

Lokalplan 319 for Kastaniehaven - Ringsted Vest



Ringsted
Kommune

December 2020



FORSLAG

Hvad er en lokalplan?

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

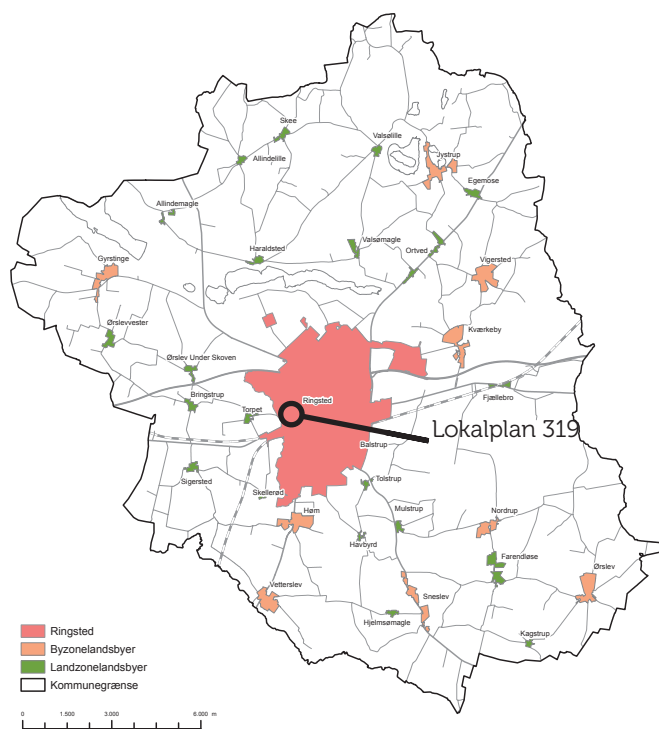
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

Redegørelse.....	4	Bestemmelser	19
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	19
Eksisterende forhold.....	5	§ 2 Område og zonestatus	19
Lokalplanens indhold	7	§ 3 Anvendelse	19
Forhold til anden planlægning og lovgivning..	10	§ 4 Udstykning.....	19
Kommuneplan 2017-2029.....	10	§ 5 Infrastruktur	19
Kommuneplantillæg 14	11	§ 6 Teknisk forsyning.....	20
Trafikale forhold	11	§ 7 Bebyggelsens omfang og place-ring	21
Natura 2000 og bilag IV-arter	11	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
Naturbeskyttelsesloven	11	§ 9 Ubebyggede arealer	22
Grundvandsbeskyttelse	12	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	23
Forsyning.....	12	§ 11 Lokalplan og servitutter.....	23
Jordforureningsloven.....	12	Midlertidige retsvirkninger	24
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)	13	Retsvirkninger	24
Kulturværdier.....	14	Vedtagelser.....	24
Museumsloven	14	Kortbilag 1 - Matrikelkort og Lokalplanområde.....	25
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	15	Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	26
Servitutter.....	16	Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	27
		Kortbilag 4 - Beplantning.....	28
		Kortbilag 5 - Zoneforhold.....	29



Lokalplanområdet

Redegørelse

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen. Den indeholder også en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet og indholdet i planen.

Baggrund og formål

Byrådet besluttede i en hensigtserklæring til Budget 2019, at der skal etableres en ny Kastaniehave-institution som erstatning for den eksisterende institution.

Institutionens placering ved Vestervej tilgodeser brugerne af stationsområdet, samt pendlerfamilier, der skal med toget fra Ringsted Station.

Den nye institution planlægges opført umiddelbart syd-vest for den eksisterende institution og dermed tættere på Ringsted Å.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres en ny institution og ny bebyggelse til bolig og erhverv, samt privat og offentlige serviceformål. Der gives mulighed for, at områdets bevaringsværdige bygning kan anvendes til nye formål, når daginstitutionen er flyttet ud.

Den nye institution skal opføres i et moderne udtryk, der er indpasset i områdets særlige karakter, der er kendetegnet ved et faldende terræn ned mod åen og områdets markante beplantning.

Den bevaringsværdige bygning skal sikres, så bygningen kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

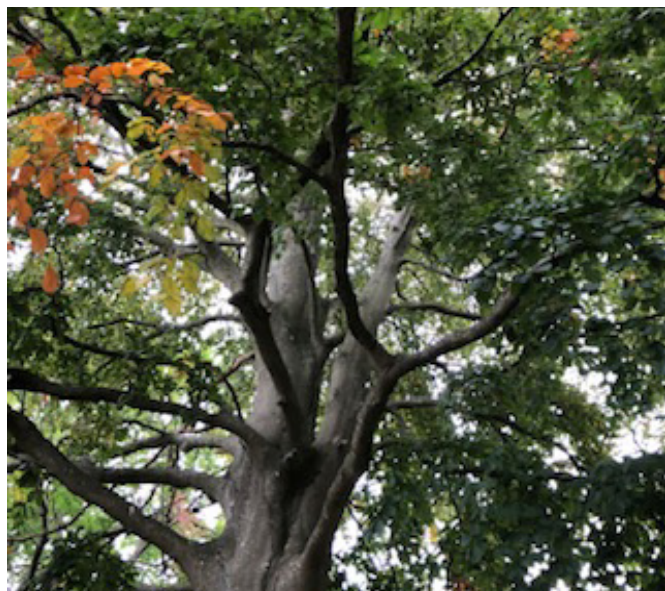
Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse langs Vestervej tilpasses den bevaringsværdige bygnings karakter og skala.

Områdets markante beplantning skal bevares eller erstattes af nye store træer, der kan fastholde den grønne karakter. Derudover må der kun foretages mindre terrænreguleringer.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der overfører det nordøstlige del af området, som ligger mod Vestervej fra offentlige formål til blandet bolig- og erhvervsformål.



Den bevaringsværdige bygning, set fra Vestervej.



Et eksempel på et af områdets markante træer.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Ringsted. Området afgrænses af Sorøvej mod nord, Vestervej mod øst, boligbebyggelse og Korsevænget mod syd, samt Ringsted Å mod vest.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 19.048 m², som er delvist beliggende i landzone og delvist i byzone.

Området anvendes i dag til daginstitution, legeplads, grønt område og parkering. Den eksisterende daginstitution holder til i den bevaringsværdige bygning.

Bevaringsværdig bygning

Indenfor området ligger en bevaringsværdig bygning - Vestervej 29.

Den bevaringsværdige fremstår med hvidpudsede facader og rødt tegltag. Bygning som er tofløjet, er bygget sammen med et mindre udhus, så de tilsammen danner et trefløjet bygningskompleks omkring et gårdrum.

Bygningen vurderet med en bevaringsværdi på 3 i henhold til SAVE. Baggrunden for vurderingen er bygningens karakter, materialer og den kulturhistoriske værdi, som tidligere forvalterbolig.

Bygningen fremstår original bortset fra en tilbygget veranda, som skjuler den oprindelige bygning. Derudover er der tilføjet forskellige kviste og skorstene.

Den bevaringsværdige bygning er markeret på kortbilag 02 og 03.

Øvrige bygninger og anlæg

Indenfor lokalplanområdet ligger flere nyere bygninger og anlæg, som er opført til institution, legeplads, træpavillon, étplans hus, samt mindre skure, vej- og parkeringsarealer. Bygningerne kan fjernes.

Områdets grønne karakter

Lokalplanområdet er meget kuperet og skrånere fra Vestervej ned mod Ringsted Å. Området har en markant grøn karakter, som kommer til udtryk blandt andet ved et bredt grønt beplantningsbælte langs Sorøvej. Beplantningsbæltet består af store og små træer, samt buske, der danner en visuel afgrænsning ud mod Sorøvej.

Det grønne område ned til Ringsted Å er omgivet af levende hegn i form af mindre grupper af træer, buske og hække. Selve området er græsbeplantet med en gruppe af træer. Området oversvømmes lejlighedsvis. Området er vist på kortbilag 04.

Langs en del af områdets afgrænsning mod syd findes et område med spredt beplantning, der giver en skovagtig karakter. Denne del af området indeholder en nyere legeplads.

Indenfor hele lokalplanområdet er der flere store karakteristiske træer, som sammen med de levende hegn og øvrig beplantning giver området sin markante grønne karakter. De karakteristiske træer er avnbøg, bøg, eg, kastanie og rødbøg. Træerne er markeret på kortbilag 04.

Parkeringsarealer og den interne vej er afgrænset af hække.

Rekreative stier

Lokalplanområdet ligger med nem adgang til stiforbindelser, der fører til øvrige grønne områder langs Ringsted Å. Fra det grønne område er der adgang til "Oplevelsesstien" og nord og syd for lokalplanområdet ligger andre grønne områder med legepladser og søer, hvor der er muligheder for oplevelser. Se oversigtskort på næste side.



Kortoversigt, der viser nærområdets grønne rekreative arealer. "Oplevelsesstien" er markeret med en grøn forbindelse fra nord til syd.



Den eksisterende læge fra lokalplanområdet til Oplevelsesstien.

Lokalplanens indhold

Område og zonestatus

Lokalplanområdes inddeles i 2 delområder:

Delområde 1 - Daginstitution og grønt rekreativt område

Delområde 2 - Bolig og erhverv, privat og offentlig service.

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. I forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan overføres dette areal til byzone. Kortbilag 05 viser hvilket område, der overføres til byzone.

Generelt

Områdets grønne karakter og markante terræn skal sikres ved bevarelse af beplantning og ved kun at tillade mindre terrænreguleringer. Derudover skal områdets grønne karakter sikres ved hegning i form af levende hegn og belægninger i græsarmering og grus, hvor det er muligt.

Der må maksimalt bygges i 2 etager, og byggeriet må ikke være højere end 8,5 meter. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for denne højde.

Delområde 1 - Institution og grønt rekreativt område

Ny bebyggelses udformning og placering skal tilpasses områdets terræn og markante beplantning og træer.

Ny bebyggelse kan opføres i murværk og fremstå i blank mur, pudset og malet facade eller med træbeklædning.

Materialerne kan kombineres med glas og metal i form af zink, aluminium, stål og kobber. Tage skal beklædes med røde tegl, tagpap eller begrønnes med sedum eller lign., så de understøtter områdets grønne præg.

Sekundære bygninger som fx servicebygning, skur, garage / carport eller overdækket cykelparkering kan udføres i samme materialer som institution eller udelukkende i træ.

De eksisterende legepladser og aktivitetsområder skal så vidt muligt bevares.

Del af området udlægges til grønt rekreativt område, hvorfra, der skal sikres adgang til stiforbindelser ud af området. Der må ikke bygges i det grønne område.

Delområde 2 – Bolig, erhverv, private- og offentlige serviceformål

Ny bebyggelse skal placeres min. 5 m fra skel herunder til den interne vej.

Bebyggelsen skal tilpasses områdets bevaringsværdige bygning i karakter og skala. Bygningerne skal fremstå i blank mur i røde nuancer eller med pudset og evt. malet facade. Mindre dele af facaden kan fremstå i træ.

Tage skal udføres som sadeltage uden valm og beklædes med røde teglsten eller med tagsten i samme bestandige farve som traditionelle røde teglsten. Tage kan alternativt udføres med sort tagpap.

Den bevaringsværdige bygning sikres mod nedrivning om- og tilbygning. Der fastlægges bestemmelser for bygningens ydre fremtræden, som fastholder bygningens arkitektoniske udtryk.

Udhuset der er sammenbygget med den bevaringsværdige bygning, skal såfremt det fjernes genopføres med samme placering, så der dannes et gårdrum.

Den nye bygning skal underordne sig den bevaringsværdige bygning i højde og volumen.

Sekundære bygninger som fx skur, garage / carport eller overdækket cykelparkering kan udføres i samme materialer som hovedbygning eller udelukkende i træ.

Tage på sekundære bygninger som fx skur eller garage / carport skal udføres i samme materiale eller i sort tagpap - eventuelt listet tagpap.

Bygninger der nedrives

Inden for lokalplanområdet kan alle bygninger på nær den bevaringsværdige bygning nedrives.

En del af disse bygninger vil være nedrevet eller vil være

under nedrivning før nærværende lokalplan sendes ud i høring som forslag. Nogle bygninger nedrives først, når den nye daginstitution er taget i brug.

Veje og stier og parkering

Veje og overkørsler

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestervej. Der er p.t. 2 overkørsler til Vestervej. Den nordlige overkørsel til Vestervej 29 planlægges nedlagt. Lokalplanområdet skal betjenes af den sydlige overkørsel og den interne vej. Vist på kortbilag 03.

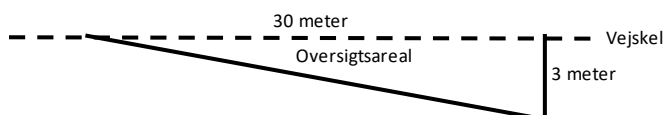
Den interne vej udlægges til privat fællesvej. Der skal sikres vejadgang til delområde 1 og ny bebyggelse fra den interne vej. Principiel placering er vist på kortbilag 03.

Der kan ligeledes etableres vejadgang til bebyggelse i delområde 2 via eksisterende vejarealer, der delvist ligger i delområde 1. Såfremt det er muligt i forhold til placering af ny institution.

Den interne vej skal være minimum 3,5 m bred og det eksisterende fortov skal bibeholdes i mindst 1,75 m bredt. Den interne vej kan forlænges ind i delområde 1, såfremt det er nødvendigt.

Der skal etableres et oversigtsareal ud mod Vestervej på 3 meter gange 30 meter - se illustration nedenfor. Inden for dette areal må der ikke bygges, plantes eller anlægges noget der er mere end 0,9 meter højt.

Oversigtsarealet skal etableres langs Vestervej vest for overkørslen til den interne vej. Vist på kortbilag 03.



Skematisk illustration af oversigtsareal.

Stier

Fra den sydlige del af området, kan der skabes stiforbindelse til Korsevænget.

Der skal etableres stiforbindelse mellem den nye daginstitution og Oplevelsesstien ved Ringsted Å.

Parkeringsnormer

Indenfor delområde 1, skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 5 normerede børn i daginstitutionen plus 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Derudover skal der etableres 2 handicapparkeringspladser. Dette svarer i dag til anlæg af 39 parkeringspladser, samt 2 handicap-parkeringspladser.

Parkeringspladserne kan etableres ved omdannelse af det eksisterende parkeringsareal.

Indenfor delområde 2, skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. Parkering skal ske på egen grund.

Cykelparkering

Indenfor delområde 1 skal der etableres 30 cykelparkeringspladser. Området til cykelparkering kan helt eller delvist overdækkes. Cykelparkeringen kan også etableres som et lukket skur.

Ubebyggede arealer

Beplantning

Områdets beplantning er karakteriseret ved en sammensætning af forskelligartede træer og beplantning. Det er vigtigt at fastholde denne karakteristik.

De på kortbilag 04 markerede træer, (avnbøg, bøg, eg, kastanie, rødbøg) samt beplantningsbæltet langs Sorøvej skal bevares .

Disse træer og beplantning må kun beskæres eller fældes, hvis der er tale om sygdom eller fare for mennesker eller bygninger.

Træerne skal erstattes med to nye træer af samme art, som det fældede og have højde på min 8 m.

For øvrige træer indenfor området gælder, at der skal genplantes et nyt træ i en højde på min. 5 m, hvis det fældes.

Hvis et træ skal fældes skal Ringsted Kommunes (Vej og Park afdeling) kontaktes.

Der må ikke udføres anlægsarbejde eller gravearbejde indenfor dryplinjen af de bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 04.



Eksisterende beplantning i området.

Belægning

Befæstelsesgraden for det samlede grundareal i hvert delområde er på 25 %.

For at understøtte områdets grønne præg, skal fælles parkeringsarealer udføres i permeabel belægning i form af græsarmering i sten og fællestier skal udføres i grus.

Der må ikke etableres belægning i det grønne område i delområde 1.

Hegning

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk eller buske. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn.

Terrænregulering

For at bevare områdets skrånende terræn, må der kun terrænreguleres med +/- 0,5 meter, i forbindelse med placering af nyt byggeri.

I forbindelse med etablering af adgangsvej til bebyggelse indenfor delområde 2, må der terrænreguleres yderligere.

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 100 års hændelse uden skade på bygninger.

Det grønne område ned mod åen, delområde 1, oversvømmes lejlighedsvis. Det skal derfor sikres, at der ikke etableres anlæg og beplantning, som hindrer denne mulighed for oversvømmelse. Område der oversvømmes er vist på kortbilag 04.

Parkeringsarealer kan indrettes, så regnvandet kan håndteres på arealet, i kanaler og regnbede ved en 5 års regnvejrshændelse, og ved en 100 års regnvejrshændelse staves op i en højde af 5 cm under de parkerede biler.

Teknisk forsyning

Tekniske anlæg

Der kan etableres tekniske anlæg, der tjener til lokalplanområdets forsyning. Tekniske anlæg kan fx være transformatorstationer og pumpestationer.

Den interne vej bruges til transport til og fra daginstitutionen. Det er vigtigt, at det er sikkert at bruge vejen, da transporten foregår kørende, cyklende og gående. Der er etableret lys langs den interne vej.

Der kan desuden etableres lys i forbindelse med indgan-

ge og langs stier for gående.

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.

Solenergianlæg

Der må ikke etableres nogen form for solenergianlæg på den bevaringsværdige bygning eller i det grønne område, vist på kortbilag 03.

På øvrige facader og tagflader tillades solenergianlæg, såfremt de er integreret i byggeriet. Synlige anlæg skal etableres i samme farve som facade/tagflade eller i sort og mørkegrå med en mat overflade. Lister og indfatning skal også fremstå matte og i mørkegrå eller sorte. Synlige anlæg skal integreres i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres, eller indfældes i facade eller taget. Ingen anlæg må give anledning til blænding.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

Parkeringsarealer og vejadgange til de enkelte grunde skal være etableret.

De grunde, der fremover skal indeholde boliger, skal indrettes, så der sikres et trafikstøjniveau på maksimalt $L_{DEN} = 58$ dB på alle opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Udformningen af boligernes facader skal sikre et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner). Den nye bolig skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden / støjilden.

Lokalplan og servitutter

Dokument af 24. januar 1994 samt dokument af 23. juli 1996 aflyses, idet pavillonerne er fjernet.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområde 319 er omfattet af kommuneplanramme 2D1 Ringsted Station - Ringsted Vest

Kommuneplanrammen indeholder følgende rammebestemmelser:

- Området skal anvendes til offentlige formål
- Området er placeret i byzone og landzone
- Der må maksimalt bygges 30 % i området beregnet ud fra den enkelte grund
- Der må maksimalt bygges i 3 etager
- Der må maksimalt bygges i 12 meters højde

Lokalplanen overholder kommuneplanens rammeområde 2D1 forsåvidt angår anvendelse til daginstitution - delområde 1. Lokalplanens anvendelse i delområde 2 overholder ikke kommuneplanens rammebestemmelser for området, hvorfor der udarbejdes kommuneplantillæg, som ændrer bestemmelserne.

Følgende af kommuneplanens retningslinjer gælder for lokalplanen:

Generelle rammer for lokalplanlægningen:

- Anlæg af trafikveje, stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen.
- I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til Spildevandsplanen overholdes.
- Ved tagudskiftning eller etablering af tage i Ringsted vest må der kun anvendes tagsten i samme røde farve som traditionelle røde vingetegl
- Ved etablering af kviste i eksisterende tage skal kvistene følge det enkelte fag i den nærmeste etage og placeres symmetrisk.
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- Der må ikke anvendes glaserede tegl på bygninger med mindre end 3 fulde etager.
- Der kan drives erhverv fra boliger i boligområder, hvis:
 - der er tale om klasse 1 erhverv
 - virksomheden drives af bosiddende ejer af ejendommen
 - virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger i forhold til omgivelserne
 - områdets karakter af boligområde ikke brydesal parkering foregår på egen grund

- I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til 20 % i boligområder.
- I forbindelse med yderligere udstykning af allerede bebyggede områder eller i forbindelse med lokalplanlægning af nye boligområder skal det sikres, at grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) har et grundareal på minimum 700 m² eksklusivt eventuelt vejareal i Ringsted nord, syd, øst og vest.
- Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Bosætning og erhverv, Arkitektur:

- Ved tagudskiftning eller etablering af tage i Ringsted vest må der kun anvendes tagsten i samme røde farve som traditionelle røde vingetegl.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med denne retningslinje for så vidt angår byggeri af ny daginstitution.

Parkeringsnorm

- Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav): 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- Serviceerhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Kontorer: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Børneinstitutioner – 1 parkeringsplads pr. 5 normerede børn + 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Kommuneplantillæg 14

til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinjer

Retningslinjen om røde tage ophæves for så vidt angår byggeri af ny daginstitution.

Rammer

Plandistrikt	Ringsted vest
Plannummer	2B5
Plantitel	Vestervej - Ringsted Vest
Generel anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Boligformål
Bebyggelsesprocent	Åben / lav 30
	Beregnet på den enkelte grund
Antal etager	Åben / lav 2
Højde	8,5 meter
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

Plandistrikt	Ringsted vest
Plannummer	2E1
Plantitel	Vestervej - Ringsted Vest
Generel anvendelse	Erhvervsformål
Specifik anvendelse	Erhvervsformål
Bebyggelsesprocent	50
	Beregnet på den enkelte grund
Antal etager	2
Højde	8,5 meter
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestervej via overkørsel til intern vej. Der etableres overkørsel for nye grunde til den interne vej.

Der er adgang til kollektiv trafik i form af bus og tog til og fra Ringsted Station, som ligger ca. 450 meter fra lokalplanområdet.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "Suså med Tystrup-Bavelse sø og Slagmosen", ligger over 5,5 km sydvest 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, at områderne ikke er væsentlige yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesområder (§ 3)

Der er ingen § 3 områder inden for lokalplanområdet.

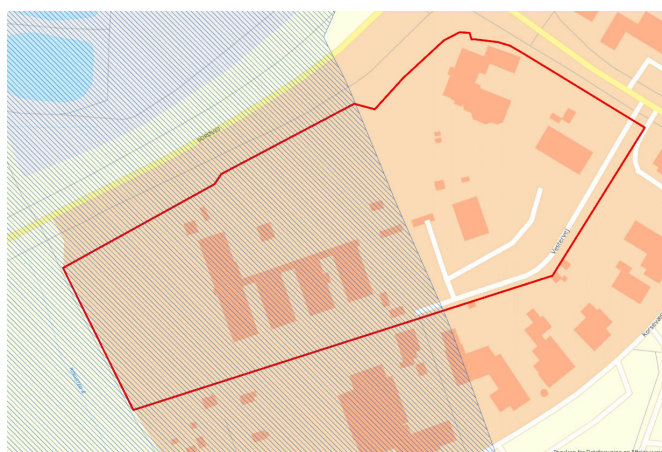
Åbeskyttelseslinjer

En del af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen for Ringsted Å.

Delområde 1, der skal indeholde den nye daginstitution, ligger inden for åbeskyttelseslinjen. Der skal derfor søges om dispensation fra åbeskyttelseslinjen inden der kan bygges i delområdet. Det gælder også, hvis der på et senere tidspunkt skal bygges mere inden for den del af området, der er omfattet af åbeskyttelseslinjen.

Vandløb

Ringsted Å, der løber langs lokalplanområdet, er et mål-sat vandløb. Ringsted Å påvirkes ikke af projektet.



Område omfattet af åbeskyttelseslinjen med blå signatur

Lavbundsareal

Det grønne område i delområde 1 er udpeget som lavbundsareal. Der må ikke ændres i det grønne område, som fortsat skal henligge som grønt område med mulighed for periodevis oversvømmelser.



Grønt område er udpeget til lavbundsareal

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (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 til daginstitution, bolig og erhverv 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 grundvandredegørelse i kommuneplanen.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Vand A/S.

Spildevand

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

Spildevandstillæg

I spildevandsplanens tillæg 20 er der opstillet krav til afløbstekniske befæstelsesgrader for forskellige typer områder.

Området skal anvendes til offentlige formål, boliger og erhverv. For offentlige formål er der fastsat en befæstelsesgrad på 0,5, som er svarende til at maksimalt 50 % af området må befæstes. For boligformål er der fastsat en befæstelsesgrad på 0,3, som er svarende til at maksimalt

30 % af området må befæstes. For erhvervsformål er der fastsat en befæstelsesgrad på 0,5 til 0,7. Lokalplanområdet er sammensat af flere forskellige anvendelser, som allerede er befæstes i større eller mindre grad.

Der må maksimalt befæstes 25 % af det samlede område og det grønne område må slet ikke befæstes.

I befæstelsesgraden indgår bygninger, områder med fliser, asfalt, græsarmering og lignende.

Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse. Hvis området befæstes som beskrevet eller mindre kan alt regnvand ledes til regnvandssystemet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Ringsted Forsyning.

Elforsyning

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

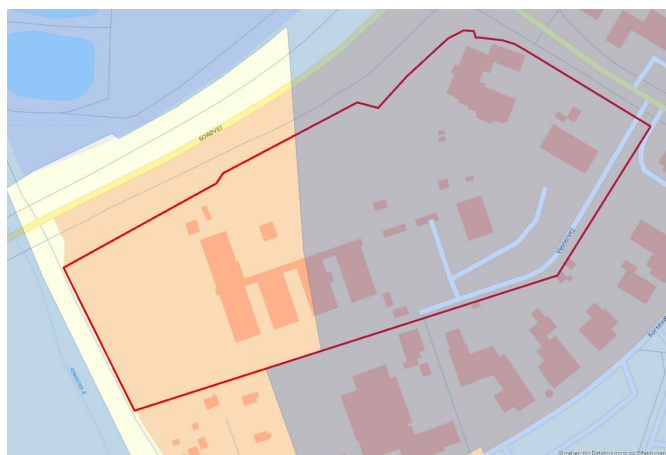
Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Jordforureningsloven

En del af lokalplanområdet er registeret 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



Blåt område er områdeklassificeret

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 (forureningspå-virkning)

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 sikre den fremtidige anvendelse mod støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Støj

Lokalplanområdet ligger ca. 5 - 10 meter syd for Sorøvej og har matrikelskel fælles med Vestervej, hvilket gør, at der er støjbelastning i en del af lokalplanområdet.

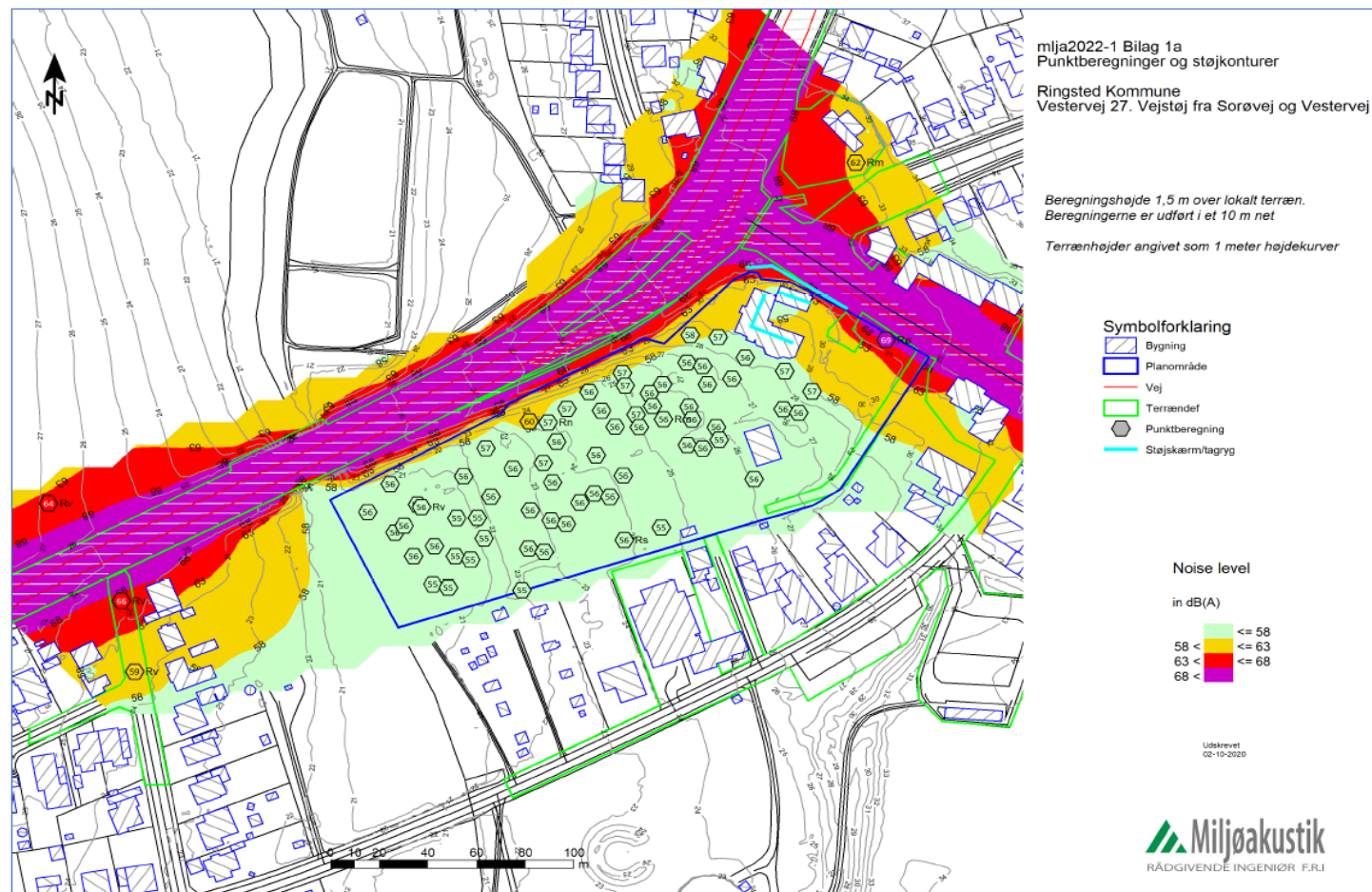
Der er udarbejdet støjberegninger for området. Kortet nedenfor viser støjbelastningen (beregnet i 2020) i lokalplanområdet. For den del af lokalplanområdet, der ligger mod Vestervej, er støjbelastningen mellem 58 og 68 L_{den} . Dette område må derfor ikke anvendes til miljøfølsom arealanvendelse. Anvendelsen er fastlagt til erhverv.

I henhold til Miljøstyrelsen vejledning må der som udgangspunkt ikke opføres boliger, hvor støjniveauet fra vejtrafik overstiger $L_{DEN} = 58$ dB. Vejledningen åbner dog op for, at der kan bebygges på steder, hvor støjgrænsen er overskredet. Dette kan gøres under den forudsætning, at projektet kan anses som huludfyldning og følgende sikres overholdt:

- Alle udendørs opholdsarealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove og opholdsrum med åbne vinduer (0,35 m² pr. vindue).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stillefacader og birum mod gaden/vejen.

Ringsted Kommune vurderer, at disse undtagelsesbetingelser er opfyldt for lokalplanen.

I forbindelse med ombygning af den eksisterende institution til bolig, skal støjforholdene på facade og ved opholdsarealer dokumenteres og der skal redegøres for hvorledes ovenstående betingelse sikres opfyldt.



Kort fra Miljøakustik, der viser det beregnede L_{DEN} støjniveau i 2012 tal.

Kulturværdier

Der er ingen registrerede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger eller fredede bygninger inden for lokalplanområdet. En del af bygningerne på Vestervej 29 er bevaringsværdige.

Museumsloven

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

Museum Vestsjælland udtaler:

"Museum Vestsjælland har modtaget deres anmodning om arkivalsk kontrol af arealet på Vestervej 27, 27a, 27b, 27c og 29. Matr. nr. er 1c, 1vz og del af 1zs Klosteret, Ringsted Jorder.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at der ca. 25 meter sydøst for arealet i 1883 er registreret "mange menneskeskeletter, som om der havde staaet et Slag i gamle dage der i nærheden" (sb. 36). Cirka 150-180 meter mod nord, er der registreret to lokaliteter for opsamling af løsfund fra Ertebøllekulturen og/eller yngre stenalder. Den ene gælder en sjælden skivekølle af importeret eksotisk bjergart, antagelig amfibolit (sb. 69). Arealet går ned til åen, og den vestlige endnu ubebyggede del af arealet fremtræder på ældre kort som engområde. På original 1 kort fra år 1812 og på de senere målebordsblade fremefter er der mod øst markeret en gård. En stor del af arealet er bebygget i nyere tid, men det kan ikke afvises, at der kan fremkomme fund af arkæologisk interesse på ubebyggede dele af området.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk 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."



Ikke fredet fortidsminde uden for lokalplanområdet, hvor der er gjort fund af mange menneskeknogeter



Museumssag [Symbol]	Planlægning [Symbol]	Drivare: Viden [Symbol]	F&F: Ansvar [Symbol]	F&F: forlidsminderbeholdningslinje [Symbol]	Forlidsminder, fredet [Symbol]	Registreret arkæolog [Symbol]	Forlidsminder, lejer [Symbol]	Kirkebygning [Symbol]	Isenskyttet stige [Symbol]	Registreret arkæolog (F&F) [Symbol]	Primært "Tavang" [Symbol]	Stene tid [Symbol]	Stenaltersminder tid [Symbol]	Præhistorisk tid [Symbol]	Niddehøker [Symbol]	Vikingetid [Symbol]	Jernalder [Symbol]	Stenalder [Symbol]	Stenalder [Symbol]	Choket [Symbol]	Løstare [Symbol]
-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---	--	---	---	---------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------------	------------------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------	----------------------------

Sagsareal MVEP1026 vist med blå stiplede udfyldning

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Kort25, matrikelkort (aktuelt: 05-08-2020)
Copyright Geodatastyrelsen.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplantillæg 14 og Lokalplan 319 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 denne plan foretaget en screening af planforslagets konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt. Det vurderes således at:

- Planerne ikke påvirker et Natura 2000-område
- Planerne er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- Planerne ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø
- Planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan

Ringsted Kommune har, på baggrund af screeningen, således vurderet at planen ikke påvirker miljøet væsentligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport. Ringsted Kommunes afgørelse om at undlade miljøvurdering er ikke sendt i høring ved andre myndigheder da det fortrinsvist er Ringsted Kommunes myndighedsområde der berøres af planen. Ringsted Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Servitutter

Matr. nr. 1c Klosteret Ringsted Jorder

Dato: 25. oktober 1963

Dokument om adgangsbegrænsning.

Vedrører begrænsning af adgang til og fra Sorøvej. Det betyder, at der ikke må etableres adgang for gående, cyklende og kørende direkte til Sorøvej.

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

Dato: 4. maj 1972

Dokument om forsyningsledninger

Vedrører Post- og Telegrafvæsenets ledninger, der ligger i et tracé som vist på nedenstående kort.



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

Dato: 19. december 1974

Dokument om byggelinjer

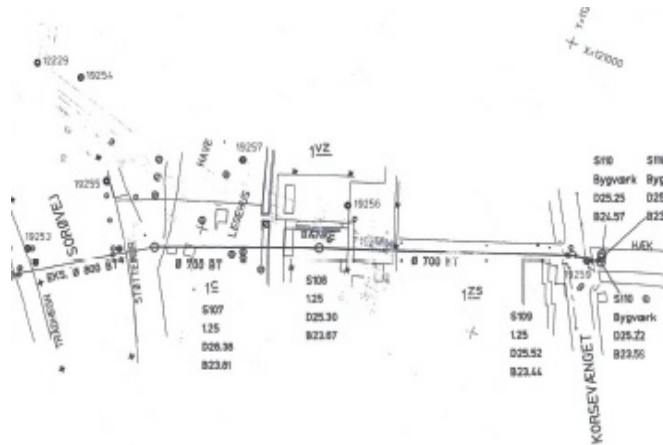
Vedrører en byggelinje i forhold til Sorøvej. I en afstand på 20 meter fra vejens midte plus 2 gange højdeforskellen + en meter må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse bygges.

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

Dato: 5. januar 1993

Dokument om forsyningsledninger

Vedrører sikring af etableret spildevandsanlæg. Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret. Inden for servitutbæltet på 2 meter på hver side af ledningen må der ikke bygges eller plantes.



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

Dato: 2. maj 1997

Dokument om anvendelsesforhold

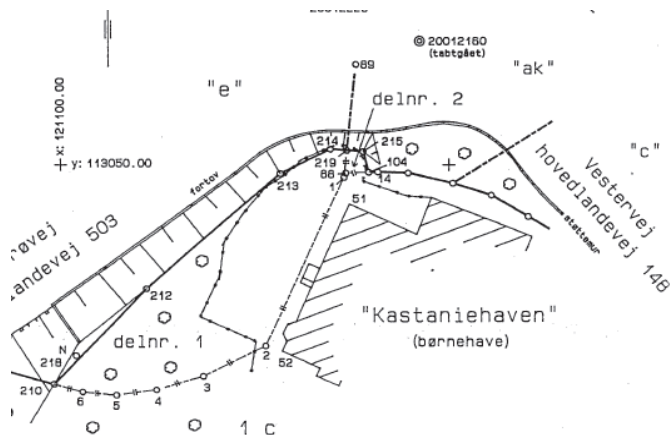
Vedrører pligt til at anlægge 2 parkeringspladser så snart den på matr. nr. 1vz etablerede parkeringsplads ikke længere kan anvendes.

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

Dato: 25. august 1998

Dokument om forsyningsledninger

Vedrører respekt for eksisterende forsyningsledninger i forbindelse med overførsel af vejareal fra Sorøvej og Jyllandsgade til matr. nr. 1c Klosteret, Ringsted Jorder.



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

Matr. nr. 1vz Klosteret Ringsted Jorder

Dato: 3. februar 1953

Dokument om bebyggelsesforhold og vejret

Facadebygninger må ikke opføres nærmere gadelinjen og nabogrundene end 4 meter, højden på bygninger må maksimalt være en muret etage med tegltag med en hældning på 40 – 50°. Udhuse må opføres i skellinjen til nabogrunde, men ikke tættere mod gadelinjen end facadebygninger. Grunden må ikke anvende til oplag, og der må ikke drives håndværks- eller fabriksvirksomhed eller i øvrigt anden virksomhed, der ved støj og ilde lugt kan genere naboer. Der må ikke drives butikshandel. Grunden må ikke udstykkes.

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

Dato: 13. oktober 1954

Dokument om forsyningsledninger

Vedrører etablering af kloakledning.



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

Dato: 25. oktober 1963

Dokument om adgangsbeholdning

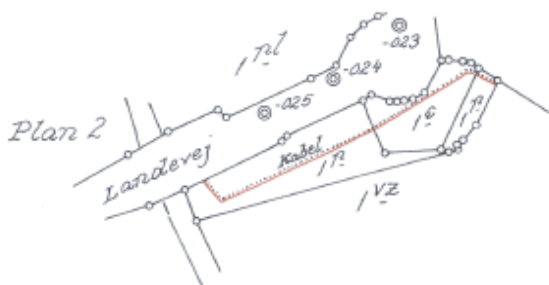
Vedrører beholdning af adgang til og fra Sorøvej. Det betyder, at der ikke må etableres adgang for gående, cyklende og kørende direkte til Sorøvej.

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

Dato: 4. maj 1972

Dokument om forsyningsledninger

Vedrører Post- og Telegrafvæsenets ledninger, der ligger i et tracé som vist på nedenstående kort.



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

Dato: 19. december 1974

Dokument om byggelinjer

Vedrører en byggelinje i forhold til Sorøvej. I en afstand på 20 meter fra vejens midte plus 2 gange højdeforskellen + en meter må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse bygges.

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

Dato: 24. januar 1994

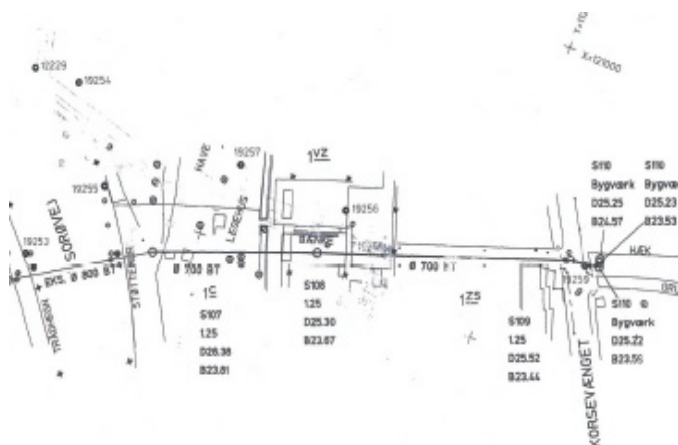
Dokument om fjernelse

Vedrører pligt til at fjerne 3 midlertidigt opstillede undervisningspavilloner senest den 1. februar 1996.

Bemærkninger: Da pavillonerne er fjernet kan denne servitut aflyses.

Dato: 5. januar 1993

Dokument om forsyningsledninger



Vedrører sikring af etableret spildevandsanlæg. Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret. Inden for serviturbæltet på 2 meter på hver side af ledningen må der ikke bygges eller plantes.

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

Dato: 23. juli 1996

Dokument om fjernelse

Vedrører pligt til at fjerne 3 midlertidigt opstillede undervisningspavilloner – frist forlænget til 1. februar 1997.

Bemærkninger: Da pavillonerne er fjernet kan denne servitut aflyses.

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at områdets skrånende terræn og markante grønne karakter bevares,
- at give mulighed for at opføre en ny daginstitution, som er indpasset i området,
- at den bevaringsværdige bygnings bevaringsstatus sikres bevaret,
- at det grønne område langs åen fastholdes,
- at øvrig ny bebyggelse i området tilpasses den bevaringsværdige bygnings karakter og skala.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter

- matr. nr. 1c og 1vz Klosteret, Ringsted Jorder

samt alle parceller, der efter den 1. november 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger dels i byzone og dels i landzone. Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone overføres med nærværende lokalplan til byzone. Vist på kortbilag 05.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder - se kortbilag 03.

3.2

Delområde 1 må kun anvendes til daginstitution, legeplads, parkeringsplads og øvrige funktioner for institutionen samt grønt område.

3.3

Delområde 2 må anvendes til boliger og erhverv, samt private og offentlige serviceformål. Erhverv må ikke etableres oven på boliger og skal uden genevirkninger kunne indpasses i boligområde. (Miljøklasse 1).

3.4

I boliger må der etableres erhverv, der uden genevirkninger kan indpasses i boligområder. Der kan drives erhverv i boliger hvis:

- der er tale om klasse 1 erhverv
- virksomheden drives af ejer af ejendommen
- virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i forhold til omgivelserne
- al parkering foregår på egen grund

3.8

Den bevaringsværdige bygning i delområde 2 må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

§ 4 Udstykning

4.1

I delområde 1 kan der ikke ske udstykning.

4.2

I delområde 2, må der ikke udstykkes grunde på under 700 m².

§ 5 Infrastruktur

Veje og overkørsler

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestervej, vist på kortbilag 03.

5.2

Den nuværende overkørsel til Vestervej 27, 27A og 27C fastholdes og anvendes til overkørsel til hele lokalplanområdet.

5.3

Den interne vej udlægges til privat fællesvej til vejbetjening af området. Overkørsel til de nye matrikler i delområde 2 kan etableres fra den interne vej i princippet som vist på kortbilag 03.

5.4

Den interne vej skal have en kørebanebredde på min. 3,5 meter og et fortov på min. 1,75 meter. Den interne vej kan forlænges ind i delområde 1, med samme kørebanebredde og fortovsbredde.

5.5

Der skal etableres et oversigtsareal ved overkørslen til Vestervej på 3 X 30 meter. Vist på illustration s. 7 i redogørelse samt på kortbilag 03.

Stier

5.6

Der skal etableres stiforbindelse mellem den nye daginstitution og Oplevelsesstien ved Ringsted Å.

Principiel placering af stiadgang er vist på kortbilag 03.

Parkering

5.7

I delområde 1 skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 5 normerede børn i daginstitutionen plus 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Derudover skal der etableres 2 handicapparkeringspladser.

5.8

I delområde 2 skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal samt 2 parkeringspladser pr. bolig. Disse parkeringspladser skal etableres inden for den enkelte matrikel.

5.9

I delområde 1 skal der etableres cykelparkeringspladser til 30 cykler. Cykelparkeringen kan overdækkes eller etableres som lukket skur.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

6.2

Der må ikke bygges henover vandløb, rørledninger og dræn.

6.3

Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

6.4

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

6.5

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.

6.6

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det

offentlige spildevands- og regnvandssystem.

Belysning

6.7

Vejbelysningen etableres som parkarmatur med en maksimal højde på 4 meter og en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter.

6.8

Belysning på mure kan etableres i tilknytning til indgange til bebyggelse. Belysning kan desuden etableres langs stier for gående.

6.9

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.

Tekniske anlæg

6.10

Der kan etableres tekniske anlæg, der tjener til lokalplanområdets forsyning.

Energitekniske anlæg

6.11

Der kan etableres solenergianlæg inden for området undtagen i det grønne område i delområde 1 og på denbevaringsværdige bygning.

6.12

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal det indpasses 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 det monteres.

6.13

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

6.14

Der må ikke opføres vindmøller eller vindturbiner indenfor lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Delområde 1:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 % for den enkelte grund.

Delområde 2:

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 % for den

enkelte grund

7.2

Der må ikke bygges i det grønne område i delområde 1.

7.3

Ny bebyggelse skal placeres min. 5 meter fra skel, herunder til den interne vej.

7.4

Bebyggelse må maksimalt være 8,5 meter højt og ikke mere end 2 etager. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for denne højde.

7.5

Den bevaringsværdige bygning - Vestervej 29 - skal til enhver tid kunne opretholde den bevaringsværdi, som bygningen er vurderet til.

7.6

Såfremt udhuset ved den bevaringsværdige bygning nedrives, skal ny bygning genopføres med samme placering, så der dannes et gårdrum.

Den nye bygning skal underordne sig den bevaringsværdige bygning i højde og volumen. Bygningen skal have samme taghældning som den eksisterende.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden Delområde 1

Facade

8.1

Facader skal fremstå i blank mur, pudset mur, træ, zink, aluminium, stål, kobber.

Tag

8.2

Tage kan udføres som sadeltage, flade tage eller med ensidig taghældning.

Tage kan beklædes med teglsten, tagpap, evt. listeinddækket eller tage kan begrønnes med sedum eller lign..

Vinduer og døre

8.3

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium eller en kombination heraf og skal fremstå i materialets naturlige farve eller farver indenfor jordfarveskalaen. Heunder sort og hvid.

Delområde 2

Facade

8.4

Facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur.

8.5

Mindre dele af bygnings facade, maksimalt 30 % af den enkelte facade, kan udføres i træ, composit, zink, stål, kobber eller aluminium.

Tag

8.6

Tage skal udføres i traditionelle røde tegl eller i tagsten / tagmateriale i samme bestandige farve som traditionelle røde tagsten. Tagmaterialet må ikke være blankt eller glaseret.

Vinduer og døre

8.7

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium eller en kombination heraf og skal fremstå i materialets naturlige farve eller farver indenfor jordfarveskalaen. Heunder sort og hvid.

Sekundære bygninger

8.8

Sekundære bygninger skal udføres med ydervægge og tag i samme materiale og farve som hovedbygningen på den samme matrikel - jævnfør §§ 8.1 - 8.3, eller med facader i træ og tag sort tagpap.

Bevaringsværdig bygning

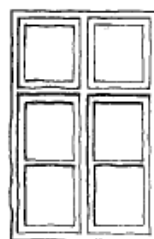
Facader og vinduer

8.9

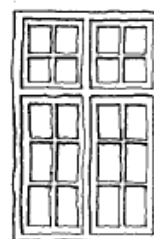
Facader skal fremstå i hvid pudset murværk.

Vinduer skal være dannebrogsvinduer eller småsprossede palævinduer. De skal udføres i træ og fremstå hvidmalede.

Dette gælder for vinduer i både facader og kviste. Se illustration af vinduer nedenfor.



tofagsvindue "Dannebrog" med sprogse



tofagsvindue "palæ" / småsprosset

Tag

8.10

Taget på den bevaringsværdige bygning skal udføres som sadeltag med halvvalm svarende til eksisterende tag.

Tag skal udføres i traditionelle røde vingetegl, der ikke er glaserede.

Kviste

8.11

Bygningens to galvkviste i den sydvestlige facade skal bevares. De øvrige kviste, inklusive de to ekstra kviste på gavlkvistene, kan fjernes. Der må ikke sættes nye kviste i galvkvistene.

Der må etableres nye kviste som skal udformes som heltagkviste. Der må etableres 2 eller 4 kviste i hver tagflade, som skal placeres symmetrisk og i overensstemmelse med husets fag. Alle kviste på bygningen skal være ens. Kvistenes bredde må maksimalt udgøre 1/3 af tagfladens længde. I den sydvestlige tagside (med gavlkviste) må der ikke etableres kviste.

Lokalplanområdet

Skiltning

8.9

Der må opsættes skilte ved indkørsel fra Vestervej med oplysning om aktiviteterne i området. Skiltene højde skal svare til pilevejvisningsskilte med blå baggrund. Alle skilte skal placeres på samme stander.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal minimum etableres eller bevares 20 % friareal i delområde 1.

Belægning

9.2

Befæstelsesgraden for det samlede grundareal i hvert delområde er på 25 %.

9.3

Fælles parkeringsarealer skal udføres i permeabel belægning i form af græsarmering i sten, hvor det er muligt.

9.4

Fællesstier skal udføres i grus.

9.5

Der må ikke etableres belægning i det rekreative grønne område i delområde 1.

Beplantning

9.6

Træer må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Ringsted Kommune.

9.7

De på kortbilag 04 særligt markerede træer (avnbøg, bøg, eg, kastanie og rødbøg) må kun fældes og beskæres, hvis de er syge eller til fare for personer og bygninger.

Hvis der gives tilladelse til at fælde disse træer, skal der plantes 2 erstatningstræer af mindst 8 meters højde, for hvert fældet træ.

9.8

Hvis der gives tilladelse til at fælde andre træer i området, skal der plantes 1 erstatningstræ for hvert træ, der fældes. Erstatningstræerne skal være af samme art som de fældede træer og være minimum 5 meter høje.

9.9

Der må ikke udføres anlægs- eller gravearbejder indenfor dryplinjen af de på kortbilag 04 særligt markerede træer (avnbøg, bøg, eg, kastanie og rødbøg).

9.10

Beplantningsbæltet langs Sorøvej vist på kortbilag 04, skal bevares.

Beplantningen må kun fjernes og beskæres, hvis der er sygdom eller hvis beplantningen er til fare for personer og bygninger.

Beplantning der fjernes skal genplantes.

Terrænregulering

9.11

Der må ikke terrænreguleres i lokalplanområdet. I forbindelse med nyt byggeri kan der terrænreguleres med +/- 0,5 meter, hvor nye bygninger placeres.

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter, som vist på kortbilag 02.

9.12

I forbindelse med etablering af nye adgangsveje fra den interne vej og ind i delområde 2, må der terrænreguleres yderligere.

Klimatilpasning

9.13

Det grønne område i delområde 1 kan lejlighedsvis blive helt eller delvist oversvømmet, vist på kortbilag 04. Der må ikke foretages ændringer, der kan hindre disse oversvømmelser.

9.14

Parkeringsarealer kan indrettes, så regnvandet håndteres i kanaler og regnbæde ved en 5 års regnvejrs-hændelse, og ved en 100 års regnvejrs-hændelse staves op i en højde af 5 cm under de parkerede biler.

Oplag

9.15

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

9.16

Indenfor lokalplanområdet må der ikke udendørs parkeres:

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

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1

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

10.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal adgangsveje og parkeringspladser (bil og cykel) være anlagt efter bestemmelserne i § 5.

10.3

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje skal overholdes i forhold til nyt byggeri.

Boligområdet skal indrettes så der sikres et trafikstøjniveau på maksimalt $L_{DEN} = 58$ dB på alle opholdsarealer 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 uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).

Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

§ 11 Lokalplan og servitutter

11.1

Servitut lyst den 24. januar 1994 og servitut lyst den 23. juli 1996 begge angående fjernelse af paviloner på matrikel nr. 1vz Klosteret, Ringsted Jorder aflyses.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Retsvirkninger

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

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

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

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

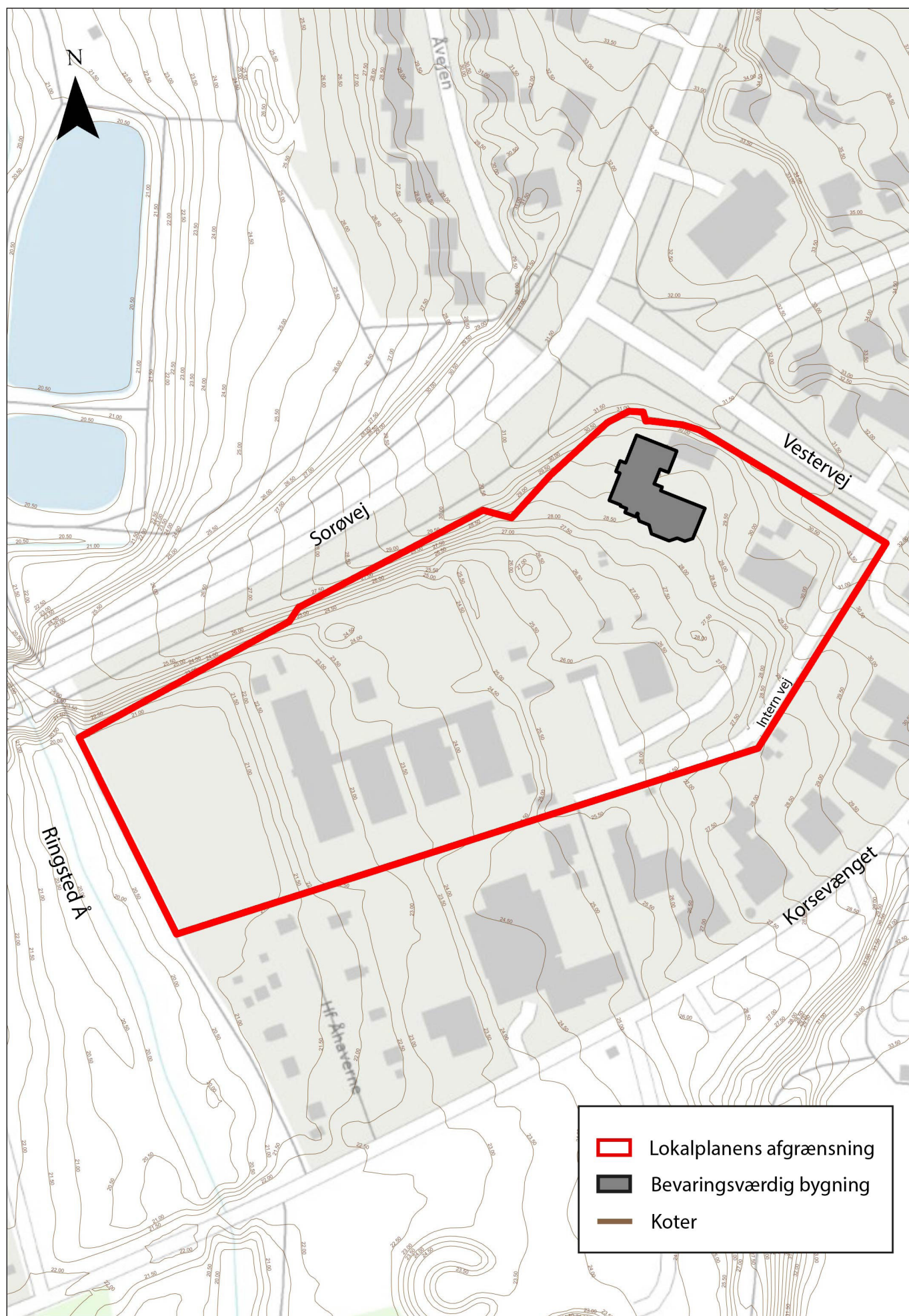
Vedttagelser

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

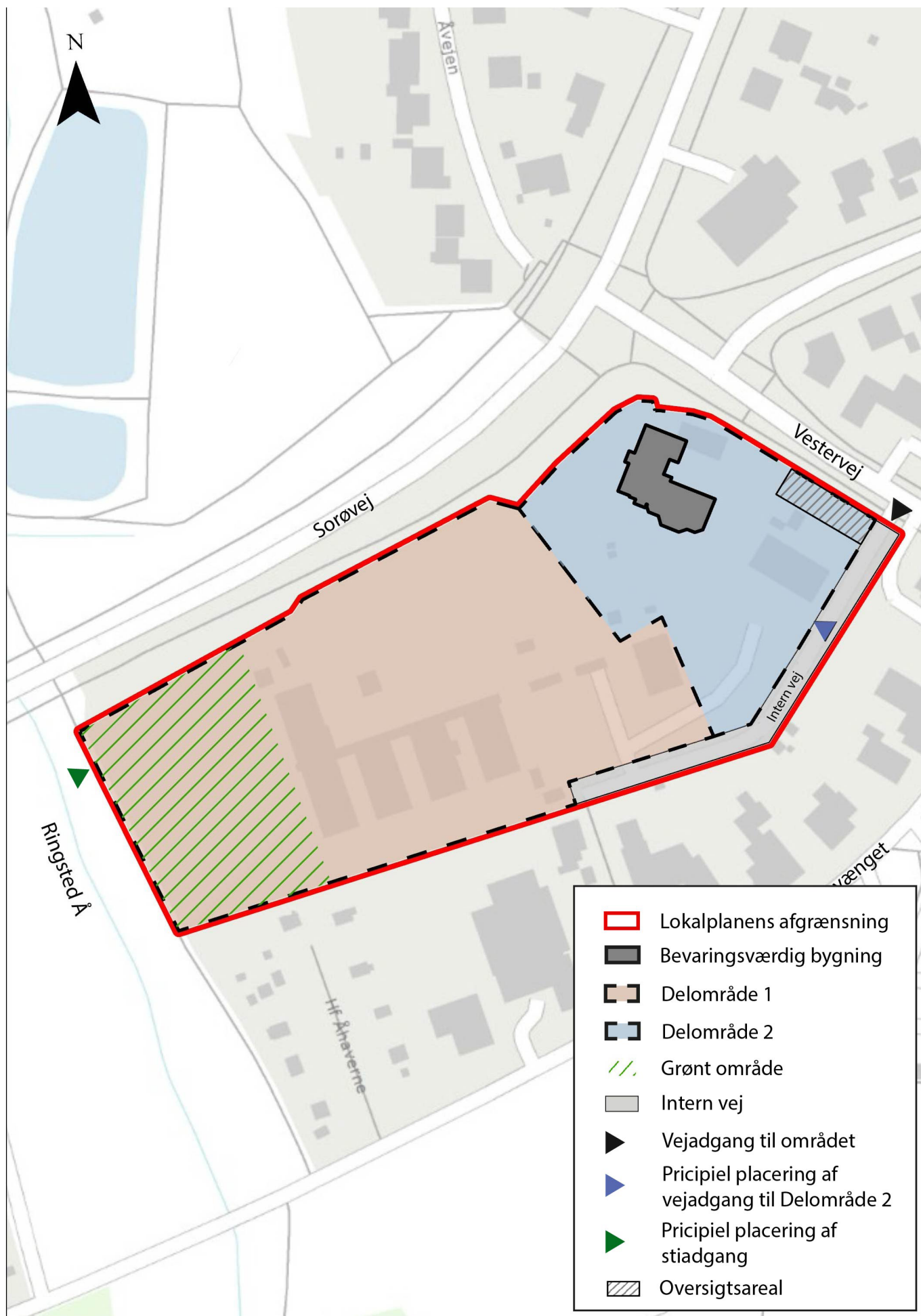
Byrådet godkendte den XX. [måned] 20XX Lokalplan XXX

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

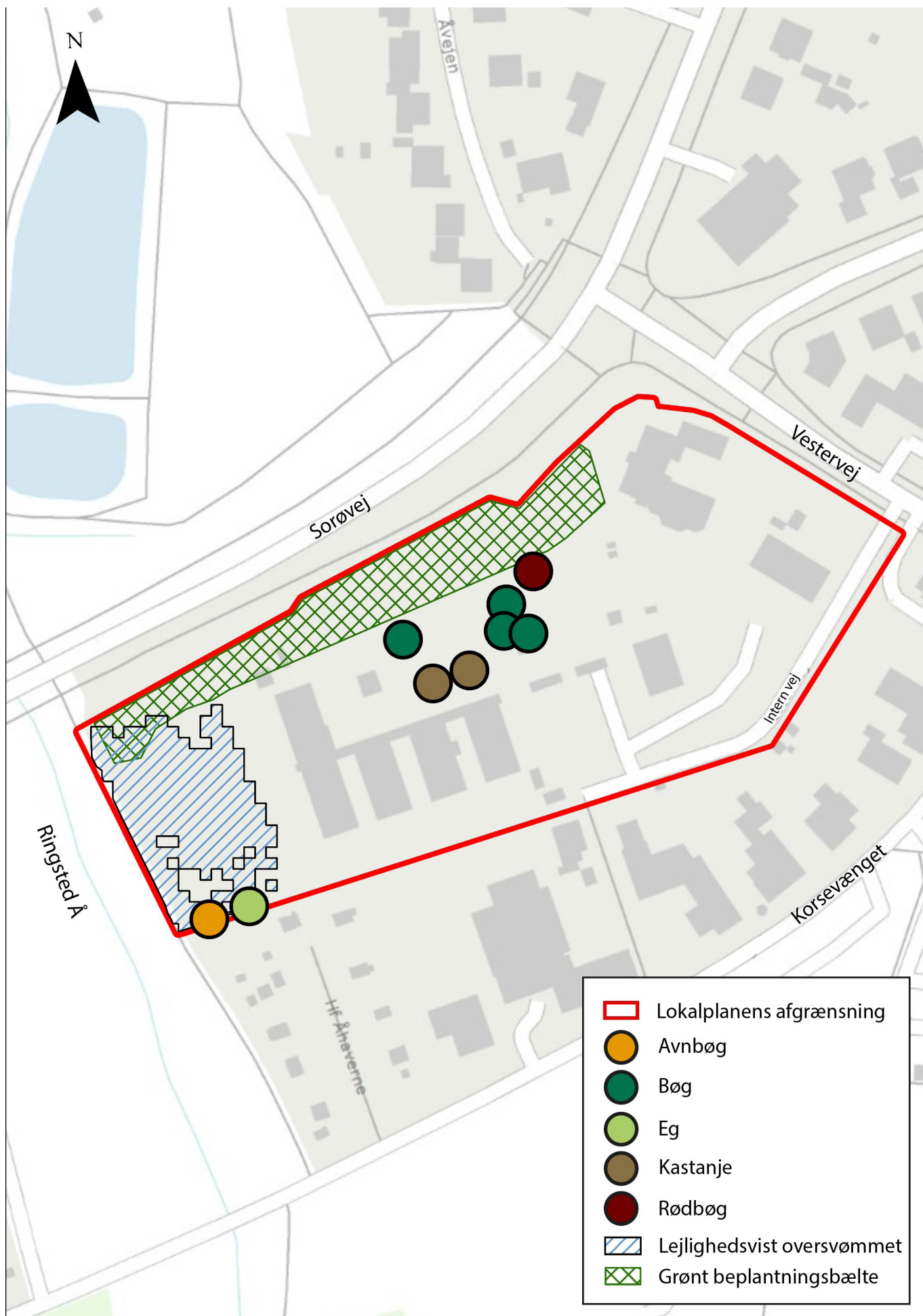
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold med koter



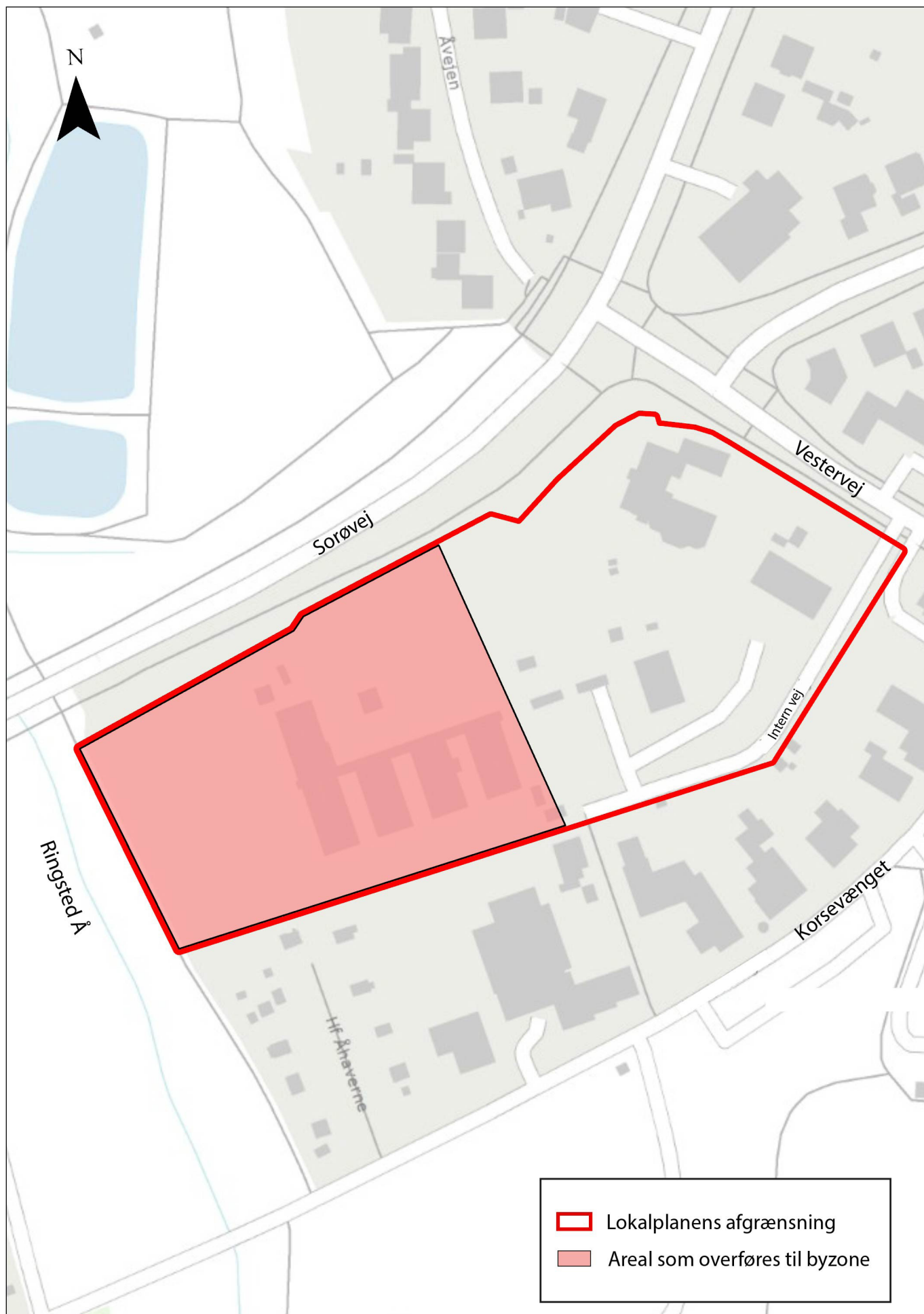
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold



Kortbilag 4 - Bevaringsværdige træer og beplantningsbælte



Kortbilag 5 - Zonekort



Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9
4100 Ringsted

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

