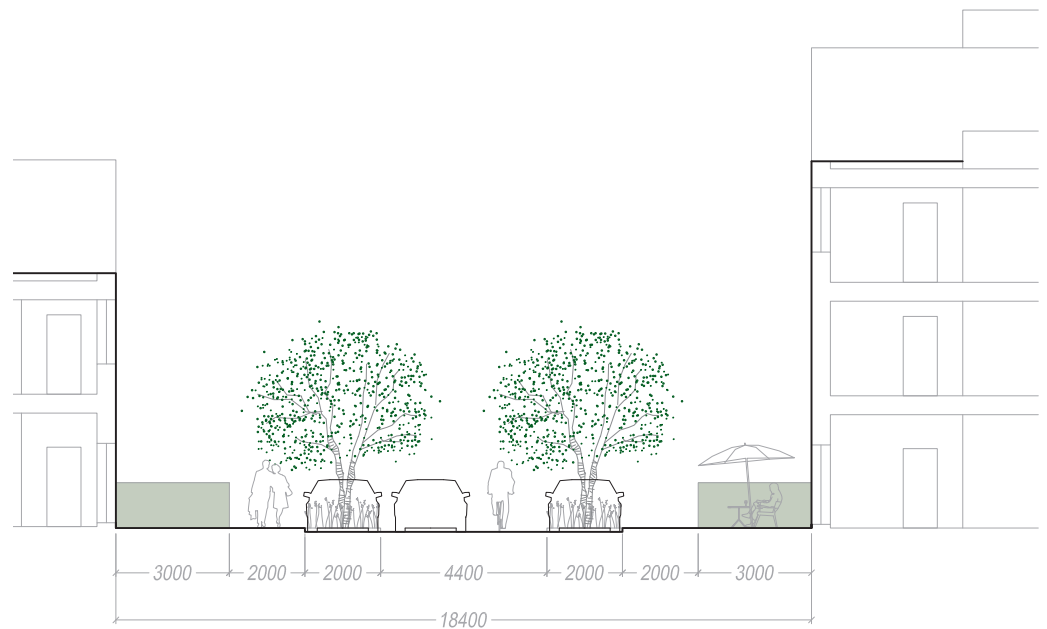
# Kortbilag 06 - Illustrationsplan



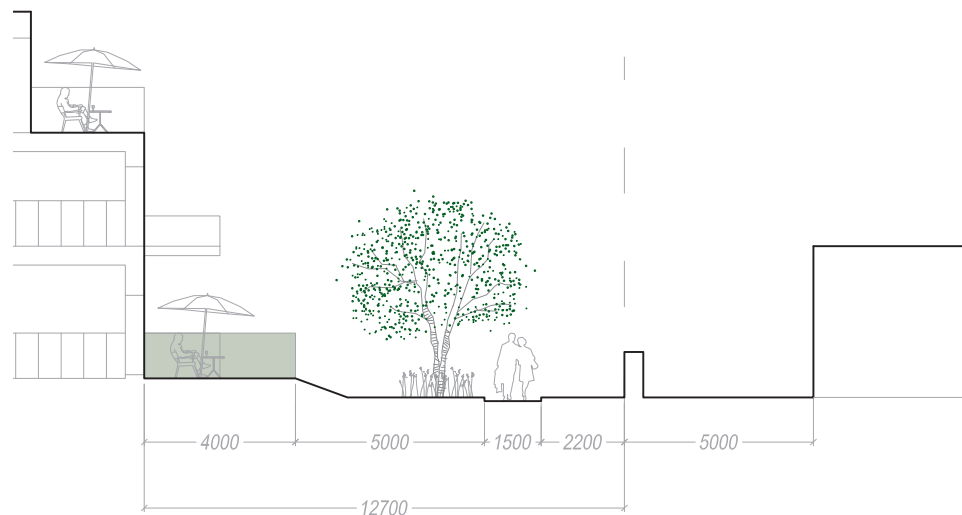
# Bilag 07 - Vejsnit



Vejsnit boligvej vest 1:200

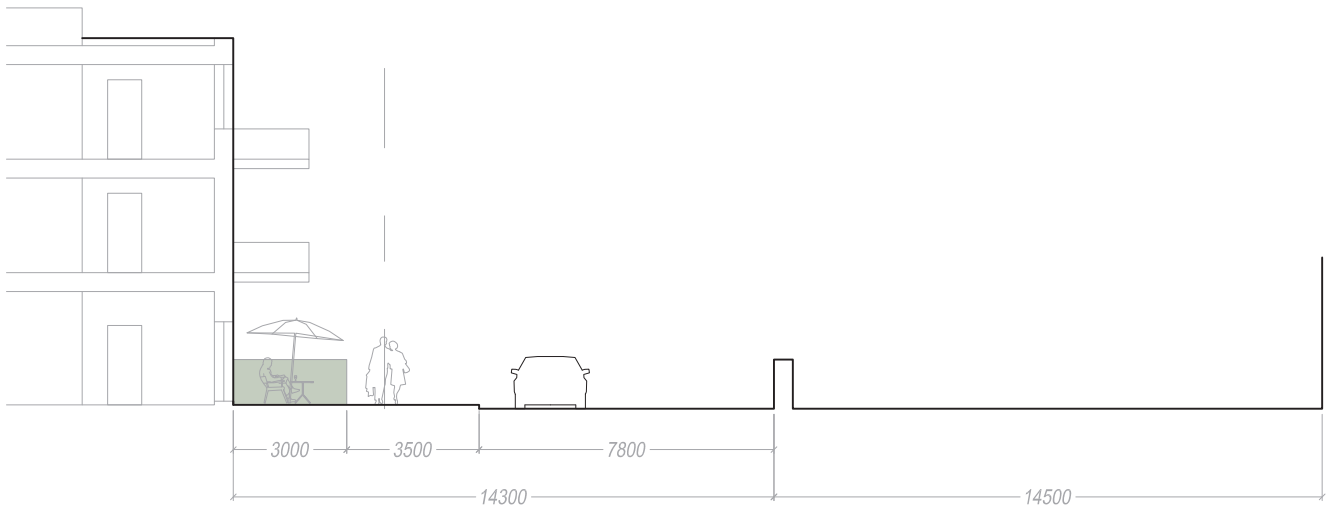


Vejsnit boligvej central 1:200

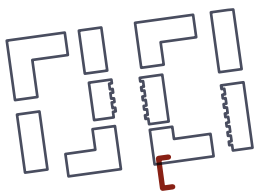


Snit grøn kile øst 1:200

# Bilag 08 - Vejsnit



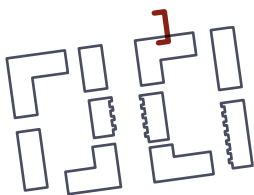
Vibevej



Vejsnit Vibevej 1:200



Tranevej



Vejsnit Tranevej 1:200



**Ringsted Kommune**

Teknik- og Miljøcenter  
Team Byplan og Vej

Rønvedvej 9  
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00  
Mail: [byplan@ringsted.dk](mailto:byplan@ringsted.dk)  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

