

# Udkast til Tillæg 1 til Lokalplan 300 og Kommuneplantillæg nr. 10



Ringsted  
Kommune

September 2020



## Hvad er en lokalplan?

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

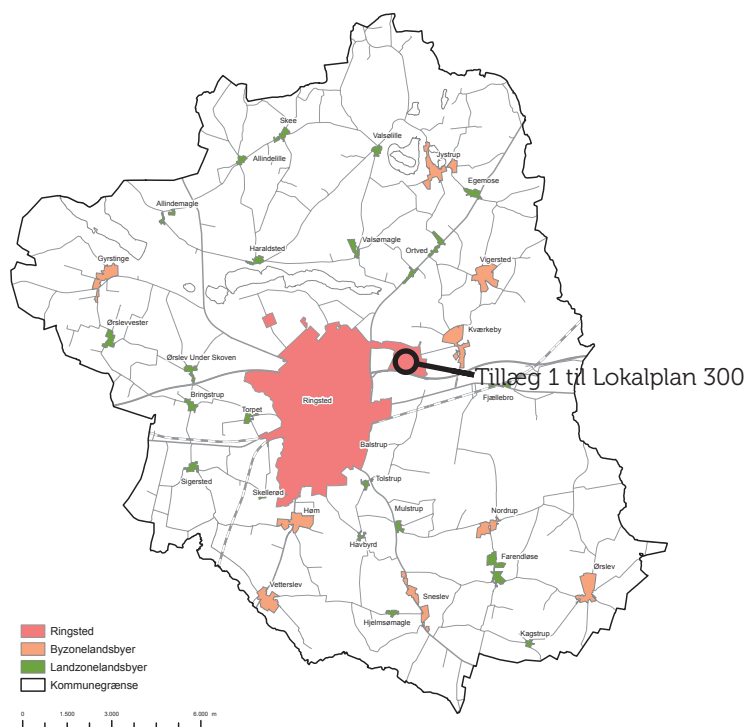
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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

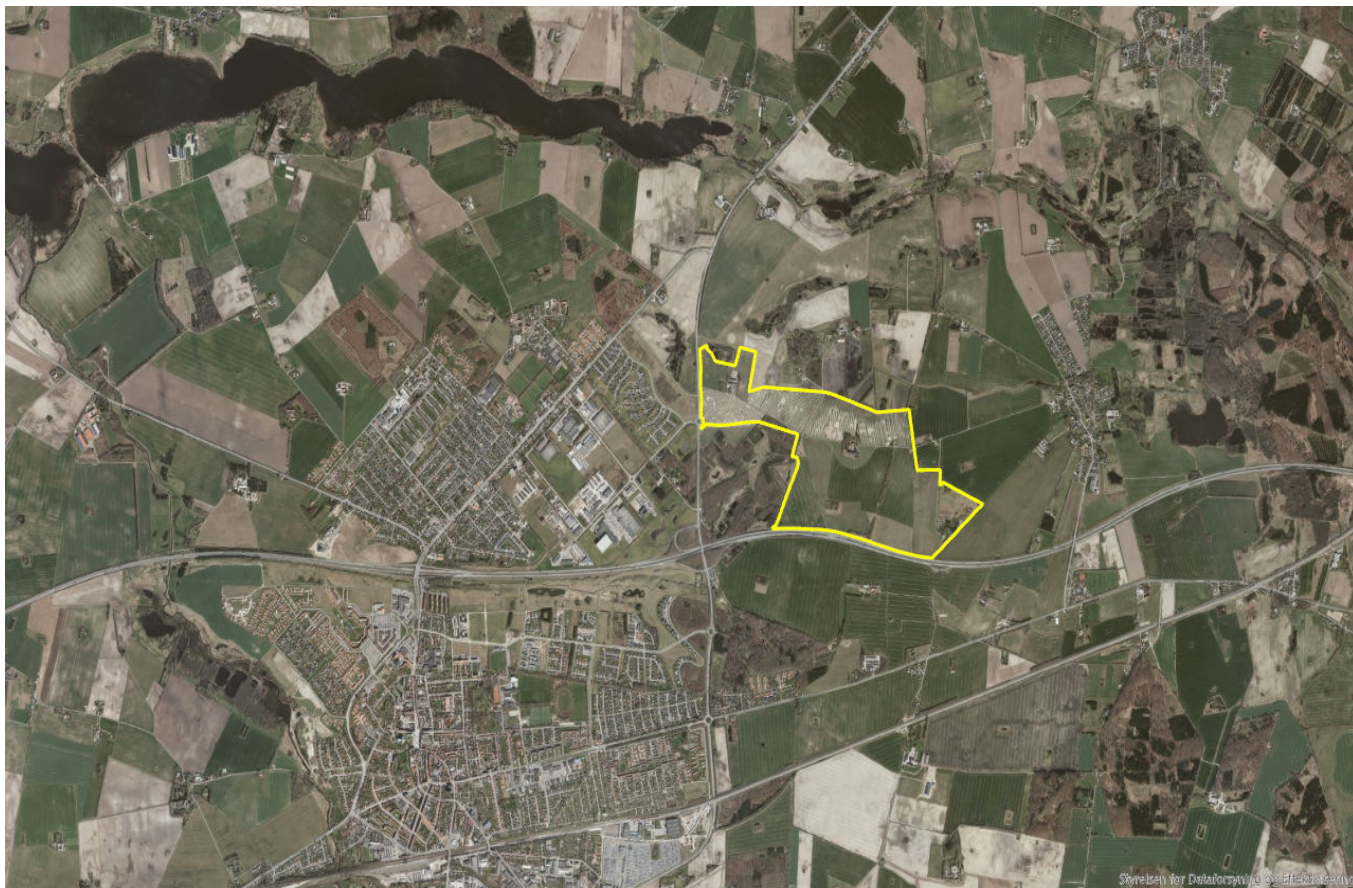


Lokalplanområdets placering i kommunen

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

# Indhold

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



Lokalplanområdet

## Redegørelse

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

- Delområde A og E ændres, da nedrivningen af de 3 ejendomme har efterladt et "frit" areal, som ikke skal anvendes til skovrejsning
- Ændring af grundstørrelser i delområde A

## Baggrund og formål

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

Tillægget indeholder følgende ændringer:

- Bestemmelserne om 100 m<sup>3</sup> / 50m<sup>2</sup> tages ud af lokalplan – det er en rammebestemmelse i kommuneplanen, så denne ændring kræver også kommuneplantillæg
- Der bliver mulighed for at opsætte paddehegn
- Der bliver krav om etablering af et grønt hegn langs den nordlige grænse i delområde D
- Delområde A og B ændres på grund af et muligt grundsalg

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

## Eksisterende forhold

Området består af landbrugsland. Området indeholder store dyrkede arealer, vandløbsstrækninger og småbiotoper. Kværkeby bæk løber gennem områdets vestlige del, og Teglværksløbet er delvist rørlagt og løber i områdets østlige grænse.

Lokalplanens område dækker 1.368.355 m<sup>2</sup>. Matriklerne ligger i 3 ejerlav og grænser op til

- mod vest – Kærup mose og Kærup Erhvervspark på den modsatte side af Østre Ringvej
- mod øst – det åbne land og Kværkeby
- mod nord – det åbne land
- mod syd – Vestmotorvejen

## Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser om at der kun må bygges 100 m<sup>3</sup> pr. 50 m<sup>2</sup> giver ikke mulighed for at opføre de erhvervsbyggerier i området, som har været formålet med lokalplanen. Bestemmelsen stammer fra kommuneplanen, og er videreført fra tidligere kommuneplaner. Denne volumen er ikke stor nok til at rumme de byggerier, der ønskes opført inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen tages ud af §§ A 7.1, B 7.1, C 7.1 og D 7.1, og der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor bestemmelsen tages ud af rammebestemmelserne.

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

Lokalplan 300 indeholder ingen bestemmelser om afgrænsning mod det åbne land i delområde C og D. Derfor bliver der indarbejdet en bestemmelse om at der skal etableres et grønt hegn som afgrænsning mod nord.

Delområde grænserne for delområde A og B ændres på grund af et muligt grundsalg. Byrådet har accepteret et køb, hvor en lille del af delområde A indgår sammen med en stor del af delområde B. Da bestemmelserne for de to områder er forskellige bliver administrationen af denne ejendom enklere hvis hele ejendommen indgår i et delområde i stedet for 2.

Grænserne mellem delområde A og E ændres, da en lille del af delområde E er blevet "til overs" i forbindelse med nedrivning af boliger og tilplantning af ny skov. Hvis dette område ligger som et åbent areal, skal det vedligeholdes af Ringsted Kommune, og hvis det kan sælges som en del af en byggegrund vil det blive vedligeholdt og indbringe en købspris.

Grundstørrelserne i delområde A har vist sig at være svære at arbejde med. Det er ikke så meget grundstørrelsen som facade mod motorvejen der efterspørges fra potentielle købere af arealerne. Derfor ændres grundstørrelsen fra 5.600 m<sup>2</sup> – 11.200 m<sup>2</sup> til 8.000 m<sup>2</sup> – 20.000 m<sup>2</sup>, hvilket giver mulighed for bredere facade mod motorvejen. Formålet med ændringen er at gøre det nemmere at sælge arealerne.

## Tilføjelser til Lokalplan 300 – redegørelse

### Størrelse på grund delområde A

Følgende ændres på side 6 i lokalplan 300: (skriv hele afsnittet ind)

Grunde i delområde A må ikke udstykkes mindre end 8.000 m<sup>2</sup>, og der må ikke udstykkes grunde, der er større end 20.000 m<sup>2</sup>.

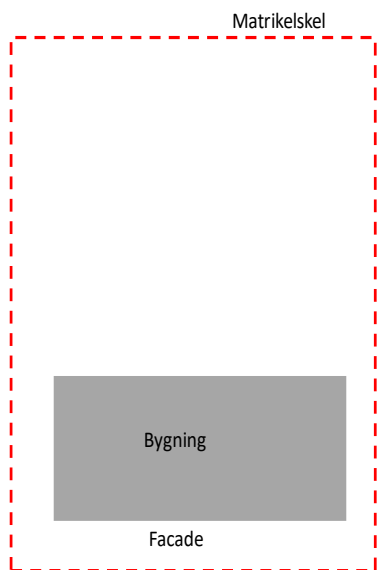
### Side 11 Cykelparkering

Antallet af ansatte i virksomheden henviser til det antal af ansatte, der arbejder fysisk på adressen. Eksempel: Den virksomhed, der arbejder på adressen, har 100 ansatte. De 10 ansatte opholder sig på adressen hele dagen. Det betyder, at der skal anlægges 10 cykelparkeringspladser til ansatte og 10 til gæster.

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

### Side 12: placering af bygninger

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



Vestmotorvejen

Placering med lang facade mod Vestmotorvejen

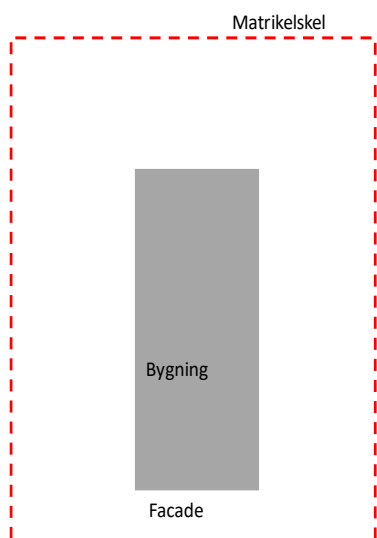
### Paddehegn

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

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

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

Eksempler på typer af paddehegn er vist på modstående side.



Vestmotorvejen

Placering med kort facade mod Vestmotorvejen



Paddehegn udført i beton



Paddehegn udført i stål

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammerne 5E5 – Jordemodervej midt, 5E6 – Jordemodervej nord og 5E7 – Jordemodervej øst. Alle 3 kommuneplanrammer udlægger områderne til erhverv.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle 3 kommuneplanrammer.

### Rammeområde 5E5



### Rammeområde 5E6



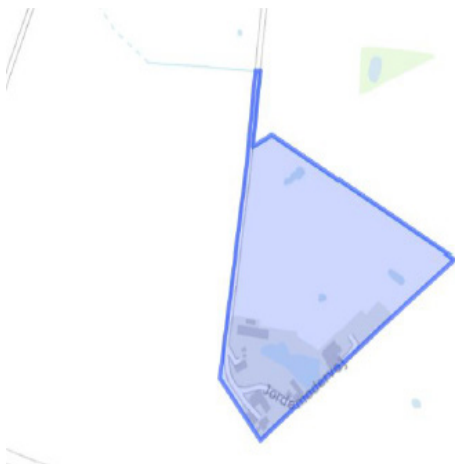
#### Rammebestemmelser

Plannummer	5E5
Plannavn	Jordemodervej midt - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Industri med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	20 m
Mindste miljøklasse	4
Højeste miljøklasse	7

#### Rammebestemmelser

Plannummer	5E6
Plannavn	Jordemodervej nord - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	60%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	15 m
Mindste miljøklasse	2
Højeste miljøklasse	4

## Rammeområde 5E7



### Rammebestemmelser

Plannummer	5E7
Plannavn	Jordemodervej øst - Ringsted nord
Plandistrikt	Ringsted Nord
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	10 m
Mindste miljøklasse	2
Højeste miljøklasse	3

### Kommuneplanens retningslinjer

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

Erhvervsområde (E) anvendes til områder, der indeholder erhverv. Erhvervsområder omfatter detailhandel, serviceerhverv, kontor og administration, lettere industri og områder til tungere industri.

I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning anvendes Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation, der er beskrevet i Håndbog om miljø og planlægning. Der er opstillet syv klasser, som de enkelte virksomhedstyper placeres i. Til hver klasse knytter der sig en mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse – boliger, daginstitutioner, og rekreative områder. I områder til lettere industri må der kun placeres virksomheder i klasse 2 og 3. I områder til tungere industri må der placeres virksomheder i klasse 4 til 7.

Øvrige generelle retningslinjer, som vedrører lokalplan 300 er:

- Anlæg af trafikveje, stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen.
- Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til veje, jernbaner og erhvervsvirksomheder.
- I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til Spildevandsplanen overholdes.
- I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til:  
Erhvervsområder 10 %
- Friarealer kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal anlægges med en hældning på 1:5.
- I erhvervsområder må der bygges 100 m<sup>3</sup> pr. 50 m<sup>2</sup>.
- Området ved Jordemodervej (rammeområde 5E5) er udlagt til erhvervsformål op til klasse 7. I forbindelse med området skal en buffer på 500 meter fra områdets grænse friholdes for miljøfølsomt arealanvendelse. I dette område må op til 5 % af den enkelte bygnings grundareal bygges i op til 40 meter.
- Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.
- Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Retningslinjen "Parkeringsnorm", som vedrører lokalplan 300 er:

- Øvrigt erhverv: 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Retningslinjen "Erhverv i byerne", som vedrører lokalplan 300 er:

- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forureningspåvirkninger skal overholdes ved placering af nye erhvervsområder.
- Områder udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal forbeholdes denne type virksomheder. Der må ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening i området.
- Inden for en buffer på 500 meter fra områder udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav må der ikke etableres miljøfølsom arealanvendelse eller typer af virksomheder, der er følsomme overfor andre virksomheders forurening.

Retningslinjen "Naturbeskyttelse", som vedrører lokalplan 300 er:

- Tilstanden og arealanvendelsen må kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det kan ske uden at forringe forholdene for plante- og dyrelivet. Ændringer af tilstand og arealanvendelse i beskyttede naturområder kræver en forudgående dispensation fra Ringsted Kommune.

Retningslinjen "Naturbeskyttelse", som vedrører lokalplan 300 er:

- Ringsted Kommune kan give dispensation til at placere bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle ovenstående retningslinjer.

Retningslinjer, der skal gives tilladelser i forhold til, som skal ophæves eller der skal dispenseres fra.

- Skovbyggelinjen
- Sten- og jorddiger

## Kommuneplantillæg 10

### til Kommuneplan 2017-2029

Plandistrikt	Ringsted nord	
Plannummer	5E5, 5E6, 5E7	
Plantitel	Busines Park Ringsted	
Generel anvendelse	Erhvervsformål	
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	
Bebyggelsesprocent	50	
	Beregnet på den enkelte grund	
Antal etager	2	
Højde	5B5	20 meter
	5B6	15 meter
	5B7	10 meter
Nuværende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Mindst tilladte miljøklasse	5B5	4
	5B6	2
	5B7	2
Højst tilladte miljøklasse	5B5	7
	5B6	4
	5B7	3

### Ændringer i generelle rammer

Retningslinjen "I erhvervsområder må der bygges 100 m<sup>3</sup> pr. 50 m<sup>2</sup>" udgår af de generelle rammer.

# Bestemmelser

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

## § 3 Anvendelse

A3.1

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

## § 4 Udstykning

A4.1

Grunde i delområdet skal være:

- Minimum 8.000 m<sup>2</sup>
- Maximum 20.000 m<sup>2</sup>

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

A 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

A 7.5

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

B 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

C 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

D 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

I 7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

## § 9 Ubebyggede arealer

A 9.13

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

B 9.12

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

C 9.12

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

C 9.13

Der skal etableres og vedligeholdes levende hegn mod det åbne land i overensstemmelse med redegørelsen og §§ C 9.8 og C 9.9. Hegnet skal etableres i skel mod det åbne land på den strækning, der er vist på kortbilag 4. Hegnet skal være minimum 5 meter bredt. Der kan gives tilladelse til opsætning af dyrehegn på 1,8 meter i skel i op til 10 år til beskyttelse af planterne i hegnet.

D 9.12

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

D 9.13

Der skal etableres og vedligeholdes levende hegn mod det åbne land i overensstemmelse med redegørelsen og §§ C 9.8 og C 9.9. Hegnet skal etableres i skel mod det åbne land på den strækning, der er vist på kortbilag 4. Hegnet skal være minimum 5 meter bredt. Der kan gives tilladelse til opsætning af dyrehegn på 1,8 meter i skel i op til 10 år til beskyttelse af planterne i hegn.

## **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning**

13.1

Plantebælte i henhold til §§ C9.13 og D 9.13 skal være plantet før der kan gives ibrugtagningstilladelse.

## Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

## Retsvirkninger

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

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

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

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

## Vedttagelser

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

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

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

## Kortbilag 1 - Delområde A - ændring



Delområde A i lokalplan 300



Ændret delområde A i tillæg 1 til lokalplan 300

## Kortbilag 2 - Delområde B - ændring



Delområde B i lokalplan 300



Ændret delområde B i tillæg 1 til lokalplan 300

## Kortbilag 3 - Delområde E - ændring

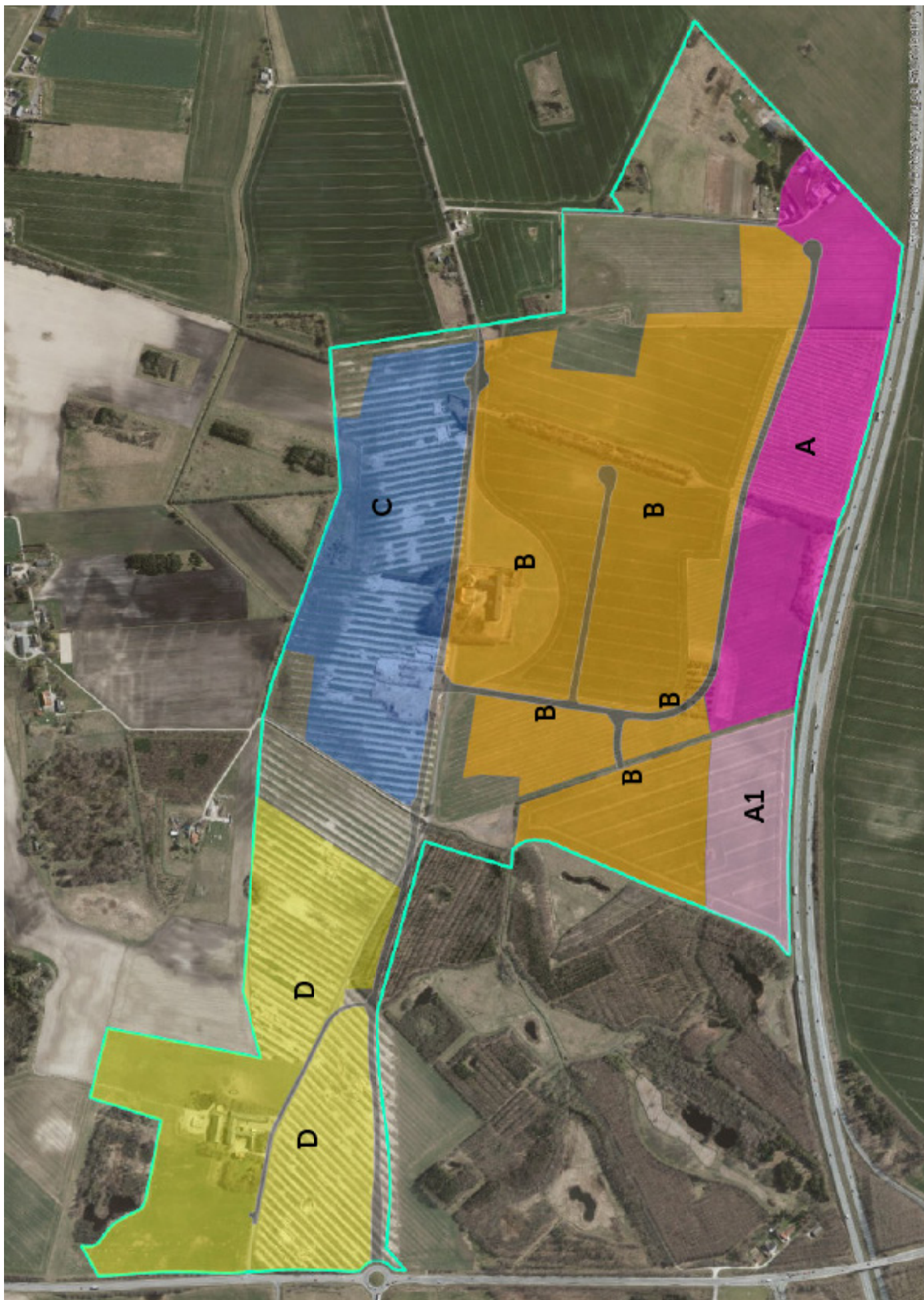


Delområde E i lokalplan 300



Ændret delområde E i tillæg 1 til lokalplan 300

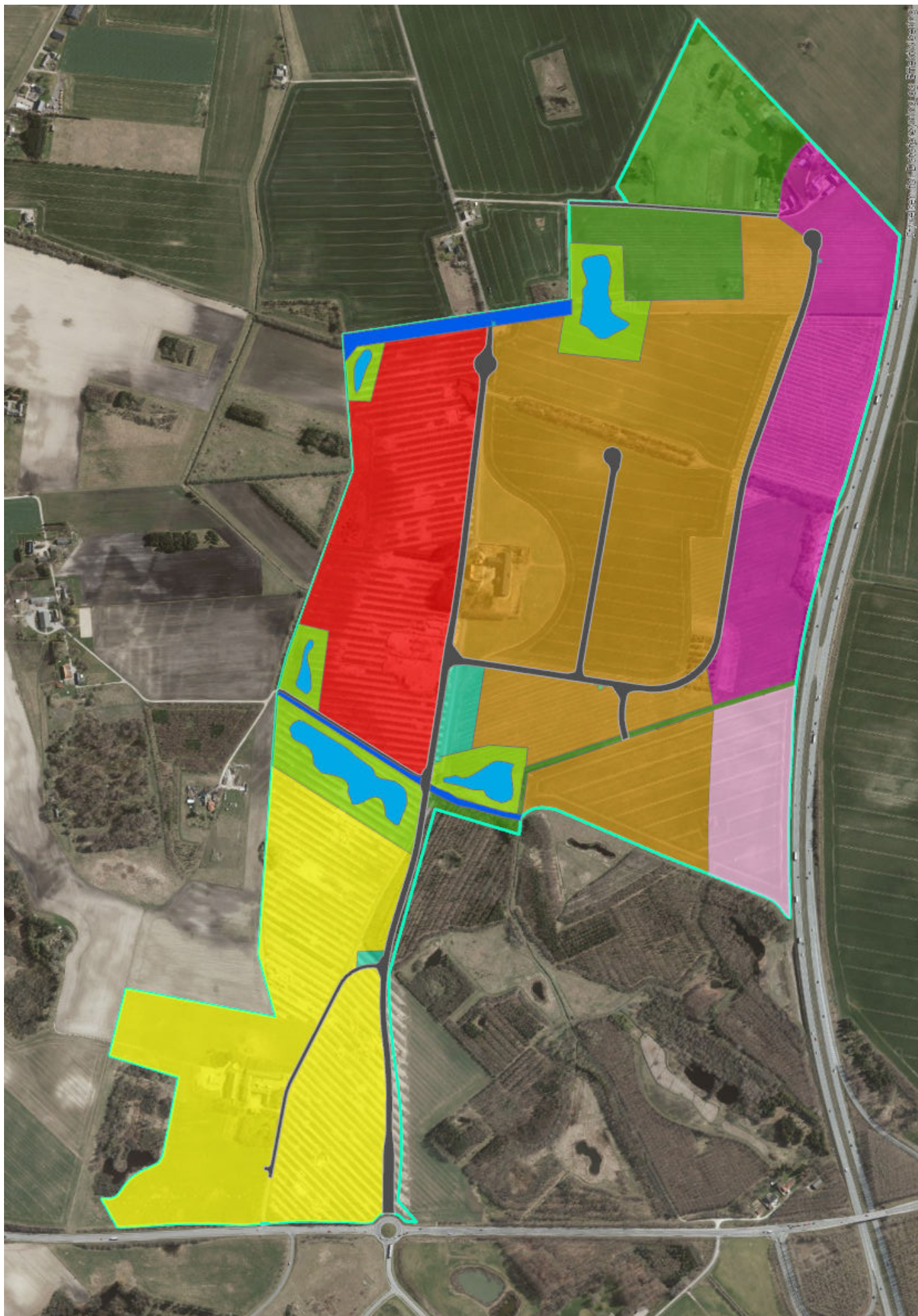
# Konsekvensrettet Kortbilag 3 - Delområde A, A1, B, C og D - erhvevsbyggeri



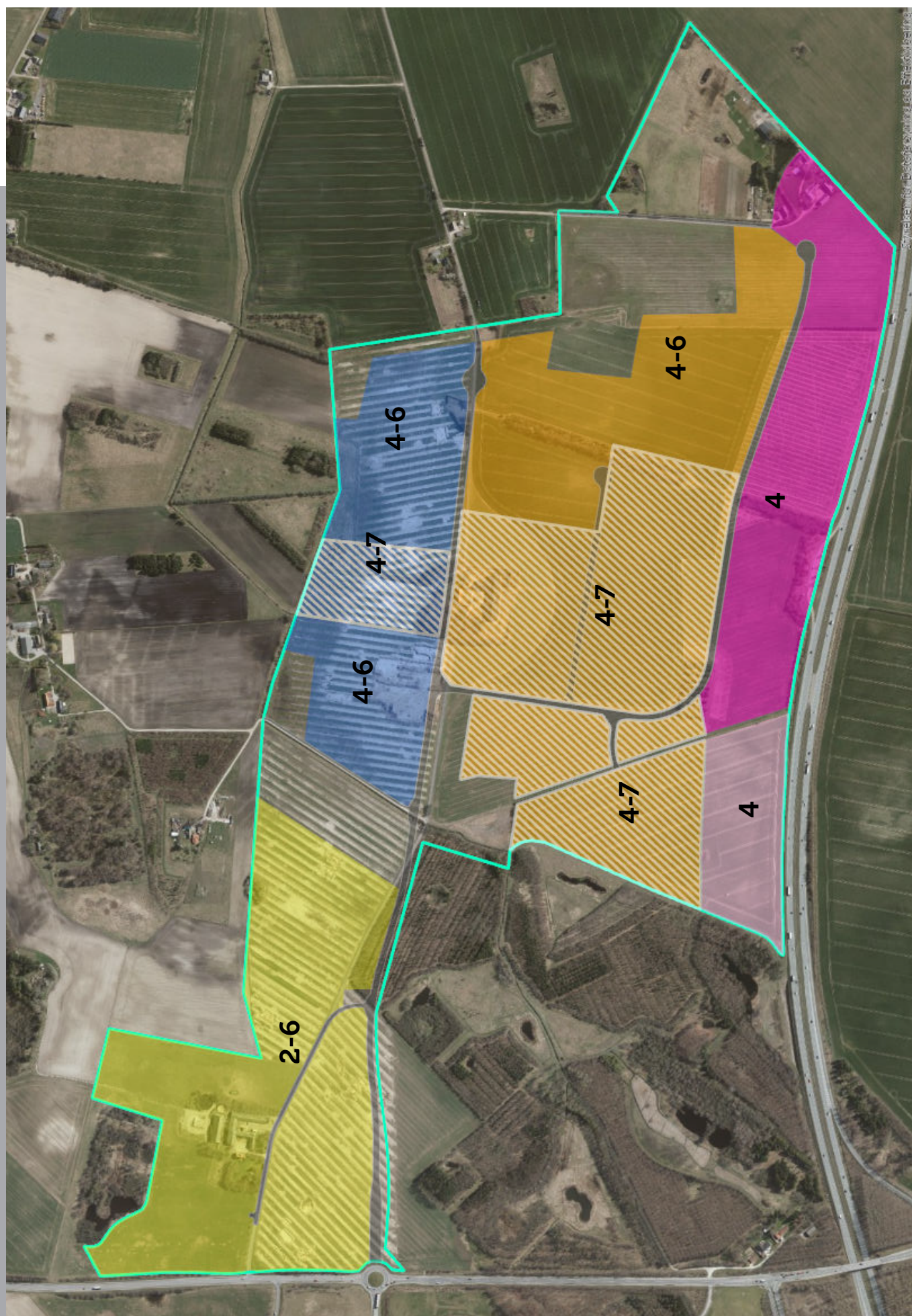
# Konsekvensrettet Kortbilag 4 - Delområde E og F med grønne arealer



# Konsekvensrettet Kortbilag 12 - Illustrationsplan



# Konsekvensrettet Kortbilag 14 - Områder til miljøklasse 7





**Ringsted**  
Kommune