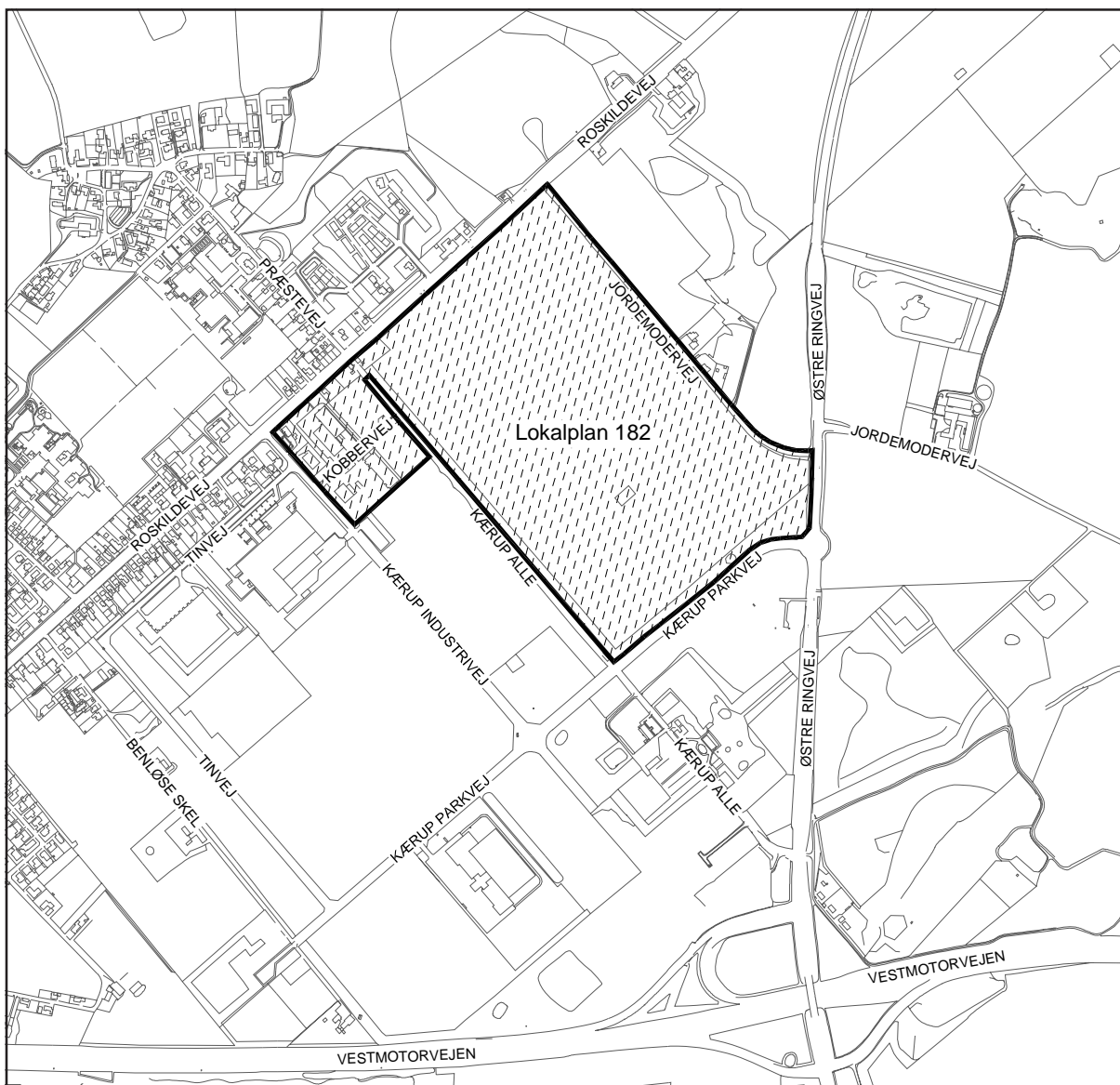




Lokalplan nr. 182



Boligområde ved Kærup

Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområde for boligområde ved Kærup



REDEGØRELSE

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.

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

Baggrund for lokalplanen

Den knap 15 år gamle lokalplan 70 for hele Kærupområdet var baseret på ideen om en "erhvervspark" med administrativt prægede virksomheder placeret i en park. I tilknytning hertil var der planer om et transportcenter og et mere traditionelt erhvervsområde. Det har ikke været muligt at tiltrække interessenter til erhvervsparkdelen og til transportcentret.

Formålet med denne lokalplan 182 er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for at anvende en del af området til boligformål. Baggrunden for dette ønske er en stigende efterspørgsel efter nye boligområder. Den østlige del af Kærupområdet er et attraktivt, kuperet landskab, som er afgrænset af overordnede veje og grønne træk som Kærup Alle og skråningerne mod Jordemodervej.

Eksisterende forhold

Planen omfatter et areal på ca. 42 ha, som ligger mellem Kærup Alle, Roskildevej, Jordemodervej, Østre Ringvej, Kærup Parkvej og Kærup Industrivej. Terrænet i området er kuperet med et højdepunkt i områdets midte beliggende i kote 58, faldende til kote 40 mod syd og øst og kote 45 ved Roskildevej. Østskråningen mod Jordemodervej dan-

ner afgrænsningen mod det åbne land. Østre Ringvej er gravet ca 3 m ned i terrænet.

Kærup Alle er et af områdets mest markante træk. Den er godt en kilometer lang og begynder ved de to små portnerhuse ved Roskildevej og fører til Kærup Gods. Alleen har træer med en højde på op til godt 23 m, og den består af flere forskellige typer træer: lind, elm, ask, ahorn, hestekastanie m.fl. Den har værdi både som stiforbindelse og som markant landskabsэлемент. Ud over alleen er der et par mindre trægrupper i den sydlige del af området. 3 træer er bevaringsværdige.

Bortset fra portnerhusene, der i lokalplan 70 og lokalplan 133 er udpeget som bevaringsværdige, er der ingen bebyggelse i planområdet øst for Kærup Alle. Vest herfor ligger et møbelhus, en lagerbygning og en ejendom med entreprenørmaskiner mv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen erstatter dele af de tidligere lokalplaner 70, 110 og 133. Området ligger i den østlige og nordlige del af Kærup Erhvervsområde. Lokalplanen opdeler planområdet i 3 områder (se kortbilag 2).

Område A udlægges til boligformål, herunder fællesanlæg, som almindeligvis kan placeres i et boligområde. Der udlægges arealer til parcelhuse og tæt-lav/ etagehusbebyggelse. I området er der plads til ca 360 boliger.

Område B udlægges til offentlige formål i form af en børneinstitution. Ringsted Kommune vurderer, at der vil være behov for at opføre en børneinstitution til 120 børn i området. Arealbehovet er ca. 10.000 til 12.000 m².

Note

Virksomhedsklasse 3 omfatter virksomheder, som kun giver en mindre påvirkning af omgivelserne. Den vejledende minimumsafstand til boligområder er 50 m. Eksempler: elektronik, håndværk, renseri.

Område C udlægges til erhvervsformål i form af lettere erhverv (højst klasse 3 virksomheder).

Det er målet, at boligområdet skal fremtræde så varieret og oplevelsesrigt som muligt. Derfor er bebyggelsen opdelt i 6 delområder, som er forskellige i landskabelig tilpasning, bebyggelsesform og tag- og facadematerialer. Når hvert område får sin egen identitet, bliver bydelen lettere at "aflæse" og finde rundt i.

Skræntehusene ligger på det faldende terræn ned mod Jordemodervej. Det består af tre områder, hvor det midterste skal fremstå med facader i lyse farver og med sorte eller grå tage. De yderste to områder kan fremstå i andre farver. Det er dog et krav, at materialerne er ens inden for hvert enkelt område.

Bakkehusene ligger på områdets højdepunkt midt i området og skiller sig ud som en cirkulær udstykning med ret store grunde.

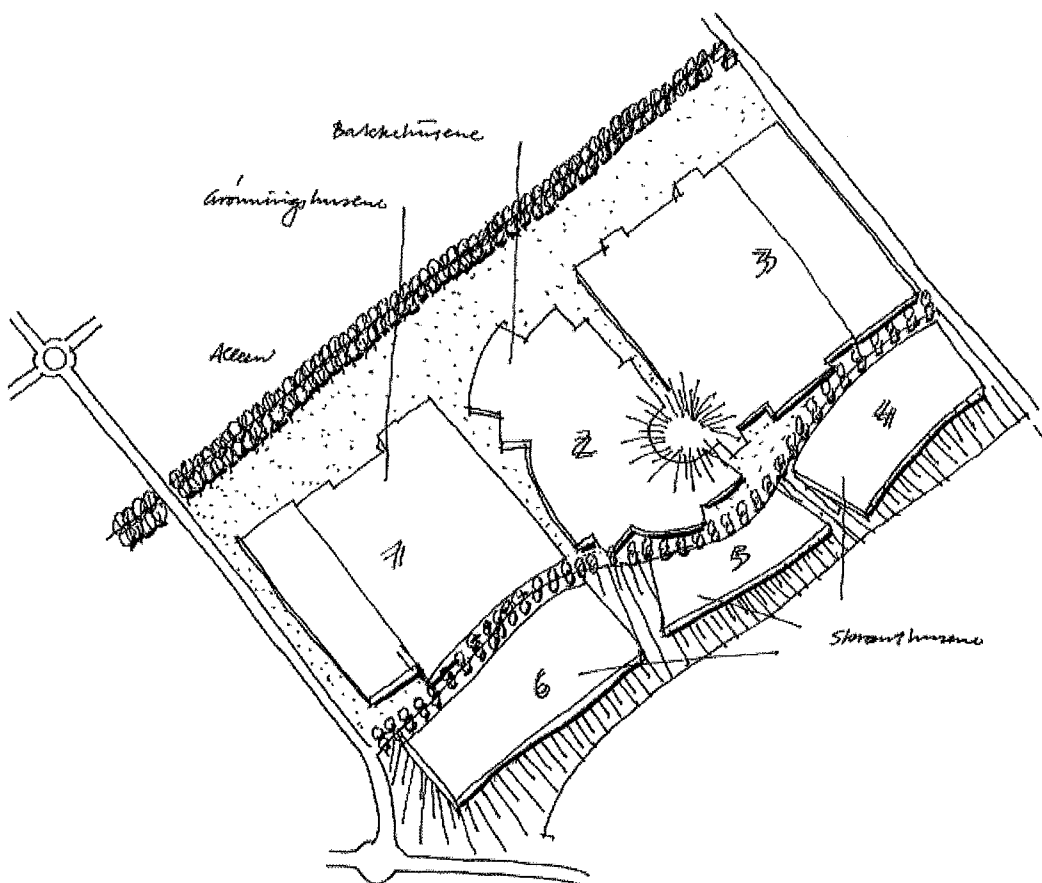
Dette område har også lyse facader og grå eller sorte tage.

Grønningehusene ligger på det flade plateau øst for grønningen langs Kærup Alle. Mod Roskildevej og Kærup Parkvej kan der opføres tæt-lav bebyggelse med lyse facader og grå eller sorte tage. De bagvedliggende parcelhusområder fremstår med et varieret materialevalg.

Mellem de enkelte boligbebyggelser er der åbne grønne kiler, som samtidig er stiforbindelse mellem boligområdet og Kærup Allé.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Roskildevej, Kærup industrivej og Kærup Parkvej. Jordemodervejs tilslutning til Østre Ringvej lukkes, således at de to ejendomme på Jordemodervej får adgang fra Roskildevej. Kærup Alle fungerer som hovedstiforbindelse med adgang til Benløse Skole.

Planen indeholder bevaringsbestemmelser for portnerhusene ved Roskildevej.



Forhold til anden planlægning

Regionplan

Ifølge regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt har området status som kommuneplanlagt byområde. Det er ikke udpeget som særligt erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Ifølge regionplanen er der i området særlige drikkevandsinteresser. Derfor skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet, så vidt muligt undgås.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplan

Med boligtemaplanen, som blev vedtaget af Byrådet i december 2005, blev kommuneplan 2001-2012 revideret, således at området mellem Kærup Alle og Jordemodervej samt en mindre strimmel langs Roskildevej (omkring portnerboligerne) er udlagt til boligformål i stedet for erhverv.

I kommuneplanen er dette areal nu udlagt som rammeområde 5B17 med følgende bestemmelser:

- a. Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse og tæt-lav bebyggelse.
- b. For parcelhuse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. For tæt-lav bebyggelse eller etageboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for området som helhed.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 11 m.
- d. Der skal sikres visuel adskillelse til industriområdet mod syd med beplantning. Herudover skal udlægges en grøn kile mellem erhvervsområdet og boligområdet, som sikrer et udendørs støjniveau på boligbebyggelsens friarealer under 55 dbA.

Resten af området mellem Kobbervej og Roskildevej er omfattet af rammeområde 5F1 (som blev fastlagt i kommuneplantillæg nr.

15 i forbindelse med lokalplan 133 for ejendommene langs Roskildevej). I kommuneplanen har området følgende bestemmelser:

- a. Området udlægges til blandet bolig og erhverv med mulighed for indpasning af offentlige funktioner.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 12 m.
- d. Nærmere bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højder, sikring af indendørs og udendørs støjniveauer, skal fastsættes i lokalplan for området.

Ejendommene på sydsiden af Kobbervej er omfattet af rammeområde 5E8:

- a. Området udlægges til erhvervsformål, dvs. fremstillings-, værksteds-, lager-, oplags- og transportvirksomhed, engroshandel samt håndværk og serviceerhverv.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c. Kontor og værkstedsbygninger o. lign. må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Byrådet kan dog tillade bygningshøjder op til 15 m.
- d. Der skal udlægges areal, så der kan etableres en p-plads pr. 30 m² detailhandel, pr. 50 m² administration og pr. 100 m² produktions- og lagervirksomhed.
- e. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for udendørs opholdsarealer.
- f. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for beplantning og hegning.

Detailhandel

I efteråret 2004 blev kommuneplanen revideret for så vidt angår bestemmelserne om detailhandel. Den del af Kærupområdet, der er omfattet af denne lokalplan - det vil sige området nordvest for Kærup Alle - er i temaplanen for detailhandel udlagt til, at der kan etableres butikker for pladskrævende varegrupper. I resten af Kærupområdet er der ikke i kommuneplanen udlagt areal til detailhandel.

I lokalplan 70, som er vedtaget før kommuneplanen, er der på hjørnet af Kærup Alle og

Kærup Parkvej udlagt et areal på ca. 5.000 m² til et mindre center, hvor der blandt andet kan indrettes "dagligvare- og udvalgsvarer-butikker til betjening af de i området beskæftigede". Det vil være naturligt, at dette mindre center også kan betjene det nye boligområde.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet kommuneplantillæg med et nyt rammeområde 5D8 - offentlige formål (børneinstitution). Kommuneplantillægget er indsat bagerst i dette hæfte.

Når kommuneplantillægget er vedtaget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanerne 70, 110 og 133

Området er omfattet af lokalplanerne 70, 110 og 133, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Lokalplanerne aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan 182.

Kommuneatlas

Skov- og Naturstyrelsen har i samarbejde med Ringsted Kommune i 2000 kortlagt kommunens bevaringsværdige bymiljøer og bygninger. Bygningernes ydre fremtræden er vurderet efter en skala fra 1 til 9. Skalaen går fra høj bevaringsværdi (1, 2 og 3) over middel bevaringsværdi (4, 5 og 6) til lav bevaringsværdi (7, 8 og 9). De eksisterende portnerbygninger ved Kærup Alle er i kommuneatlas alle registreret med bevaringsværdi 3.

I lokalplanen er det fastlagt, at bygningerne ikke må nedrives, og at der ikke må foretages udvendigt synlige bygningsændringer uden Byrådets tilladelse.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Roskildevej, Kærup Industrivej og Kærup Parkvej.

Der er nem adgang til området fra Østre Ringvej med direkte tilslutning til motorvejen.

Jordemodervejs tilslutning til Østre Ringvej nedlægges, da den ligger for tæt på rundkørslen.

Adgang til børneinstitutionen sker fra Roskildevej via Koppervej.

Varmeforsyning

Området er udlagt til naturgasforsyning.

Vand

Området vil blive vandforsynet fra Ringsted kommunale værker.

El

Området forsynes med el gennem SEAS' forsyningsnet.

Spildevand

Spildevand føres til kommunalt rensningsanlæg. Regnvand forudsættes afledt til det eksisterende regnvandsbassin syd for Kærup Parkvej. Der udlægges areal til et supplerende bassin, hvorfra der kan pumpes regnvand til det eksisterende.

Miljø

Jordforurening

Ringsted Kommune har ikke kendskab til jordforurening i området forårsaget af tidligere aktiviteter.

Trafikstøj

En del af lokalplanområdet er belastet af støj fra Roskildevej, Østre Ringvej og Kærup Parkvej. På Roskildevej er årsdøgntrafikken 5.100 biler,

hvoraf 2,7 % er tung trafik. På denne baggrund er støjniveauet i skel mod Roskildevej beregnet til 63 dB(A). For at komme under grænseniveauet på 55 dB(A), skal der kunne opføres en grøn støjvæg f.eks. bestående af tæt pileflet.

For Østre Ringvej forventes en årsdøgntrafik på 8.900 biler i 2010. I beregningen indgår, at Østre Ringvej er gravet 3 m ned i terrænet, og at der herved sker en støjreduktion. Hvis støjreduktionen herudover skal ske ved afstandsdæmpning, skal boligbebyggelsen trækkes 27 m tilbage fra vejmidten.

Ved Kærup Parkvej skønnes årsdøgntrafikken at komme op på 6.650 biler i 2010. Hvis støjreduktionen skal ske ved afstandsdæmpning, skal boligbebyggelsen trækkes 50 m tilbage fra vejmidten. Alternativt skal der etableres en støjskærm/støjvold.

Gener fra erhvervsområdet

Erhvervsområdet syd for Kærup Parkvej er udlagt til administration, lettere fremstillingsvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv. Disse virksomheder ligger inden for de såkaldte klasse 1, 2 og 3 virksomheder (Jf. Håndbog om Miljø og planlægning, Miljøministeriet). Herfra er afstandskravet til boligkvarterer som hovedregel 50 m.

Området vest for Kærup Alle er udlagt til fremstillings- værksteds- lager- oplags- og transportvirksomhed, engroshandel samt håndværk og serviceerhverv. Disse virksomheder ligger inden for klasse 1, 2, 3, og 4 virksomheder. Her er afstandskravet 100 m. Kravet er overholdt for bebyggelsen langs Kærup Alle, idet boligområderne her er trukket væk fra erhvervsområdet.

Miljøvurdering

For at afgøre, om planen skal miljøvurderes, skal der foretages en screening af planen. Som udgangspunktet sammenlignes den nye lokalplan 182 med den gældende lokalplan for området, der er "0-alternativet". I forhold til menneskers sundhed, herunder

trafik og luftens kvalitet, vil den nye plan i væsentlig grad indvirke positivt på området, idet den vil begrænse trafikken i området væsentligt i forhold til den gældende plan. Det drejer sig både om at den interne trafik i området og trafikken til og fra området.

Den reducerede trafik til og fra området vil også betyde, at støjgenerne i naboområderne bliver væsentlig lavere, end hvis den gældende lokalplan blev realiseret.

I forhold til de klimatiske faktorer vil planen betyde en mindre udledning af CO₂, end hvis den gældende lokalplan blev realiseret, da det samlede trafikarbejde som planen afstedkommer, vil være væsentligt mindre end med den gældende plan.

I forhold til landskabet vurderes det, at en ændring af anvendelsen fra erhvervs- til boligformål vil resultere i en bebyggelse, der virker mindre dominerende i forhold til det omkringliggende landskab.

I forhold til de resterende seks faktorer - den biologiske mangfoldighed, fauna, flora, jordbund og vand, materielle goder og kulturarv - vurderes den nye plan ikke at ændre miljøpåvirkningen af omgivelserne.

Samlet set vurderer Ringsted Kommune, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. I denne vurdering er der i særlig grad lagt vægt på, at planens miljøkonsekvenser alene har en positiv indvirkning på omgivelserne.

Arkæologiske forhold

Området kan være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelsen af jordarbejder bør gives meddelelse til Sydvestsjællands Museum, så eventuel standning af arbejdet i henhold til § 27 i lov om kan undgås.

Der er planlagt en række arkæologiske forundersøgelser af området. Skulle der ved

anlægsarbejder påtræffes væsentlige arkæologiske levn, vil undersøgelser heraf skulle bekostes af Kulturministeren, jf. Museumslovens § 27 stk. 5.

Ophævelse af dyrkningspligt

Landbrugspligten er ophævet, idet området tidligere er overført til byzone. Matr. nr. 3 aa er dog omfattet af dyrkningspligt. Ophævelse af dyrkningspligten forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen.

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og tinglyses på samtlige ejendomme inden for området.

I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at

- ændre områdets anvendelse fra erhvervsformål til overvejende boligformål
- fastlægge en hovedstruktur, som sikrer, at området - selv med stor arkitektonisk variation mellem de enkelte bebyggelser - fremstår landskabeligt helstøbt
- der etableres en grøn kile langs Kærup Alle og det bagvedliggende erhvervsområde
- sikre areal til en børneinstitution.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr. nr. 3 ab, 3 ac, 3 h, 3 s, 3 v, 3 x, 3 y, 3 z og del af 3 aa, alle Benløse by, Benløse, samt alle parceller, der efter den 01.12.2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området underopdeles i 3 områder:

- A til boligformål
- B til offentlige formål
- C til erhvervsformål.

§ 3 Områdets anvendelse

OMRÅDE A

3.1 Området må kun anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af sådanne fællesanlæg, for eksempel fælleshus, der almindeligvis kan placeres i et boligområde.

De på kortbilag 2 med åben skråkravering viste områder må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse), og der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.

De med tæt skråkravering viste områder må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, dobbelthuse og lignende) og etagebebyggelse.

De med priksignatur viste områder må kun anvendes til fælles friarealer og stier. Inden for områderne kan der anlægges regnvandsbassiner.

OMRÅDE B

3.2 Området må kun anvendes til offentlige formål (børneinstitution).

OMRÅDE C

3.3 Området må kun anvendes til fremstillings-, værksteds-, lager-, oplags- og transportvirksomhed, engroshandel, håndværk og serviceerhverv samt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og detailhandel med virksomhedens egne produkter som beskrevet i § 3.4. Området må kun anvendes til lettere erhvervsformål, op til klasse 3 (*Se note 1*).

3.4 Der må etableres udvalgs varebutikker med særligt pladskrævende varegrupper (*se note 2*). Det samlede bruttoetageareal for så-

Note 1

Jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøstyrelsen 2004. Virksomhedsklasse 3 omfatter virksomheder, som kun giver en mindre påvirkning af omgivelserne. Den vejledende minimumsafstand til boligområder er 50 m. Eksempler: elektronik, håndværk, renseri.

danne butikker må højst være 6.000 m². Den enkelte butik må være max. 1.500 m². Endvidere må der indrettes mindre butikker til salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter. Sådanne butikker må have et bruttoetageareal på højst 200 m². Herudover må der ikke indrettes detailhandel.

§ 4 Udstykning

- 4.1** I område A må udstykning kun ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m². I det område, der på kortbilag 3 er markeret med •, må grunde ikke udstykkes mindre end 850 m².
- 4.2** I område B må grunde ikke udstykkes mindre end 400 m² (incl. andel af fælles friareal).

§ 5 Bevaring af bebyggelse

- 5.1** De på kortbilag 2 markerede portnerboliger må ikke nedrives, og der må ikke foretages udvendigt synlige bygningsændringer uden Byrådets tilladelse.

§ 6 Veje stier og parkering

- 6.1** Der må kun etableres vejadgang til området fra Roskildevej, Kærup Industrivej og Kærup Parkvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgang til børneinstitutionen skal ske fra Kobbervej.

Jordemodervejs tilslutning til Østre Ringvej lukkes for kørende trafik.

- 6.2** Der udlægges areal til nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.3** Der udlægges areal til adgangsvej A-B i en bredde af 18 m. Vejen skal anlægges med en 6 m bred kørebane og fortov i begge sider, i princippet som vist på tegningen nederst side 13.
- 6.4** Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger mindst 4 steder på strækningen A-B, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 6.5** Øvrige boligveje udlægges i en bredde på 9 m, afsluttet med vendeplads. Vejene skal anlægges med en 5 m bred kørebane og 2 m brede rabatter med fortov i en side, i princippet som vist på tegningen nederst side 13. Overkørsler kan udføres i græs-armeringssten.
- 6.6** Stier skal anlægges som grusbefæstede stier i en bredde af 3 m.

OMRÅDE A

- 6.7** Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse og etageboliger skal der udlægges areal til mindst 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringspladserne kan helt eller delvis anlægges som fælles parkering.

Ved ibrugtagning af bebyggelsen skal der være anlagt mindst 1 parkeringplads pr. bolig. Resten skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

Ved et eventuelt aktivitetscenter, fælleshus eller lignende kan Byrådet stille krav til anlæg af yderligere parkeringspladser.

OMRÅDE B

- 6.8** Der skal udlægges areal til 1 p-plads pr. 65 m² etageareal. Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

Note 2

Særligt pladskrævende varegrupper er ifølge planloven grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer. Det er for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvare, møbler og køkkenelementer.

OMRÅDE C

- 6.9 Der skal på den enkelte ejendom udlægges parkeringsareal til
- 1 p-plads pr. 50 m² administration og serviceerhverv
 - 1 p-plads pr. 100 m² produktions-, værksteds- og lagervirksomhed
 - 1 plads pr. 50 m² detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

OMRÅDE A

Åben-lav

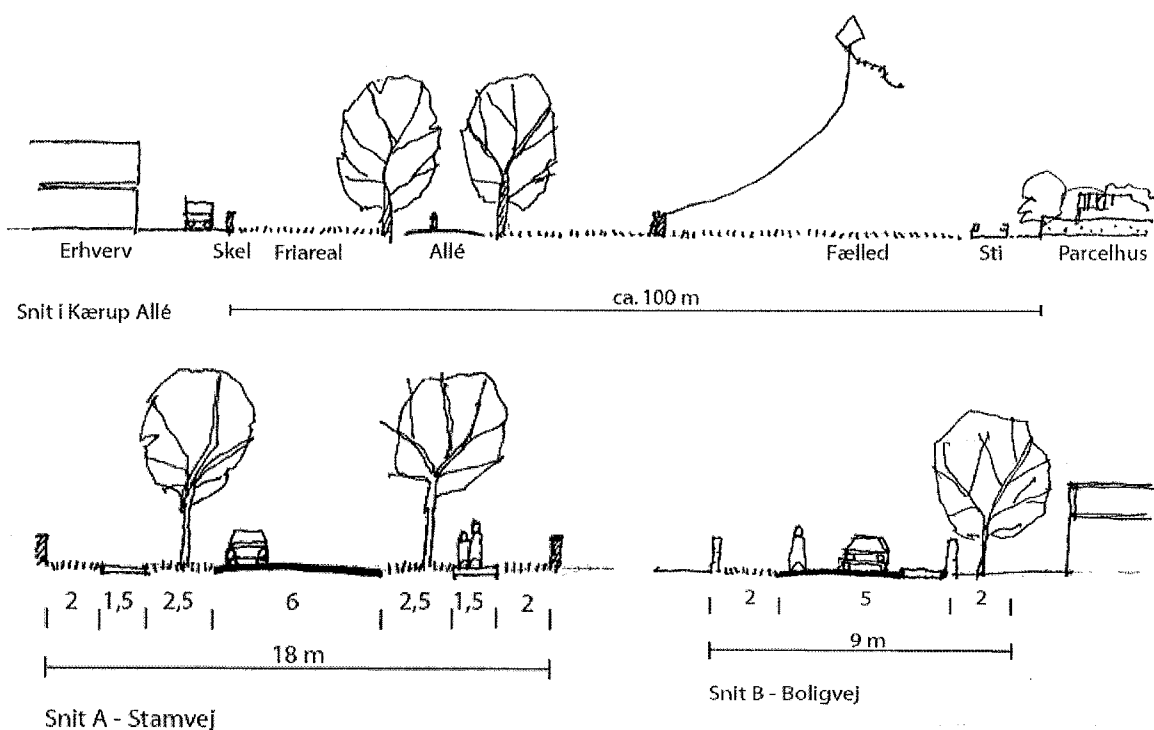
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

- 7.3 Tage skal udføres med en hældning på 5-45 grader eller som flade tage. Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med anden taghældning. Garager inden for 2,5 m fra skel kan opføres med saddeltage i en højde på op til 3,5 m.

- 7.4 Ingen bygning eller bygningsdel må opføres nærmere skel mod sti og de i § 9 nævnte friarealer end 2,5 m. Bygninger må gerne placeres i skel mod vej.

Tæt-lav og etageboliger

- 7.5 Inden for hvert af de på kortbilag 2 skraverede områder må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 7.6 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og ikke højere end 10 m. I de to områder, som ikke er markeret med stjerne på kortbilag 3, skal bebyggelsen opføres i mindst 1½ etage.
- 7.7 Tage skal udføres med en hældning på 5-45 grader eller som flade tage. Garager,



carporte og udhuse kan udføres med anden taghældning.

7.8 Afstanden mellem de enkelte beboelsesbygninger kan tillades ned til 10 m uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet § 9.3.

7.9 Bebyggelse skal placeres efter principperne vist på kortbilag 4. Ud over den viste boligbebyggelse kan der opføres garager, carporte, udhuse og lignende.

OMRÅDE B

7.10 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.11 Bebyggelse må opføres i højst 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

OMRÅDE C

7.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

7.13 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og ikke højere 12 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

OMRÅDE A OG B

8.1 Tage skal være ensfarvede og skal udføres med røde, grå eller sorte teglsten, betontagsten, zink eller skifer. Flade tage kan endvidere udføres som grønne tage.

De med • og * markerede områder på kortbilag 3 må kun udføres med grå eller sorte tagsten af tegl eller beton, zink eller skifer. Tage med en hældning på 5-15 grader kan endvidere udføres med tagpap. Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med andet tagmateriale.

8.2 Bebyggelse skal fremstå enten som muret byggeri med facader og gavle i blank/filtset/ malet mur eller som træhus med udvendige bygningssider af træbeklædning. Til mindre facadepartier som karnapper, overdækket indgangsparti og

lignende må der anvendes andre facade-materialer. Trykimprægneret træ må ikke fremstå ubehandlet.

8.3 Garager, carporte, udhuse og lignende skal fremstå i materialer, former og farver, der medvirker til at give den samlede bebyggelse på hver enkelt ejendom et arkitektonisk helhedspræg.

8.4 Vinduer, døre og porte må kun udføres i træ og /eller metal og skal fremstå enten ubehandlede eller i jordfarver, sort eller hvid.

Åben-lav

8.5 Tage må ikke udføres med valm.

Portnerboligerne

8.6 Ved om- og tilbygning skal husenes oprindelige proportioner, udformning og materialevalg, herunder tagudformning, kviste og skorstene, bevares eller så vidt muligt genskabes, ligesom udvendigt synlige bygningændringer, herunder udskiftning af vinduer og døre, skal udføres i overensstemmelse med husets oprindelige udseende.

Tæt-lav og etageboliger

8.7 Bebyggelserne skal fremstå ensartede i form og materialer inden for hvert af de delområder, der er markeret med sort ramme på kortbilag 3. Bebyggelsens udtryk skal være forskellig i de fem områder. Det kan dog tillades, at samme type bebyggelse opføres i to af områderne, såfremt de ikke grænser op til hinanden. Hvis antallet af boliger i et område overstiger 60, skal bebyggelsen udformes som to grupper med forskelligt udtryk.

8.8 De områder, der er markeret med * på kortbilag 3, skal fremstå i lyse farver som hvid, lys grå eller lys sand.

OMRÅDE C

8.9 Bebyggelse skal fremtræde med lyse materialer og farver som for eksempel hvid eller lys grå beton, lyse metalplader, gule teglsten eller behandlet med hvid, lys grå

eller lys gul farve og med tagmaterialer i lyse farver. Til vinduer, døre og mindre facadepartier samt til mindre bygninger kan anvendes andre materialer og farver, under forudsætning af, at byggeriet kan indgå på en harmonisk måde i erhvervsområdet (lokalplan 110).

- 8.10** Skiltning og reklamering må kun ske efter retningslinierne for erhvervsområder i "Skilte og butiksfacader i Ringsted Kommune - råd og retningslinier".
- 8.11** Der kan på hver enkelt ejendom opsættes op til 3 flagstænger med en ca. højde på 15 m.

OMRÅDE A, B og C

- 8.12** Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, som er synlige fra offentligt tilgængelig vej, sti eller friareal.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1** Fælles friarealer samt vej-, sti- og øvrige færdselsarealer skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet. Planen skal omfatte belægning, beplantning, hegning, belysning og terrænregulering.
- 9.2** Terrænregulering på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 m fra skel må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse. Dog må der på de fælles friarealer i begrænset omfang anlægges skulpturelt udformede, lave jordvolde i en højde på maks. 1,5 m. Endvidere må der langs Roskildevej, Kærup Parkvej og Østre Ringvej anlægges landskabeligt udformede støjvolde, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 9.3** Henstillen og parkering af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, skibscontainere o.lign. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

- 9.4** Træer, der er angivet med særlig signatur på kortbilag 2, må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

- 9.5** Fælles parkeringspladser skal afgrænses af hæk eller træer.

OMRÅDE A

Fælles friarealer

- 9.6** De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer udlægges til fælles friarealer og skal anlægges som åbent græsareal med grupper af buske og træer efter en af Byrådet godkendt terrænregulerings- og beplantningsplan. Planen kan etapedeles i takt med områdets udbygning.

- 9.8** Inden for området kan der anlægges regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.

- 9.9** Inden for området kan der etableres sådanne anlæg, som for eksempel pumpestation, transformestationer, materiel- og mandskabsbygning og lignende, der er nødvendige for områdets drift og tekniske forsyning.

Åben-lav

- 9.10** Mod de med priksignatur fælles friarealer skal der etableres levende hegn, klippet som hæk. Højden må ikke overstige 1,8 m.

- 9.11** Hegn i naboskel og langs skel mod veje, stier og friarealer må kun etableres som levende hegn evt suppleret med trådhegn på den indvendige side.

- 9.12** Hegn langs skel mod veje, stier og friarealer og lignende skal plantes på egen grund i en afstand fra skel på mindst 30 cm.

- 9.13** Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure og lignende må ikke anvendes mod veje, stier og friarealer.

Tæt lav og etageboliger

- 9.14** Hegn/hæk mellem bebyggelsens terrasser skal være ens. Hegning skal godkendes af Byrådet.

§ 10 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1** Elledninger må kun udføres som jordkabler.
- 10.2** Belysning af veje må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på max. 4,2 m.
- 10.3** Belysning på stier må kun udføres som pullertbelysning.

§ 11 Støjbeskyttelse

- 11.1** Langs Roskildevej skal opsættes en støjskærm, i princippet som vist på kortbilag 2. Støjskærmen skal fremstå som en grøn skærm, for eksempel i pileflet.
- 11.2** Langs Kærup Parkvej skal det enten ved afstandsdæmpning eller ved etablering af støjskærm/ støjvold sikres, at støjniveauet på boligernes primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1** Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal det fælles friareal være anlagt efter bestemmelserne i § 9. Det fælles friareal og vejstrækningen A-B kan anlægges i etaper i takt med den løbende byggemodning og udstykning.
- 12.2** Ny bebyggelse langs Kærup Parkvej og Roskildevej må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning/ støjdæmpning efter bestemmelserne i § 11.
- 12.3** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering efter bestemmelserne i § 5.
- 12.4** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 13 Grundejerforening

OMRÅDE A

- 13.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.
- 13.2** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer, vej- og stiarealer.
- 13.3** Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, vej- og stiarealer.
- 13.4** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

OMRÅDE C

- 13.5** Ejendomme, der udstykkes i område C, skal indgå i den grundejerforening, der er beskrevet i § 11 i lokalplan 110.

§ 14 Aflysning af lokalplaner

- 14.1** Ved endelig vedtagelse af lokalplan 182 ophæves lokalplan 70 og 110 samt 133 for de områder, der er omfattet af lokalplan 182.

Note: Samtidig bortfalder vejledningen 'KÆRUP ERHVERVSPARK - Retningslinier for områdets udformning'.

§ 15 Servitutter, der ophæves

- 15.1**
- Dok. 28.02.1962 om adgangsbegrænsning mv.
 - Dok. 26.11.1969 om byggelinier langs Østre Ringvej ophæves.
 - Dok. 10.07.1974 om byggelinier mv.
 - Dok. 01.11.1990 om bebyggelse, benyttelse mv.
 - Dok. 02.09.1991 i henhold til lov-bekendtgørelse 504 af 17.07.1989.

§ 16 Retsvirkninger

16.1 Når en lokalplan er vedtaget endeligt 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 tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

16.2 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.

16.3 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.

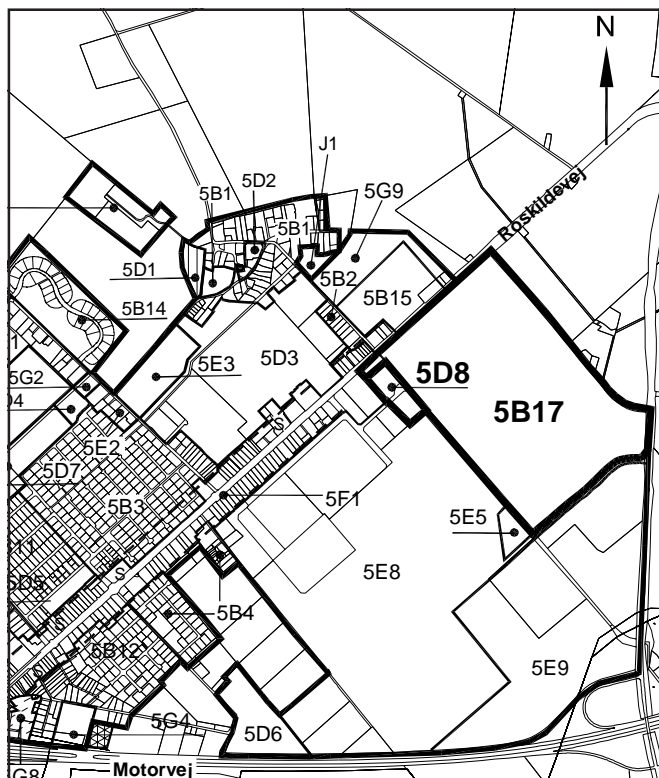
§ 17 Vedtagelser

17.1 Byrådet vedtog den 6. februar 2006 at sende forslag til lokalplan 182 til offentlig høring i perioden fra 14. februar 2006 til 11. april 2006.

Der kom 2 indsigelser og ændringsforslag i løbet af høringsperioden. Byrådet vedtog den 12. juni 2006 lokalplanen endeligt med mindre ændringer, som følge af indsigelser og ændringsforslag.

Tillæg nr. 31

Ringsted Kommunes Kommuneplan 2001-2012



Der udlægges et nyt rammeområde 5D8 med følgende bestemmelser:

Område 5D8 - Offentlige formål (børneinstitution)

- Området udlægges til offentlige formål - børneinstitution o.lign.
- Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

Vedtagelser

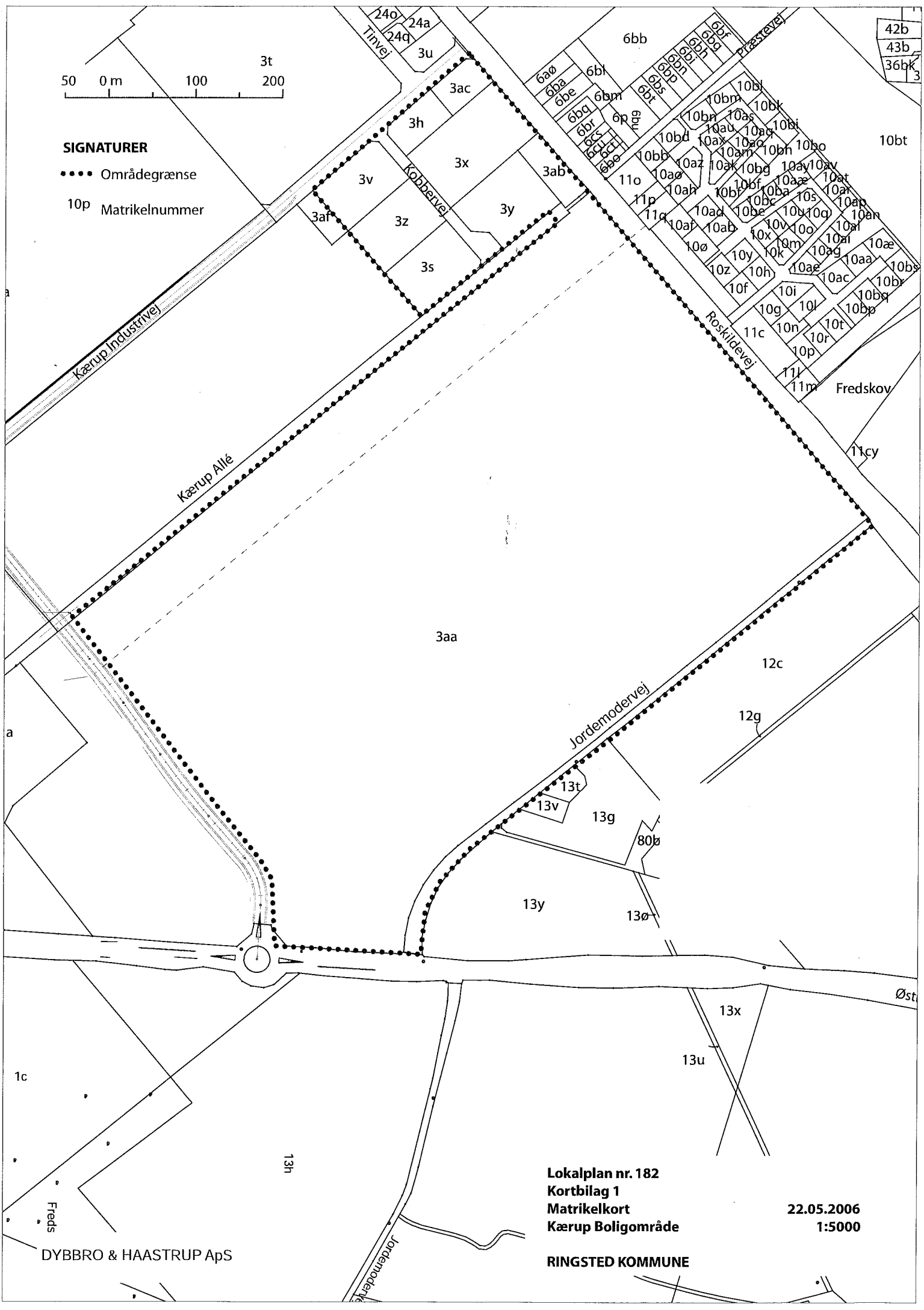
Byrådet vedtog den 6. februar 2006 at sende forslag til kommuneplantillæg 31 i offentlig høring i perioden 14. februar 2006 til 11. april 2006.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 12. juni 2006.

50 0 m 100 200

SIGNATURER

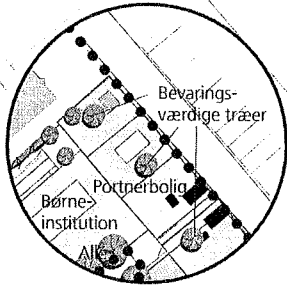
- Områdegrænse
- 10p Matrikelnummer



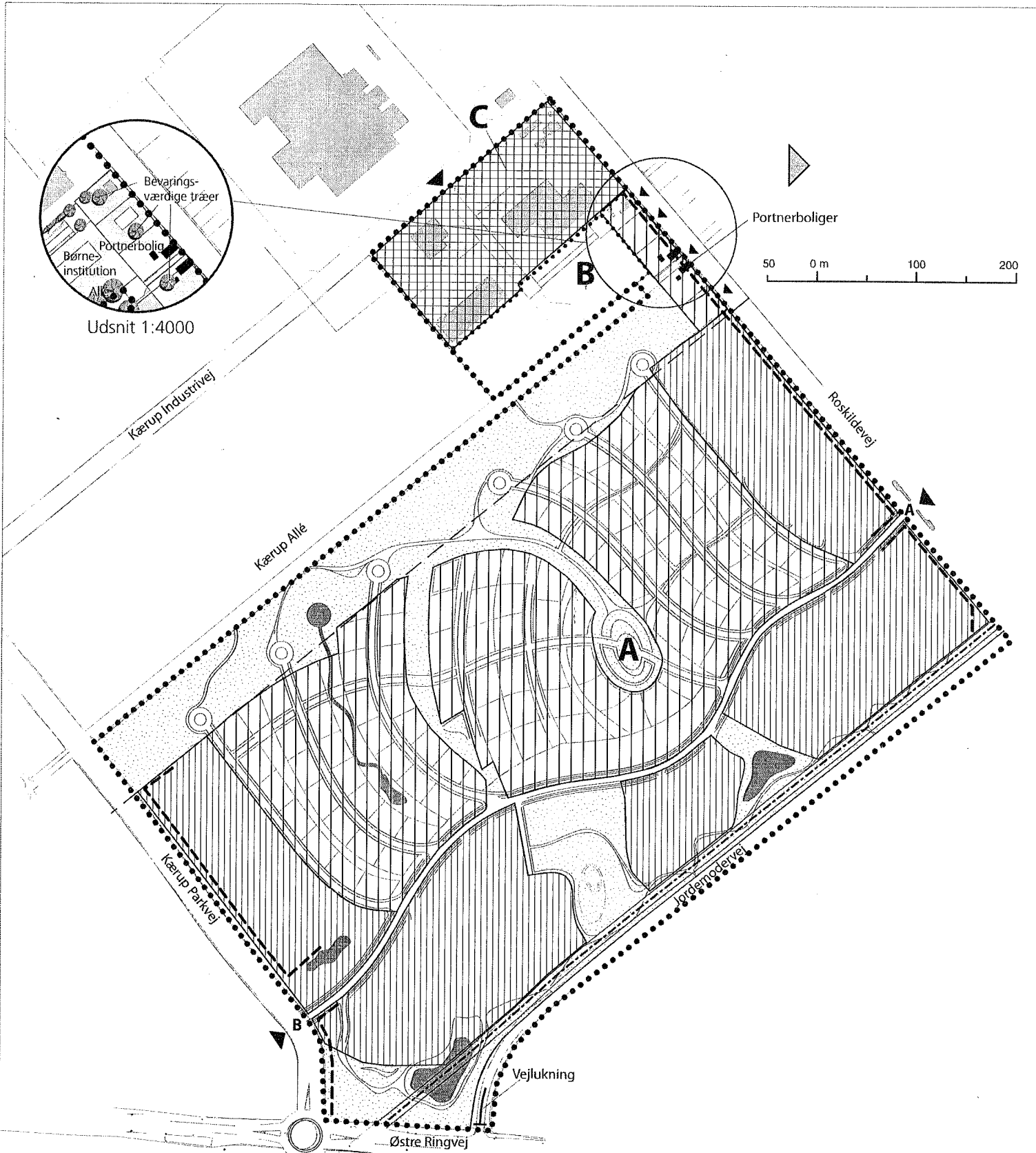
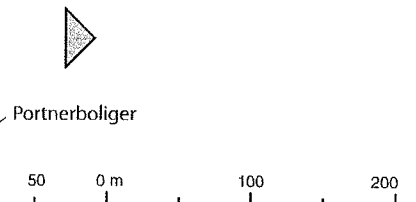
DYBBRO & HAASSTRUP Aps

Lokalplan nr. 182
Kortbilag 1
Matrikelkort
Kærup Boligområde
RINGSTED KOMMUNE

22.05.2006
1:5000



Udsnit 1:4000



SIGNATURER

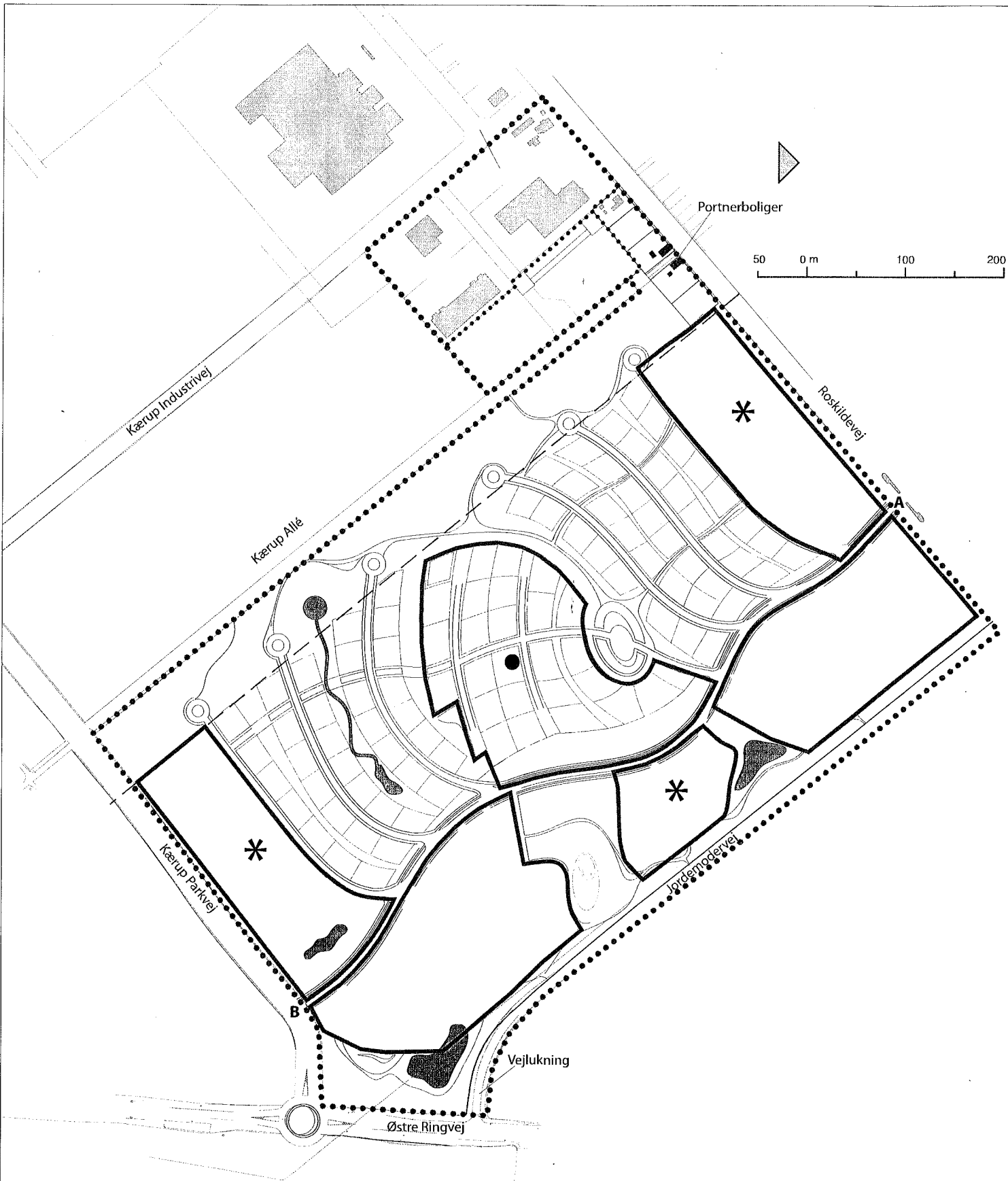
- Områdegrense
- A Boligområde
- B Offentlige formål
- C Erhvervsområde
- ||||| Tæt lav og etageboliger
- ||||| Parcelhuse
- Fælles friarealer
- - - Afstandszone til erhvervsområde
- ==== Stier
- ==== Veje
- ◄ Vejadgang
- Evt. Regnvandsbassin
- ==== Naturgaszone
- - - Støjskærm

**Lokalplan nr. 182
Kortbilag 2
Arealanvendelse
Kærup Boligområde**

**22.05.2006
1:5000**

RINGSTED KOMMUNE

DYBBRO & HAASTRUP ApS



SIGNATURER

- Områdegrens
- ▬ Delområder
- * / ● Særlige bestemmelser
- Veje

Lokalplan nr. 182
 Kortbilag 3
 Arealanvendelse
 Kærup Boligområde

22.05.2006
 1:5000



Eksempel på hvorledes planen kan se ud med de anførte bestemmelser.

**Lokalplan nr. 182
Kortbilag 4
Illustrationsplan
Kærup Boligområde**

**22.05.2006
1:5000**