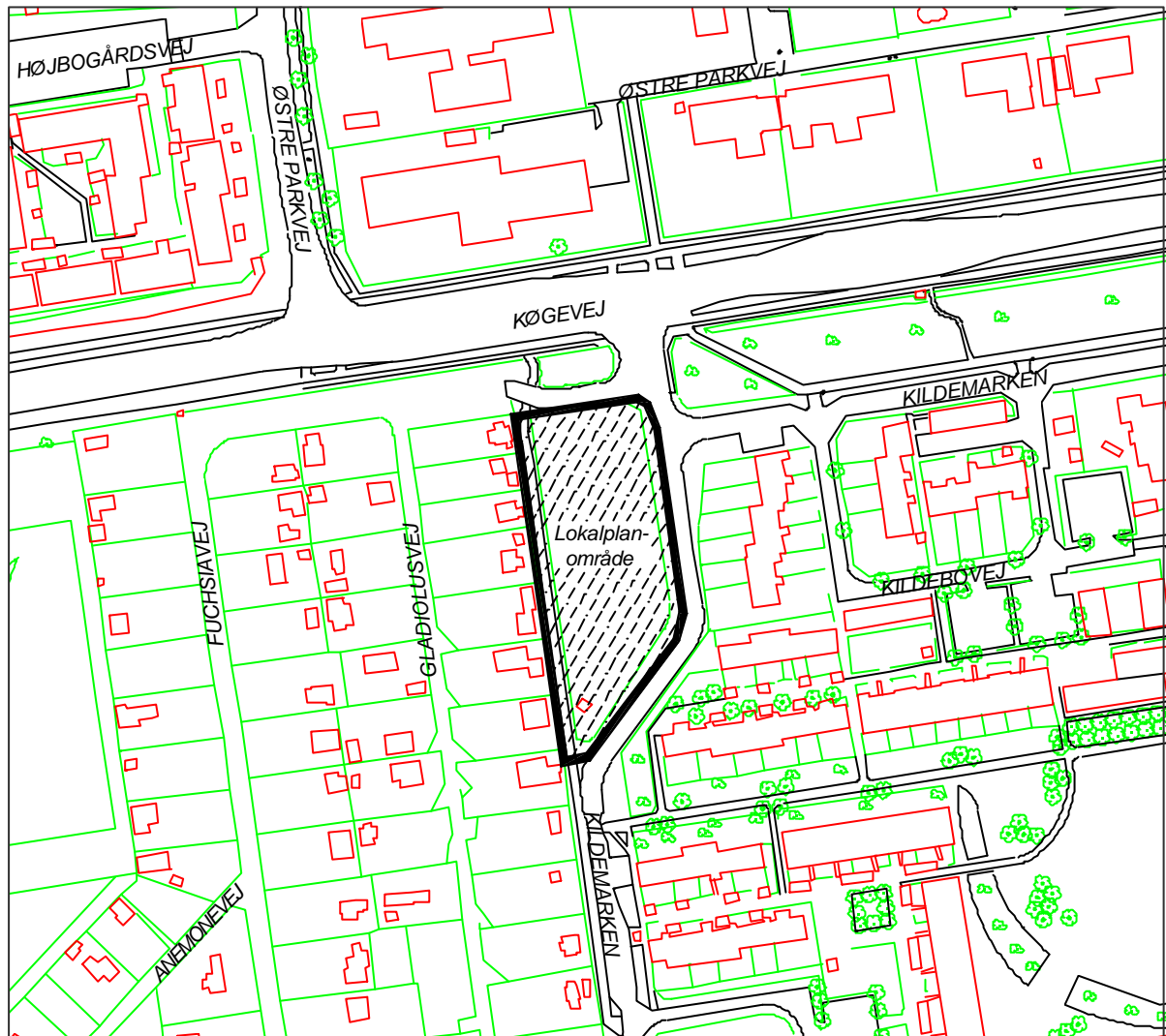




RINGSTED KOMMUNE



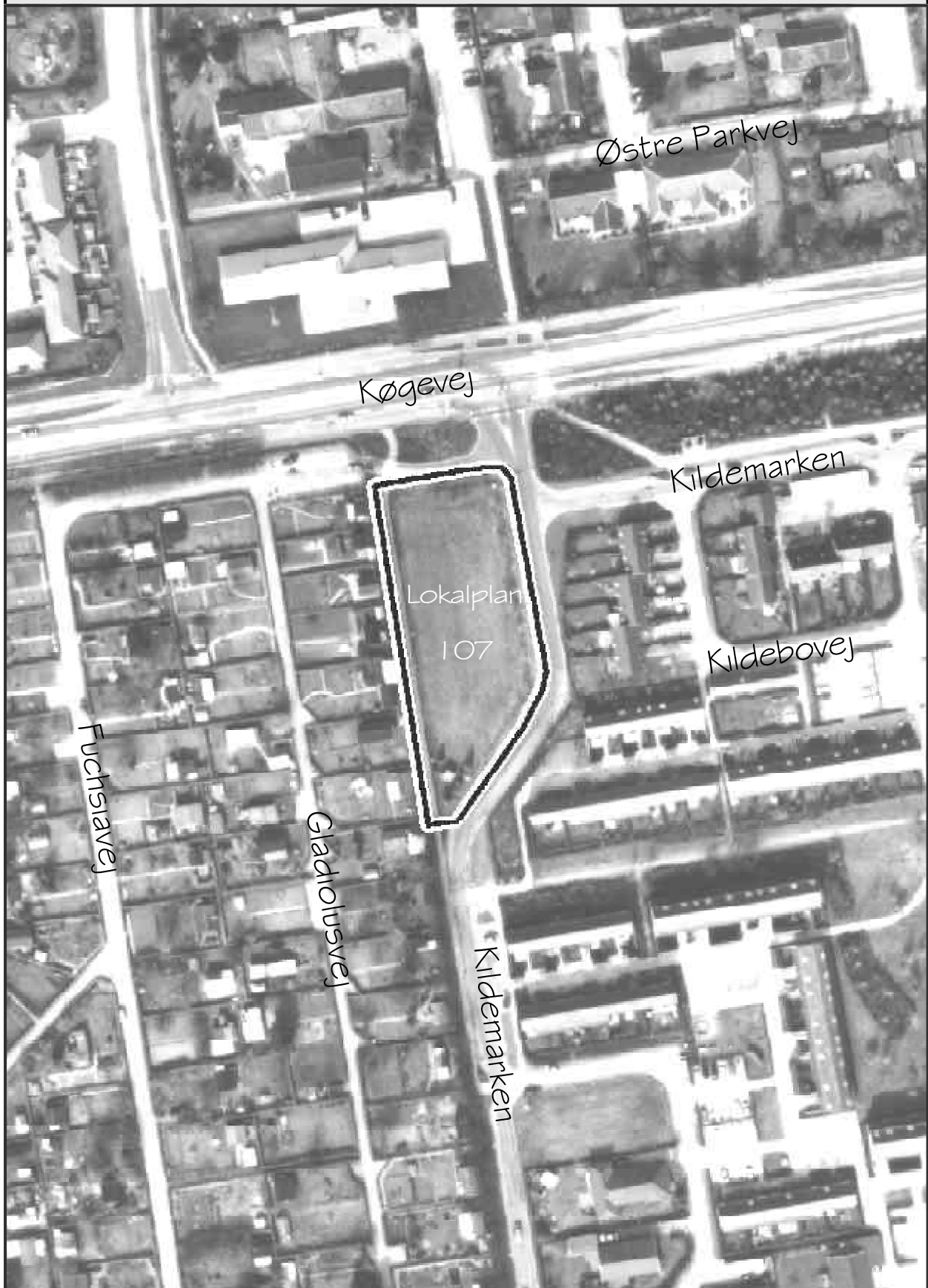
LOKALPLAN NR. 107

For bofællesskab i Kildemarken

Udarbejdet af Ringsted Kommunes Tekniske Forvaltning

28. september 1999

Lokalplanområde for bofællesskab i Kildemarken



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

I den eksisterende lokalplan 17-1 for Kildemarken er udlagt et areal til varmecentral. Arealet har en størrelse på ca. 2500 m² og ejes af Ringsted Kommune. Det har vist sig, at der ikke vil være behov for at etablere en varmecentral i Kildemarken. Ringsted Kommune har derfor besluttet, at arealet kan anvendes til etablering af et bofællesskab.

I henhold til planloven kræver en sådan ændring af anvendelsen en ny lokalplan, bl.a. for at give beboere i området mulighed for at komme med bemærkninger og idéer til ændring af de hidtidige planer. Denne lokalplan omfatter den lille del af lokalplan 17-1, som er udlagt til varmecentral. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 17-1 for dette område. Den vil dog stadig være gældende for den øvrige del af Kildemarken.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Køgevej, mod vest af kolonihaver og mod øst og syd af vejen "Kildemarken" og den øvrige boligbebyggelse i Kildemarken. Boligbebyggelsen består af tæt-lav bebyggelse. Der er gode stifor-

bindelser til området og god kollektiv trafik (bybus) mellem Kildemarken og bykernen/Ringsted station. I vestskellet er beliggende en offentlig sti op til Køgevej. I den sydlige del af området er placeret en mindre elforsyningsbygning, som skal blive stående.

Kildemarken består som helhed af tæt-lavbebyggelse, etageboliger og parcelhuse. Kildemarken har et grønt fællesareal, der giver gode opholdsarealer for områdets beboere. Det er intentionen at afslutte bebyggelsen i Kildemarken, med et nyt boligområde (Skovgården) evt. bygget op omkring et ældrecenter mellem Kildemarken og Østre Ringvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastlægger anvendelsen til bofællesskab. Endvidere fastsættes bestemmelser vedrørende blandt andet omfang af byggeriet, udformningen og krav til opholdsarealer og parkering.

I forbindelse med etablering af bofællesskab i området, er det væsentligt, at vejstrækningen, hvor vejen Kildemarken føres uden om grun-

den, udformes så hastigheden dæmpes. Det betyder, at der inde i lokalplanområdet skal etableres beplantning, så vejforløbet markeres tydeligt - specielt i områdets sydlige ende.

Der kan etableres 6-8 selvstændige boenheder bygget op omkring fællesfaciliteter for beboerne. Fællesfaciliteterne består af såvel fælleshus som fælles havearealer. Bebyggelsen skal etableres i overensstemmelse med karakteren af den eksisterende tæt-lave bebyggelse i området.

Den offentlige sti i områdets vestlige side fastholdes, og den eksisterende elforsyningsbygning i lokalplanområdets sydlige ende kan blive stående. I den nordlige ende af lokalplanområdet kan det være nødvendigt at etablere en vold eller anden form for støjafskæmning mod Køgevej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Området er beliggende i Regionplanens byområde. Området er i byzone og skal forblive i byzone.

Miljømæssige forhold

Ringsted Kommune har ikke kendskab til tidligere aktiviteter på grunden, som kan have givet anledning til jordforurening,

Kommuneplanen

Området er beliggende i Kommuneplanens område 4B10 med følgende rammer:

1. Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse o. lign.
2. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 40

3. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.
4. Antallet af boliger må ikke overstige ca. 100.
5. Der skal fastlægges nærmere bestemmelser om sikring af udendørs og indendørs støjniveauer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer. Et bofællesskab falder i henhold til Planloven ind under anvendelseskategorien boligformål (herunder rækkehuse).

Lokalplan 17-1 for Kildemarken

Med vedtagelsen af denne lokalplan erstattes lokalplan 17-1, som aflyses i lokalplanens område. Den øvrige del af Kildemarken vil fortsat være omfattet af lokalplan 17-1.

Varmeforsyning

Området er beliggende i fjernvarmeområde og forsynes med fjernvarme fra Ringsted Kommunale Værker.

BESTEMMELSER

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for etablering af et bofællesskab
- at sikre, at ny bebyggelse udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse i Kildemarken.

§ 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanens område er vist på kortbilag 3 og omfatter følgende matrikler: 48 *co* og 48 *gf*, begge Ringsted Markjorde og et offentligt stiareal benævnt parcel "ba", samt alle matrikler, som efter 1. april 1999 udstykkes herfra.

2.2. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til offentlige formål - bofællesskab, ældreboliger, o.lign. samt tilhørende kollektive anlæg. Antallet af boenheder må ikke overstige 8.

§ 4. Veje, stier og parkering

4.1. Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal - dog mindst en parkeringsplads pr. bolig.

4.2. Der skal etableres en 4 m. bred offentlig stiforbindelse gennem området - markeret a-b på kortbilag 1. Strækningen a-c skal armeres, så der er tilgængelighed for flyttebiler, ambulancer o. lign.

4.3. Belysning af veje, stier og parkering må kun ske som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

4.4. Vejadgang til området må kun ske, som vist på kortbilag 1.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5.2. Bygninger skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 1 og efter principper vist på kortbilag 2 (illustrationsplan).

5.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,5 m.

5.4. Udestuer med videre må kun etableres efter en samlet plan for materialer, placering og udformning godkendt af Byrådet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Facader må kun udføres som blank mur af tegl eller med overflade filtset eller pudset i lyse farver eller en kombination af disse materialer. Mindre dele af facaden - eksempelvis gavltrekanter - kan udføres i træ. Skure og udhuse kan opføres i træ, som overfladebehandles med jordfarver, sort eller hvid eller blandinger af disse.
- 6.2. Tag må kun udføres med røde tagsten og en hældning på mellem 22,5° og 45°. Udhuse kan dog udføres med tagpap og en lavere hældning.
- 6.3. Vinduer og døre må kun være af træ. Der må kun anvendes jordfarver samt sort og hvid, samt blandinger af disse.
- 6.4. Der må ikke opsættes antenner, som er synlige fra offentlig vej.
- 6.5. Skiltning og reklamering må kun ske efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Der skal udarbejdes en samlet plan for beplantning, belægninger, belysning, mm. af ubebyggede arealer, som skal godkendes af Byrådet.
- 7.2. Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.
- 7.3. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m. fra skel. Terrænregulering udover +/- 0,5 m. må kun ske efter Byrådets godkendelse.
- 7.4. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden ved oplagring af materialer o. lign. skal overholdes.

- 7.5. Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg., lystbåde, campingvogne o. lign. må ikke finde sted hverken på vej, parkeringspladser eller øvrige ubebyggede arealer.

§ 8. Støjbeskyttelse

- 8.1. Bygninger skal opføres med en facade-lydklasse, der reducerer trafikstøj til under 30 dB(A) for opholdsrum. Udendørs opholdsarealer skal indrettes således, at trafikstøj ikke overstiger 55 dB(A).

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1. Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, at der er sket tilslutning til fjernvarmeforsyningen.
- 9.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret beplantning, veje og stier samt opholdsarealer i henhold til § 7.1.
- 9.3. Før ny bebyggelse tages i brug skal anlægges stier i henhold til § 4.2.
- 9.4. Før ny bebyggelse tages i brug skal 2/3 af de udlagte parkeringspladser i henhold til § 4.1. være anlagt. Resten anlægges, når Byrådet kræver det.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1. Ejendomme i området skal tilknyttes grundejerforeningen i Kildemarken, efter bestemmelse i lokalplan nr. 17-1:
 - 2.9.1 *Til varetagelse af beboernes fællesinteresser inden for lokalplan 17-1 skal der oprettes en grundejerforening.*
 - 2.9.2 *Ejere af ejendomme i lokalplanområdet udstykket eller bebygget efter 1. januar 1980 skal være medlemmer af grundejerforeningen.*

- 2.9.3** Grundejerforeningen skal stiftes, når 20 grundejere eller Byrådet kræver det, og alle grundejere skal være medlemmer, uanset om grunden er bebygget eller ej.
- 2.9.4** Ethvert medlem er stemmeberettiget på grundejerforeningens generalforsamling.
Er der på en ejendom opført flere boliger, er grundejeren stemmeberettiget i forhold til dette antal. Foreningen skal tåle, at grundejeren overlader stemmeretten til ejendommens enkelte beboere eller disses repræsentanter i henhold til lovgivningen.
- 2.9.5** Byrådets repræsentanter samt enhver beboer i lokalplanområdet har møderet og ytringsret i forhold til dagsordenen på grundejerforeningens generalforsamling.
- 2.9.6** Grundejerforeningen tilskødes fælles friarealer, støjværnareal, boligveje samt parkeringsfelter og stier langs stamvejene.
Grundejerforeningen kan anvende arealerne, herunder byggeretten efter bestemmelserne i lokalplan 17-1.
- 2.9.7** Det påhviler grundejerforeningen at opretholde arealerne i den stand de modtages af Ringsted Kommune. Grundejerforeningens bestyrelse kan med kommunens samtykke pålægge den enkelte grundejer at opretholde arealer ved ejendommen forholdsvis efter stemmeretten.
Vedligeholdelsen af boligveje og parkeringsfelter langs stamvejene påhviler grundejerne i lokalplanens A-områder. Vedligeholdelse af grønning, støjværnareal og stier langs stamvejene påhviler grundejerne i lokalplanens B-område.
- 2.9.8** Mindste medlemskontingent fastsættes som omkostninger ved den forening påhvillende vedligeholdelsespligt i henhold til pkt. 2.9.7 fordelt ligeligt efter medlemmernes stemmeret.
- 2.9.9** Vedtægter udover de herved fastlagte ændring af vedtægter, kontingent udover det i pkt. 2.9.8 nævnte, samt beslutning om ændret anvendelse af fællesarealerne kræver mindst 2/3 flertal blandt de på en generalforsamling afgivne stemmer, men ikke mindre end halvdelen af samtlige stemmer.
- 2.9.10** Grundejerforeningen underskriver alle beslutninger om de i pkt. 2.9.6 nævnte arealer, samt om andre forhold af fælles interesse.
*Der henvises her til tinglyst deklaration vedrørende Ringsted Kommunes panteret.
Foreningens vedtægter og evt. senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
Såfremt grundejerforeningen ikke fungerer træffer Byrådet de nødvendige beslutninger.*

§ 11. Ophævelse af lokalplan nr. 17-1

- 11.1.** Ved vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 17-1, vedtaget af Byrådet d. 9. maj 1983 på matriklerne 48 *co* og 48 *gf*, Ringsted Markjorde samt et offentligt stiareal benævnt parcel "ba".

§ 12. Retsvirkninger

- 12.1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2.** Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.
- 12.3.** Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

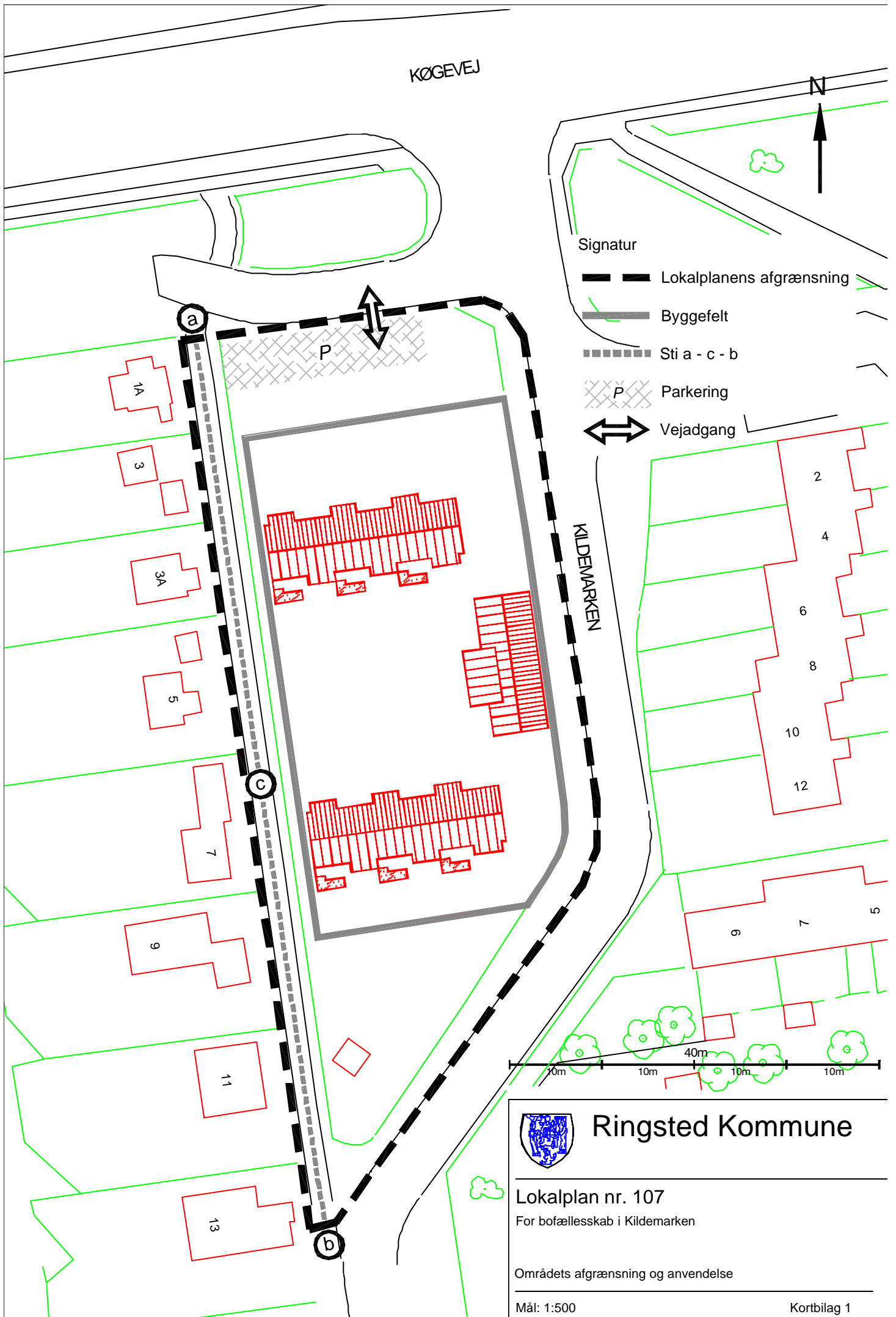
12.4. Byrådet kan ifølge § 19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 13. Vedtagelser

13.1. Byrådet vedtog d. 10 maj 1999 at udsende lokalplan nr. 107 til offentlig høring i perioden 8. juni 1999 til 3. august 1999.

13.2. Under offentlighedsfasen indkom der 4 indsigelser og bemærkninger, som har medført mindre justeringer i planen.

13.3. Lokalplanen blev herefter endeligt vedtaget af Byrådet d. 13. september 1999.



KØGEVEJ

N

Signatur

— Lokalplanens afgrænsning

— Byggefelt

--- Sti a - c - b

P Parkering

↔ Vejadgang

KILDEMARKEN



Ringsted Kommune

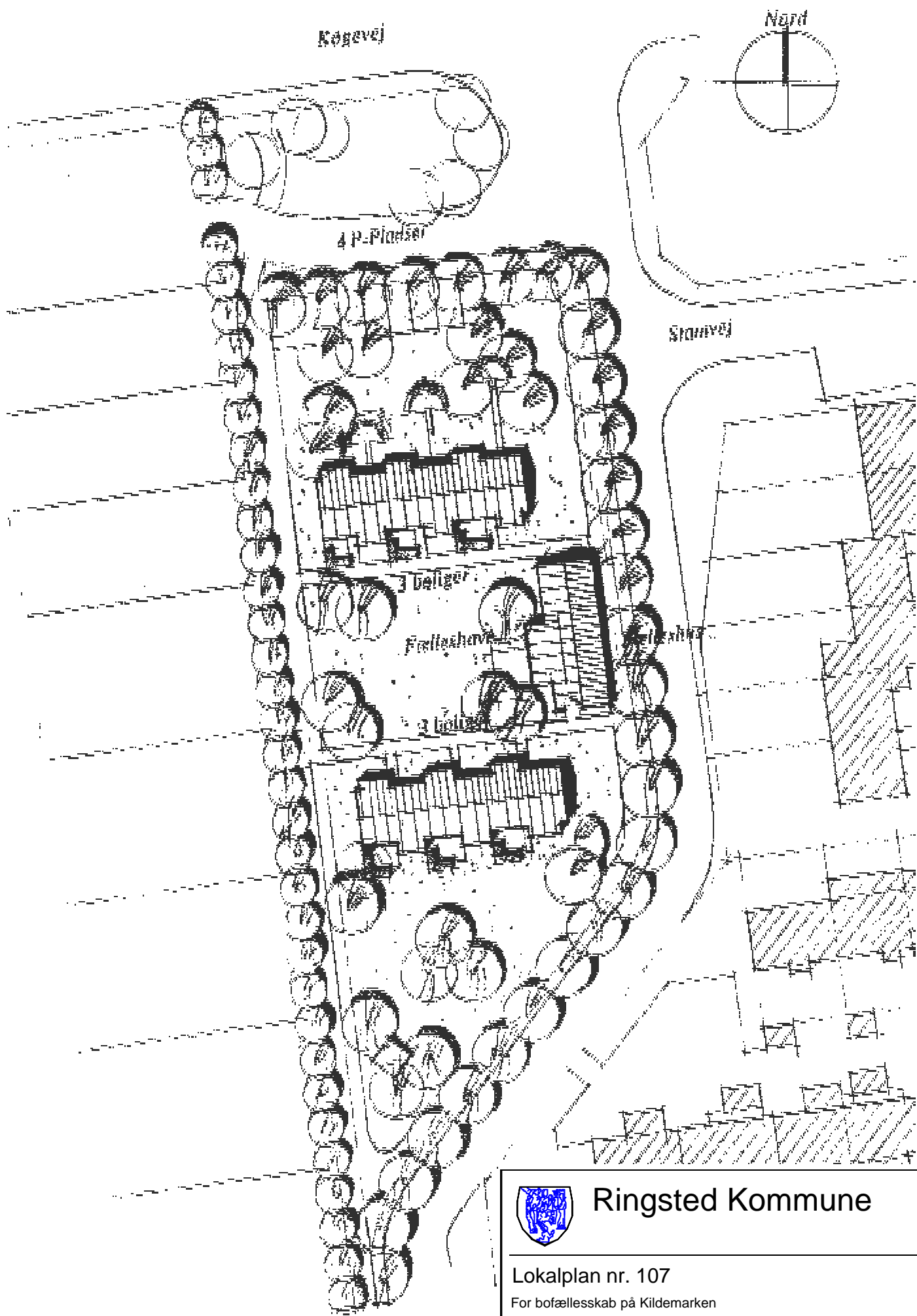
Lokalplan nr. 107

For bofællesskab i Kildemarken

Områdets afgrænsning og anvendelse

Mål: 1:500

Kortbilag 1



Ringsted Kommune

Lokalplan nr. 107

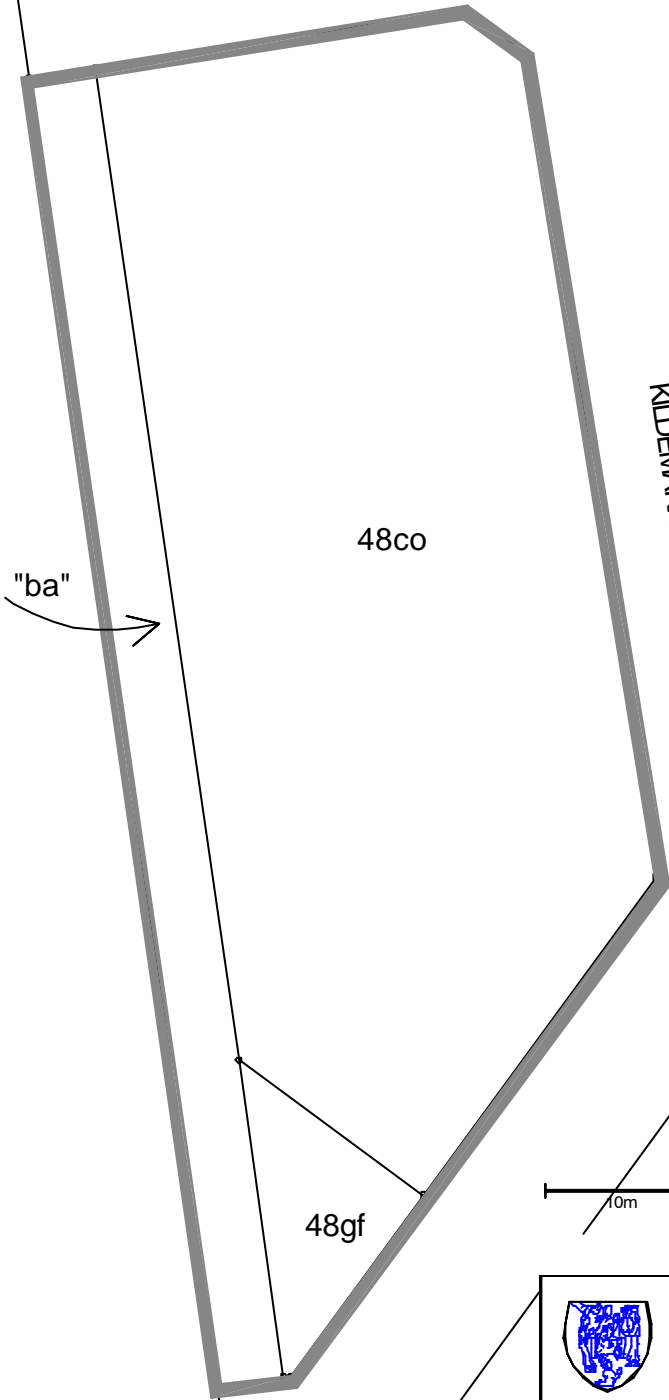
For bofællesskab på Kildemarken

Illustrationsplan

Mål: 1:500

Kortbilag 2

KØGEVEJ



KILDEMARKEN

48fu

48ft

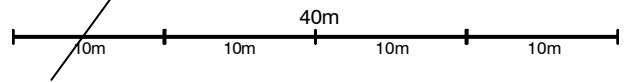
48cp

48fx

48fv

48cq

48gf



Ringsted Kommune

Lokalplan nr. 107

For bofællesskab i Kildemarken

Matrikelkort

Mål: 1:500

Kortbilag 3

"ay"