

RINGSTED KOMMUNE



Lokalplan 236- Forslag



Fælleskrematorium og kirkegård Kærup Gods

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2009-2020

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

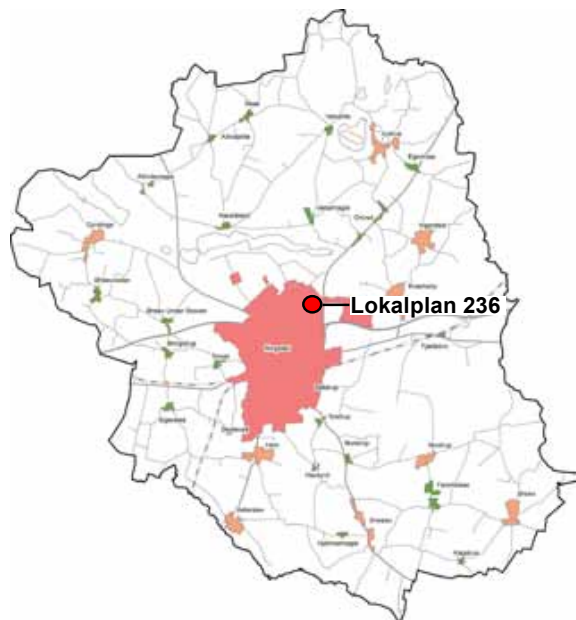
- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

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.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.



Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i Ringsted Kommune i samarbejde med Landskabsarkitekt MAA MDL Birgitte Fink

Teknisk Forvaltnings e-mail adresse: tf@ringsted.dk
Kommunens e-mail adresse: ringsted@ringsted.dk
Kommunens hjemmeside www.ringsted.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	5
Baggrund for lokalplanen	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan	7
Kommuneplantillæg	8
Trafik	8
Spildevand	8
Varme	8
Vand	9
El	9
Forurening	9
Miljø	9
Kulturværdier	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
BESTEMMELSER	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Veje, stier og parkering	10
§ 6 Ledningsanlæg og belysning	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Kirkegården	12
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	12
§ 12 Grundejerforening	12
§ 13 Aflysning af lokalplan	12
§ 14 Servitutter	12
§ 15 Retsvirkninger	12
§ 15a Midlertidige retsvirkninger	13
§ 16 Vedtagelse	13
Kommuneplantillæg	14
Kortbilag	
Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Anvendelsesplan	
Kortbilag 3 Illustrationsplan	
Kortbilag 4 Beplantningstyper	
Kortbilag 5 Visualisering	



Luftfoto af lokalplanområde

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 ca. 20 år gamle lokalplan nr. 70 for Kærup Erhvervspark og Industriområde var baseret på ideen om at etablere en erhvervspark med administrativt prægede virksomheder placeret i en park. I tilknytning hertil var der planer om et transportcenter og et mere traditionelt erhvervsområde.

Den oprindelige lokalplan nr. 70 blev i 1999 afløst af lokalplan 110, der gælder for den vestligste del af området. Formålet med denne plan var at åbne muligheder for etablering af lager- og logistikvirksomheder. I 2005 ønskes området omkring Kærup Gods disponeret således, at der bliver plads til mere kontorprægede virksomheder her og samtidig sker der en ændring af vejstrukturen og placeringen af de grønne arealer. Derfor udføres der en ny lokalplan, nr. 172. Denne lokalplan tilpasser den sydlige del af området til den nye hovedstruktur i lokalplan 110 og afløser lokalplan 70.

Formålet med lokalplan 236 er at skabe grundlag for opførelse af et fælleskrematorium og en kirkegård med skovkarakter. Krematorierne i Roskilde og Lolland-Falster Stift står overfor store, økonomiske investeringer for at kunne opfylde kravet til de nye miljøregler. Ideen om at opføre et fælleskrematorium i Ringsted opstod i sommeren 2009 i forbindelse med de drøftelser, der har været omkring opfyldelsen af de nye miljøregler. Målet med fælleskrematoriet



Foto: Kig mod lokalplanområdet fra Kærup Allé

er at kunne tilbyde borgerne i Roskilde og Lolland-Falsters stift den bedste og billigste kremering og samtidig mindske udledningen af CO2 væsentligt. De nye miljøregler betyder desuden, at der kræves mange kompetencer, for at arbejde i et krematorium. At skabe et godt arbejdsmiljø har derfor også været et væsentligt argument.

En arbejdsgruppe har analyseret alle disse forhold nøje og på baggrund heraf besluttet, at man ønsker at opføre et fælleskrematorium i Ringsted til afløsning for de 7 eksisterende krematorier i stifterne.

Der er ikke tilknyttet kapel til fælleskrematoriet, men det er et ønske, at der i forbindelse med krematoriet indrettes en kirkegård med skovmæssig karakter. Kirkegården skal imødekomme det behov der er for at få et gravsted i en "skov", et tilbud som meget få kirkegårde i stifterne kan imødekomme.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på et forholdsvis plant område og omfatter et areal på ca. 50.000 m².

Området ligger som forlængelse af parken omkring Kærup Gods og afgrænses mod øst af Østre Ringvej mod nord-øst af Kærup Parkvej og mod sydvest af Kærup Allé. Området er relativt plant og indeholder et regnvandsbassin.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen erstatter den tidligere lokalplan nr. 172, hvad angår den nord-vestlige af Kærup Erhvervspark ved Kærup Gods.

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder:

Delområde A udlægges til fælleskrematorium. Mellem krematoriet og Kærup Parkvej plantes højstammede træer.

Delområde B udlægges til kirkegård. Kirkegården skal fremtræde med skovkarakter.

Delområde A og B har vejadgang fra Kærup Parkvej.

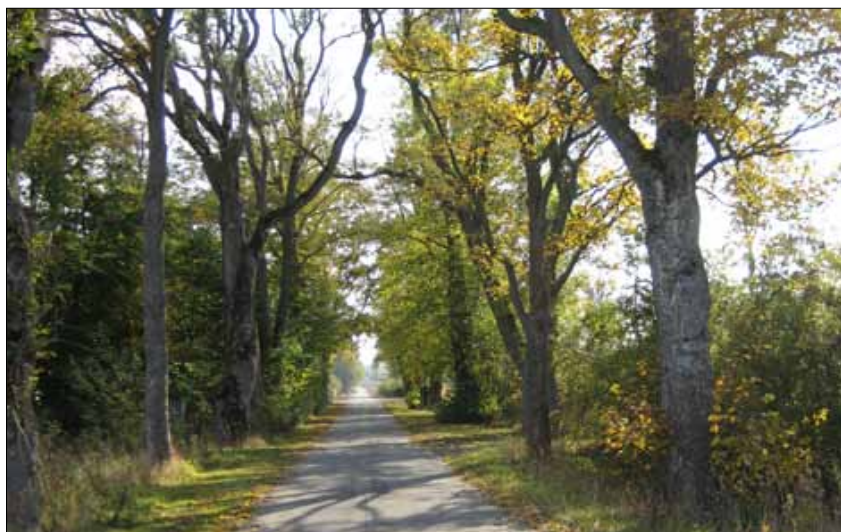


Foto: Kig mod syd ved Kærup Allé

Bebyggelsesprocenten for område A må ikke overstige 30% og bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 10 meter.

Skorstenspartier må være op til 15 meter højt.

Bebyggelsen skal placeres indenfor det angivne byggefelt.

Der bliver selvstændig vejadgang til såvel område A som område B.

Der skal anlægges ca. 10 parkeringspladser i forbindelse med Fælleskrematoriet

Der skal anlægges ca. 10 parkeringspladser i forbindelse med kirkegården

Grundejere skal være medlemmer af Grundejerforeningen Kærup Erhvervspark.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I kommuneplanen er fastlagt følgende bestemmelser for område 5E9, som omfatter Erhvervsområde ved Kærup Gods:

A. Området skal anvendes til industri, værksted, lager og engroshandel (op til virksomhedsklasse 5) samt administration og serviceerhverv. I de tidligere godsbygninger må der i tilknytning til erhvervet indrettes op til to boliger.

B. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der indrettes en mindre butik med salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter. Den enkelte butiks bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m².



Foto: Bygninger ved Kærup Gods

- C. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%
- D. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade bygningshøjder op til 15 m, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.
- E. Grunde må ikke udstykkes mindre end 2.500 m²
- F. Der skal ved lokalplanlægningen foretages en detaljeret opdeling af området til forskellige virksomhedstyper.
- G. Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² kontor og 1 p-plads pr. 100 m² produktion og lager.
- H. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om beplantning og hegning.
- I. Der skal sikres nærmere bestemmelser om sikring af bevaringsværdige bygninger og beplantning på Kærup Gods.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen afviger fra kommuneplanen fordi området er udlagt til offentlige formål. I forbindelse med lokalplanen er der derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 6 med bestemmelser for et nyt område D9. Kommuneplantillægget er indsat bagerst i dette hefte.

Naturbeskyttelse

Regnvandsbassinet i området er et naturområde som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Ombygningen af søen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.



Foto: Kig fra Kærup Parkvej mod Kærup Erhvervspark

Trafik

Lokalplanområdet betjenes fra Kærup Parkvej, der går nord om Kærup Gods. De to delområder får hver sin vejadgang fra denne vej.

Spildevand

Spildevand ledes til kommunalt renseanlæg. Regnvand ledes via regnvandsbassiner til Kværkeby Bæk.

Varme

Området er udlagt til naturgasforsyning. Ejendomme skal tilsluttes før ibrugtagning. Overskudsvarme fra krematoriet overføres til det kommende fjernvarmeværk.

Vand

Området vil blive vandforsynet fra Ringsted kommunale værker.

El

Området forsynes med el gennem SEAS forsyningsnet.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i området forårsaget af tidligere aktiviteter, og området er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Da der har været landbrug på ejendommen kan kommunen med erfaring fra andre landbrug ikke udelukke, at der kan være forurening med pesticider eller olie.

Støj og luftforurening

Det forventes at bygge 5 ovne og 1-2 skorstene på ca. 15,0 meter. Krematoriet forventer at foretage mellem 7.500 – 10.000 kremeringer om året. Krematoriet skal miljøgodkendes efter Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1640 af 13/12 2006 om godkendelse af listevirksomhed, med standardvilkår jf. bilag 5, afsnit 11, J 202 Krematorieanlæg. I godkendelsen vil der blive stillet en række vilkår, bl.a. til støj og luftforurening.

Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet, at lokalplan 236 ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. Lokalplanområdet har i ca. 15 år været udlagt til erhvervsformål og bliver med denne lokalplans vedtagelse udlagt til offentlige formål. En større del af området udlægges til kirkegård med skovmæssig karakter.

Ringsted Kommune finder på den baggrund, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kulturværdier

Det kan forventes, at der kan være arkæologiske interesser bevaret i lokalplanområdet. Der er således fundet spor af bebyggelse fra flere perioder af forhistorien i naboerområder.

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- åbne mulighed for anlæg af et fælleskrematorium med tilhørende anlæg.
- åbne mulighed for anlæg af en kirkegård med skovkarakter.
- sikre en hovedstruktur, som lever sammen med de kultur- og landskabstræk, der er omkring Kærup Gods.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3aa, Benløse By, Benløse.
- 2.2 Området ligger i byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål.
- 3.2 Område A må kun anvendes til fælleskrematorium med tilhørende faciliteter.
- 3.3 Område B må kun anvendes til kirkegård med skovkarakter.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Område A og B kan udstykkes i to grunde. Yderligere udstykning kan ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Der må kun etableres vejadgange til området fra Kærup Parkvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Adgangsvej til område A skal udlægges i en bredde af 8 meter med et befæstet areal på min. 4,5 m.
- 5.3 Adgangsvej til område B skal udlægges i en bredde af 6 meter med et befæstet areal på min. 3,5 m.
- 5.4 I område A skal der etableres min. 1 p-plads pr. 50 m² administration og 1 plads pr. 100 m² krematorieanlæg.

- 5.5 I område B skal der etableres 10 p-pladser og udlægges 30 pladser. P-pladser skal belægges med grus eller græsarmering.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 El-ledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Udendørs belysning må kun udføres som parkbelysning eller pullert-belysning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for område A må ikke overstige 30%.
- 7.2 Bygningen skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 7.3 Bygningen må højst opføres i 2 etager med en max. højde på 10 meter. Skorstene kan udføres i en højde på op til 15 meter.
- 7.4 Der kan udføres udhuse/garager i tilknytning til krematoriet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader skal udføres i tegl, natursten, træ, beton eller glas. Udhuse/garager skal udføres i træ eller i samme materiale som krematoriet.
- 8.2 Tag skal udføres i ikke reflekterende materiale. Tag som tegl, tagpap, zink eller skifer.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Regnvandsbassinet i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Ændringer kræver dispensation.
- 9.2 Terrænreguleringer skal udføres således, at det færdige terræn fremstår naturligt.
- 9.3 Mod rundkørslen nord for lokalplanområdet kan der tillades en jordregulering på +2,5 m, omkring og i regnvandsbassinet +/- 1 m.
- 9.4 Omkring selve bygningen kan der ske større tilpasninger i form af støttemure eller præcist formede skråninger, jordformer eller plantninger.
- 9.5 Belægninger skal være grus, græsarmering, granit, asfalt eller belægningssten.
- 9.6 Hegn må kun etableres som levende hegn.
- 9.7 Beplantningen skal udføres som vist på beplantningsskitse, kortbilag 4. I område A etableres en plantning af solitære, løvfældende træer i arealet mellem byggefeltet og Kærup Parkvej. Omkring kirkegården, område B, etableres en ca. 20 meter bred randplantning.

- 9.8 § 3 område kan ombygges med hensyn til uddybning, membran og regulering af skrænter. Ombygning kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven.
- 9.9 Planteplan af randplantning og plantning ved regnvandsbassin skal godkendes af Ringsted Kommune. Øvrige plantninger på kirkegården skal godkendes af de kirkelige myndigheder.

§ 10 Kirkegården

- 10.1 Indretning af kirkegården henhører under de kirkelige myndigheder.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Før ibrugtagning kan finde sted skal plantninger i henhold til beplantningskitse være udført.
- 11.2 Parkeringspladser i henhold til § 5 skal være anlagt

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening: "Grundejerforeningen Kærup Erhvervspark".

§ 13 Aflysning af lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan 236 ophæves lokalplan 172 for det område, der er omfattet af lokalplan 236.

§ 14 Servitutter

- 14.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.

§ 15 Retsvirkninger

- 15.1 Når en lokalplan er vedtaget endeligt og offentliggjort på ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, må ejendommen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse. Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 15.2 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.
- 15.3 I henhold til 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.

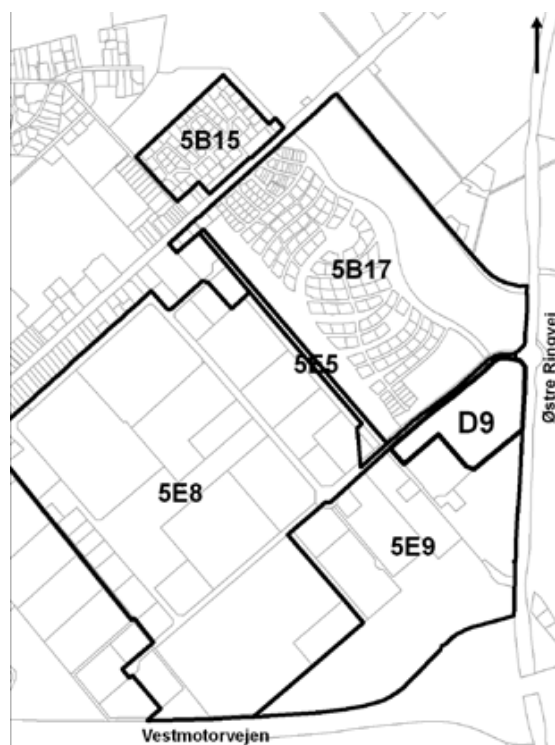
§ 15a Midlertidige retsvirkninger

- 15.1a Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. 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.
- 15.2a 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.
- 15.3a Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

§ 16 Vedtagelse

- 16.1 Byrådet vedtog den -----at sende forslag til lokalplan nr. xxx til offentlig høring i perioden

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6 TIL RINGSTED
KOMMUNES KOMMUNEPLAN 2009 - 2020



Del af område 5E9 overføres til et nyt område D9 med følgende bestemmelser:

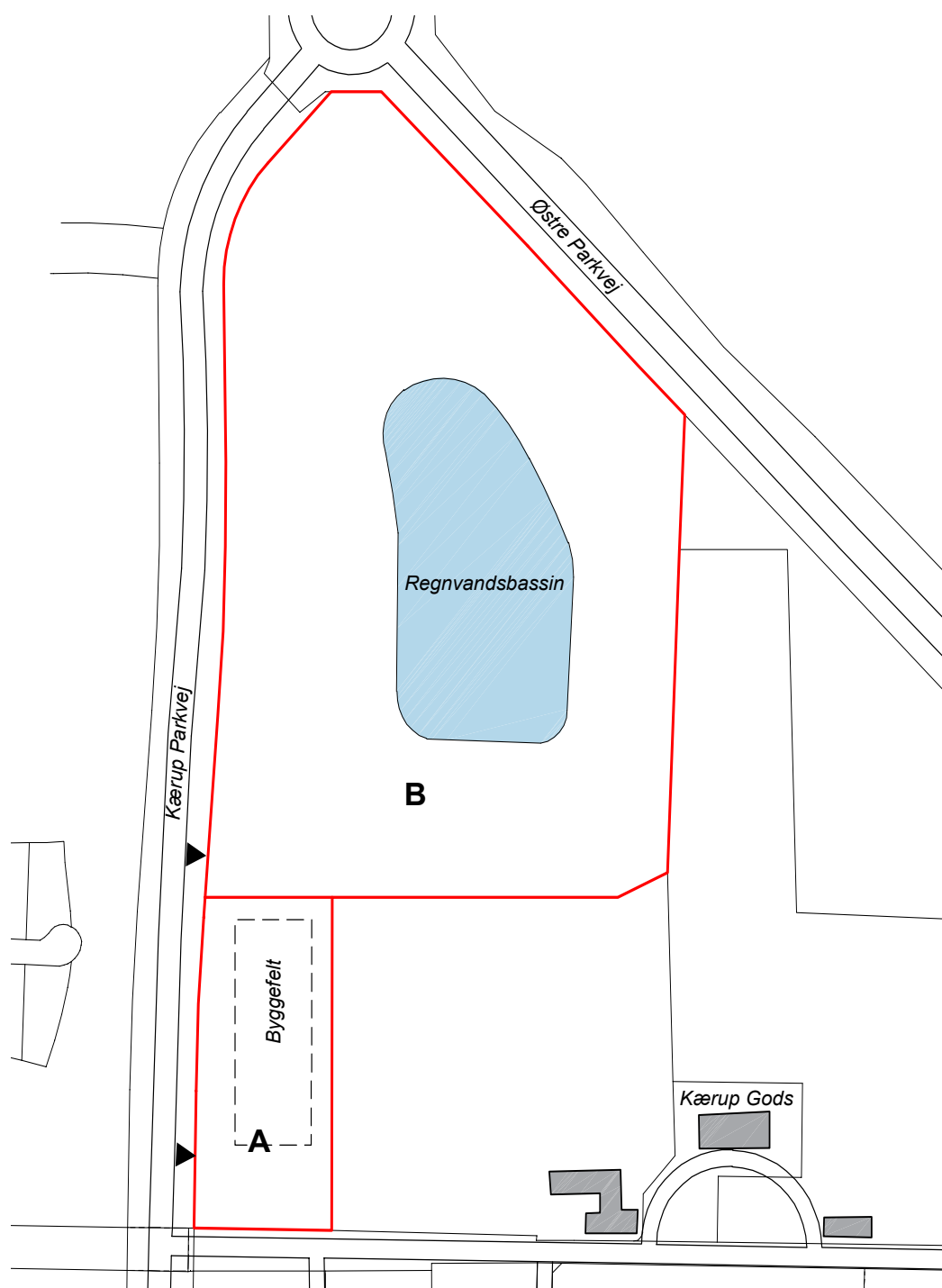
Område D9 – Krematorium ved Kærup – Kærup Gods

- A. Området skal anvendes til offentlige formål, krematorium og kirkegård
- B. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etage og ikke højere end 10,0 m. Dog kan skorstene gives en højde på max. 15 meter.

Intentioner: I området kan der anlægges et krematorium, der skal være fælles for et større område af Sjælland og Lolland-Falster. Desuden skabes der mulighed for anlæggelse af en kirkegård med skovkarakter.

Vedtagelse:

Byrådet vedtog den ----- at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 i offentlig høring fra

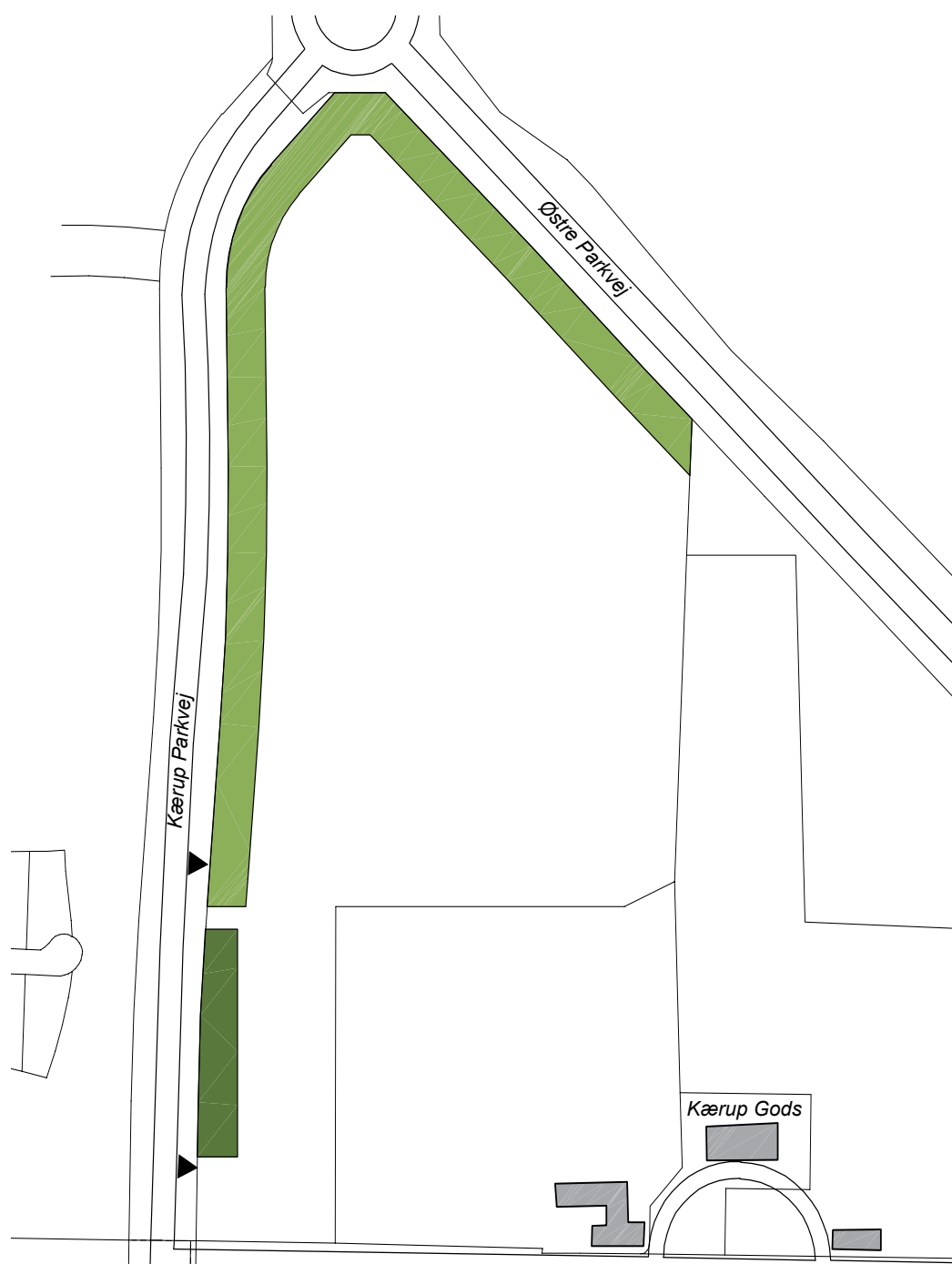


- A** Delområde A - krematorium
- B** Delområde B - kirkegård
- Vejadgang



Kortbilag 2
Lokalplan 236
Anvendelsesplan
Mål 1:2500





Randplantning af løvfældende træer og buske

- Træer som eg, ask, bøg m.v.
- Buske som bærmispel, kirsebærkornel og tjørn

Stammede træer

- Træer som eg, bøg eller lind

► Vejadgang



Kortbilag 4

Lokalplan 236

Beplantningstyper
Mål 1:2500



Kig fra Kærup Parkvej mod nord, med Fælleskrematoriet på højre side

Ringsted Kommune
Rådhuset
Sct. Bendtsgade 1
4100 Ringsted
Tlf.:57 62 62 62
ringsted@ringsted.dk
www.ringsted.dk