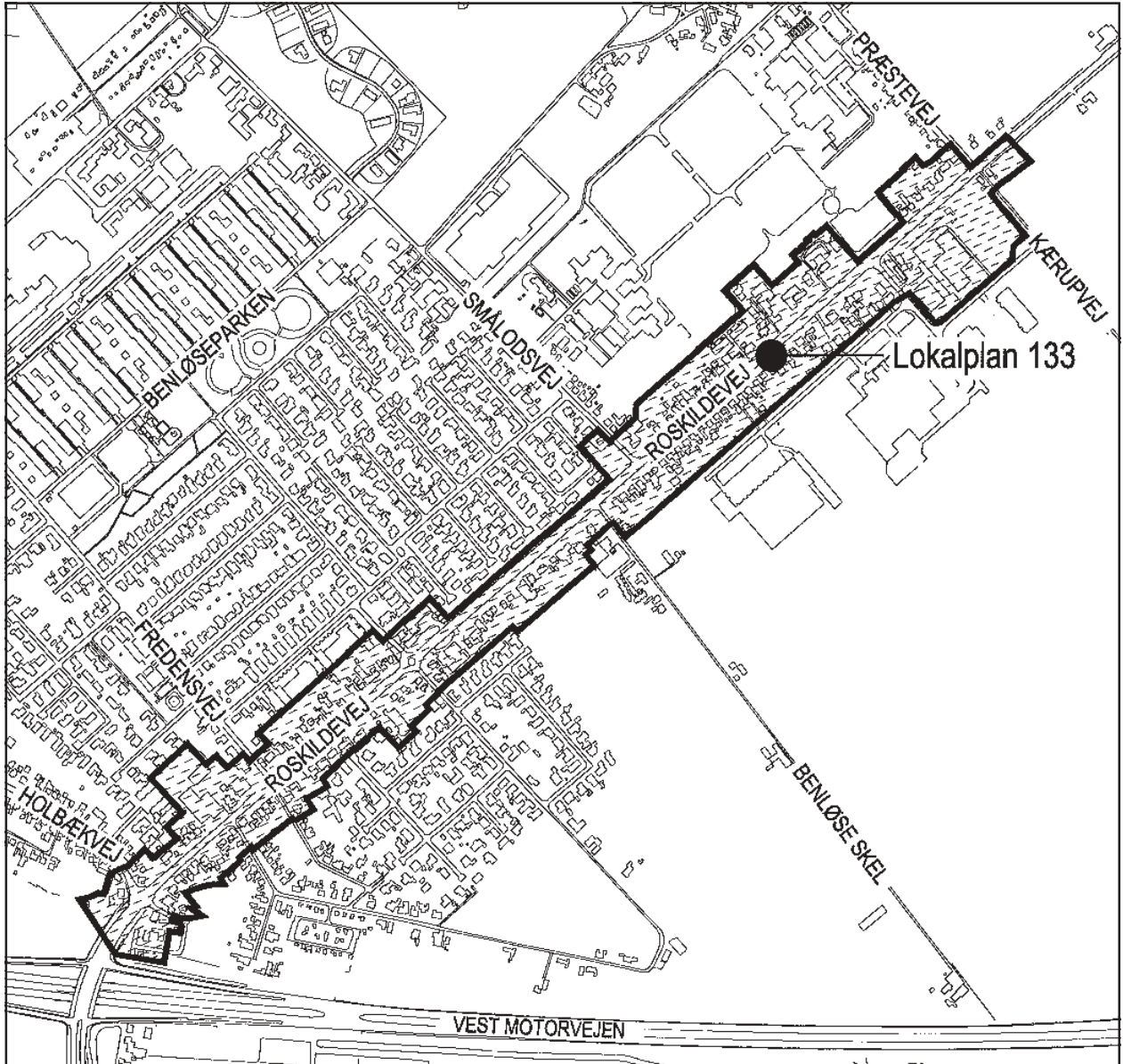




Lokalplan nr. 133



Boliger og erhverv
ved Roskildevej

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2001 - 2012

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets afgrænsning
Baggrund for lokalplanen
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Boliger
Bevaring af karakteristiske træer
Roskildevej

Forhold til anden planlægning

Regionplan
Kommuneplan 2001-2012
Lokalplan 70
Lokalplan 110
Byplanvedtægt nr. 1
Byplanvedtægt nr. 9
Kommuneatlas
Fortidsminde
Spildevand
Varme
Vand
EI
Miljø
Vejbyggelinie
Arkæologiske forhold
Forurenede jord

BESTEMMELSER

- § 1 Lokalplanens formål
- § 2 Lokalplanens område
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Veje, stier og parkering
- § 6 Ledningsanlæg og belysning
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- § 8 Bevaring af bebyggelse
- § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 10 Ubebyggede arealer
- § 11 Støjbeskyttelse
- § 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
- § 13 Grundejerforening
- § 14 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt
- § 15 Servitutter
- § 16 Retsvirkninger
- § 17 Vedtagelser

Kommuneplantillæg nr. 15

til Ringsted Kommunes Kommuneplan 2001 - 2012

Bilag A

Ejendomme omfattet af lokalplanen

Kortbilag

- Bilag 1: Matrikelkort
- Bilag 2: Anvendelsesplan
- Bilag 3: Bevaringsværdige bygninger og træer samt byggelinier
- Bilag 4: Illustrationsplan

Lokalplanområde boliger og erhverv ved Roskildevej



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.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter alle ejendomme langs Roskildevej på den 1,7 km lange strækning fra Holbækvej til Præstevej - dog ikke parcelhusområdet mellem Tofteåsvej og Smålodsvvej. Lokalplanområdet afgrænses som vist på forsiden.

Baggrund for lokalplanen

Den nuværende anvendelse omkring Roskildevej er blandet bolig og erhverv. I kommune-

planen er den fremtidige anvendelse imidlertid fastlagt til boligformål, idet ejendommene mod Roskildevej i kommuneplanen hører sammen med de bagvedliggende boligkvarterer. Det betyder, at de reelle muligheder for indpasning af erhverv er meget begrænsede, og når en virksomhed flytter eller lukker, kan det være svært at finde en passende anvendelse for ejendommen.

Med denne lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg åbnes mulighed for, at området omkring Roskildevej også fremover kan udvikles med en blanding af boliger og erhverv.

I Benløseområdet er dagligvareforsyningen lav. Lokalplanen åbner derfor også mulighed for, at der kan etableres en ny butik, som ligger centralt i forhold til boligområderne og har gode trafikforhold.

Selve Roskildevej var tidligere hovedlandevej, og selv om dens trafikale funktion er ændret, ligger den fortsat med et meget bredt vejareal. Vejen er visuelt ensformig, og de lange, lige stræk indbyder til høj fart. Lokalplanen skitserer principper for en eventuel fremtidig ombygning af vejen.



Roskildevej i begyndelsen af 1900-tallet. Forrest ses indkørslen til Ringsted Træskofabrik (i dag bilauktionshal). Vejen var dengang en jordvej med grøfter, vejtræer og forhaver, men det blev fjernet ved vejudvidelsen i 1950'erne.

Eksisterende forhold

Roskildevej rummer en broget blanding af boliger og erhverv. Boligerne er overvejende fra starten af 1900-tallet og er af meget svingende arkitektonisk kvalitet.

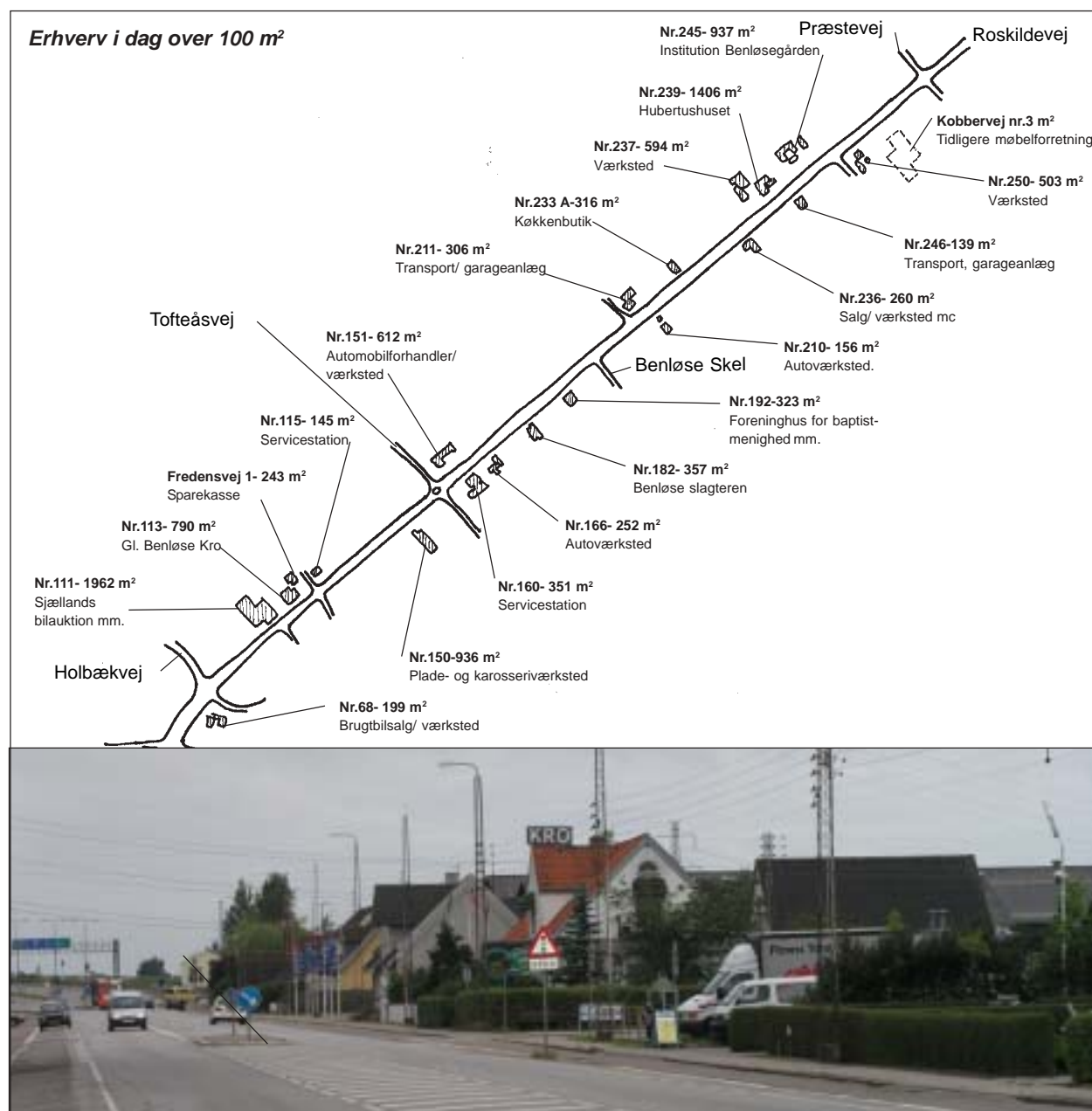
Der er i alt ca. 165 ejendomme på strækningen mellem motorvejsbroen og Præstevej/ Kærup Allé, og der er godt 30 virksomheder, heriblandt en del autoværksteder og mindre håndværksvirksomheder inden for byggebranchen. I nogle tilfælde er der både bolig og erhverv på samme ejendom, og i andre tilfælde er der tale om rent erhverv.

Nogle strækninger af Roskildevej er omfattet af ældre byplanvedtægter, som muliggør visse former for erhverv, mens andre strækninger alene er omfattet af kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen tager udgangspunkt i den nuværende bebyggelsesstruktur.

På strækninger, der overvejende består af mindre grunde og mest har præg af boligområde, fastholdes boliganvendelsen som det primære. Disse strækninger er i lokalplanen udlagt enten som rent boligområde (område A) eller som



boligområde med mulighed for indpasning af ikke-generende erhverv og offentlige funktioner (område B).

I område A gælder planlovens almindelige regler for erhverv i boligen – dvs. man må gerne have et kontor i sin bolig, men ikke en egentlig virksomhed med ansatte.

I område B er det tilladt at have en virksomhed med ansatte, når det er en virksomhedstype, der ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne. Det kan for eksempel være en lægeklinik, frisør, solcenter, ejendomsmægler eller advokatkontor. Men der skal for-

sat også opretholdes en bolig på ejendommen.

På strækninger, der har en mere blandet struktur med en blanding af små og store grunde og et større islæt af egentlige erhvervsjendomme, giver lokalplanen mulighed for at fortsætte udviklingen i retning af en mere erhvervspræget anvendelse. Det drejer sig om nogle ejendomme på den inderste del af Roskildevej, omkring rundkørslen og ved Smålodsvvej. På disse strækninger vil det fremover være tilladt at etablere mindre håndværksvirksomheder og lignende (områder C og D).



Roskildevej 111 - bilauktion



Roskildevej 150 - plade- og karosseriværksted



Roskildevej 151 - automobilhandler / værksted



Roskildevej 236 - salg/ værksted for motorcykler

I område C er det kun tilladt at etablere virksomheder, som giver ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. For eksempel elektriker, blikkenslager, glarmester og lignende. Hvis der findes en bolig på ejendommen, kan byrådet give tilladelse til, at den nedlægges og erstattes med erhverv.

I område D kan der endvidere etableres virksomheder, som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. For eksempel benzinstation, lille supermarked, elektroteknisk virksomhed, renseri eller mindre vaskeri. Kun få ejendomme er udlagt som område D.

Det forudsættes naturligtvis, at virksomhederne i område C og D kan overholde støjkrav i forhold til de bagvedliggende boligområder. Det kan blandt andet ske ved etablering af støjskærm og/eller disponering af bebyggelsen, så bygningerne i sig selv skærmer for støj, samt ved at undgå støjende aktiviteter uden for dagtimerne.

Lokalplanen åbner for, at der på sigt kan ske en omdannelse og fornyelse af bebyggelsesstrukturen i område C og D. Det er således tilladt at sammenlægge grunde, dog højst til 4000 m².

Lokalplanens afgrænsning af, hvilke typer virksomheder, der må være i de forskellige del-

områder, tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning, som inddeler virksomheder i 7 klasser. Inden for områderne A, B, C og D må der kun etableres nye virksomheder i de laveste klasser – op til klasse 3. Der kan altså ikke gives tilladelse til nyetablering af eksempelvis et autoværksted, som hører til klasse 4-5. Tilladelse til etablering af nyt erhverv vil bero på en konkret vurdering af, om virksomheden falder inden for en af de klasser, der er nævnt i lokalplanen.

Boliger

I henhold til boligreguleringsloven er det ikke tilladt at nedlægge en bolig uden Byrådets godkendelse. Eksisterende, velindrettede boliger i god stand ønsker byrådet som udgangspunkt at fastholde til boligformål.

I område A og B skal der fortsat være boliger. I område C og D kan der gives tilladelse til at nedlægge en bolig, hvis den erstattes af erhverv eller offentlige funktioner, som falder ind under lokalplanens bestemmelser.

Bevaring af karakteristiske træk

Hensigten er at give plads for udvikling og nyt liv til området, samtidig med at bebyggelsesstrukturen i hovedtræk fastholdes.

Nybyggeri skal opføres i samspil med det eksis-



Ny bebyggelse skal følge en facadebyggelinie, der stort set svarer til den tidligere vejbyggelinie, så nye huse kommer til at flugte med de eksisterende.

sterende byggeri. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om maksimale grundstørrelser og facadelængder.

Arkitektonisk er bygningerne langs Roskildevej af meget blandet karakter. Kun de to portnerboliger ved Kærup Allé er i Ringsted Kommuneatlas tillagt høj bevaringsværdi. Men en række huse, der er opført i samme stil og ligger i en stram, homogen række, rummer også kvaliteter.

For at fastholde den karakteristiske struktur, der er i store dele af området, er der i lokalplanen udpeget en del huse, som ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Desuden er der udlagt en byggelinie, dvs. at ny bebyggelse skal følge den linie, de fleste eksisterende huse ligger i. I de områder, hvor der gives mulighed for et stærkere erhvervspræg, giver lokalplanen dog også mulighed for, at ny bebyggelse kan placeres længere tilbage på grunden, hvis arkitektoniske eller funktionelle forhold taler for det. Endelig er der bestemmelser om bevaring af nogle af de vigtigste træer.

Roskildevej

Roskildevej indgår i det overordnede vejnet og er klassificeret som kommunevej. Lokalplanen indeholder principper for en eventuel fremtidig ombygning af Roskildevej med henblik på at opnå et smukkere udseende og større trafiksik-

kerhed. Vej- og stikryds ombygges med hastighedsdæmpende foranstaltninger og træer. Der ved underdeles vejen visuelt i kortere strækninger. Kørebanebredden indskrænkes, og vejen gøres grønnere ved hjælp af rabatter og beplantning. Ombygning skal ske efter en samlet plan, der baseres på følgende principper:

Kryds - Eksisterende rundkørsel ved Eilekiersvej bibeholdes. I rundkørselens midte kan der være et eller flere opstammede træer eller en skulptur på en græsflade.

Krydsningspladserne anlægges ved de eksisterende sideveje til Roskildevej og markeres med en særlig belægning. På pladsen foregår al krydsende trafik over Roskildevej, herunder fodgængere og cyklister. De to eksisterende gangtunneller kan nedlægges.

Grønne forløb - Side- og midterrabatter anlægges i græs i cirka 2½ og 4 meters bredde. Rabatterne beplantes med træer før og efter rundkørsler og krydsningspladser. Siderabatterne kan på udvalgte strækninger beplantes med træer, for eksempel i forbindelse med parkering og busholdeplads.

Parkering - Efter behov kan siderabatter anvendes til parkering. Parkeringslommerne kan markeres med en særlig belægning.



De to eksisterende gangtunneler, som i dag alligevel ligger stort set ubenyttet hen, foreslås nedlagt. Til venstre tunnel ved Østervej - Fredensvej, til højre tunnel ved Smålovsvej.

Busstoppesteder integreres i siderabatterne.

Overkørsler til de enkelte grunde kan udføres med særlig belægning og markering i de grønne siderabatter.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

I regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt er lokalplanens område beliggende inden for det afgrænsede byområde.

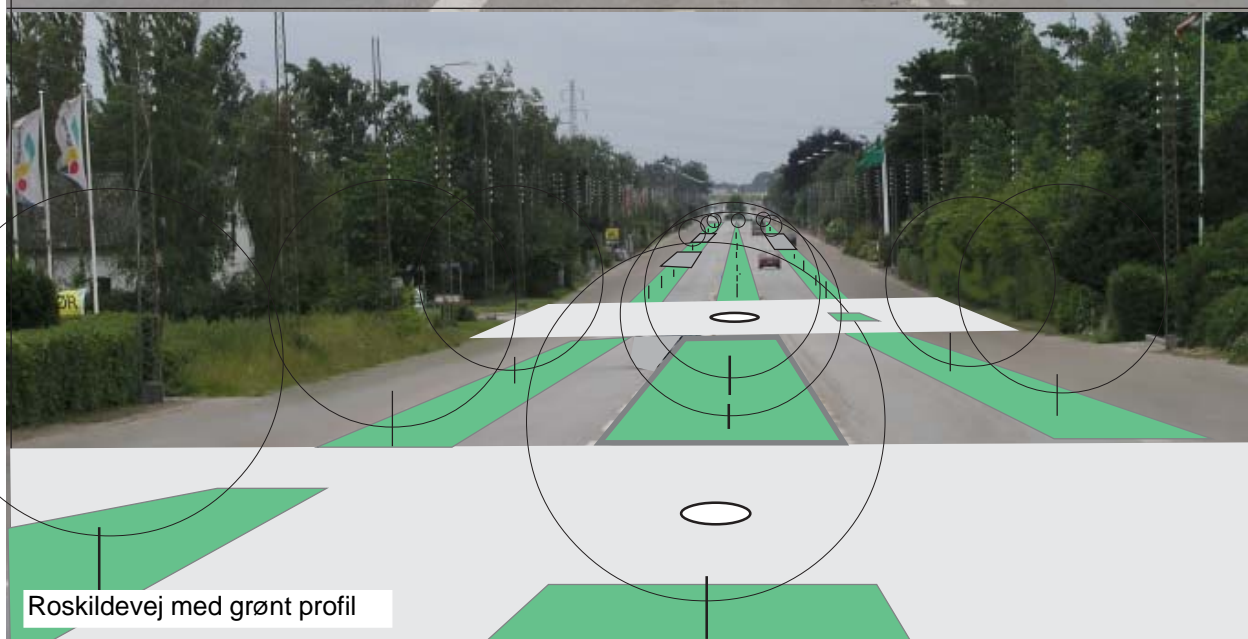
Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i regionplanen er udlagt til detailhandel.

Ifølge kommune- og regionplan skal nye butikker placeres inden for de udpegede centerområder, dvs. i bymidten eller i et lokalcenter som for eksempel ved Benløseparken. Uden for disse områder må der dog planlægges for lokalbutikker, som udelukkende betjener en bydel. Hvis der kan godtgøres et særligt behov, kan der planlægges for dagligvarebutikker på op til 750 m². Herudover kan der etableres lokale udvalgsvarebutikker på op til 200 m².

Bydelen er i dag underforsynet med dagligvarer, idet det nuværende udbud af butikker vurderes kun at dække godt halvdelen af den potentielle dagligvareomsætning i Benløse. Lokal-



Roskildevej i dag- et stort asfaltareal



Roskildevej med grønt profil

Indsnævring af kørebanen, grønne rabatter og træer omkring krydsene kan give Roskildevej et visuelt løft og øge trafikikkerheden. I siderabatterne kan der indrettes parkering og buslommer.

planen giver mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik ved Roskildevej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens rammer.

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens generelle rammer for Ringsted og Benløse, herunder at

"I områder benævnt s må der ikke opføres nye boliger uden særlige foranstaltninger til dæmpning af støjniveauet. Eksisterende

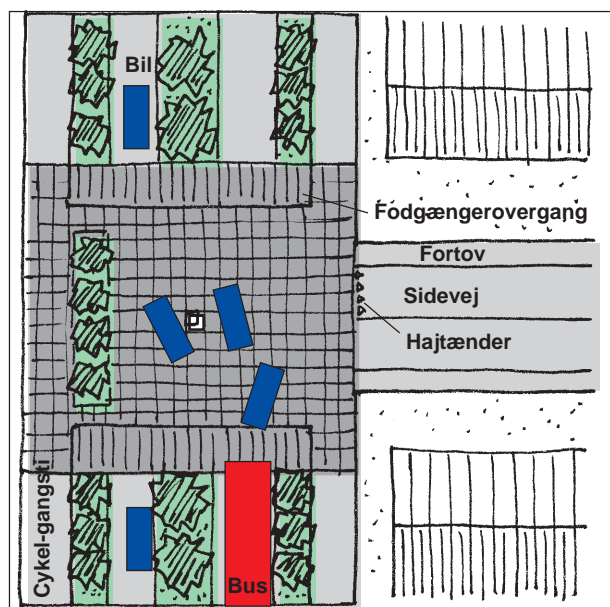
boliger kan eventuelt nedlægges og overgå til liberalt erhverv o.lign."

Strækningen omkring Roskildevej er udpeget som et s-område.

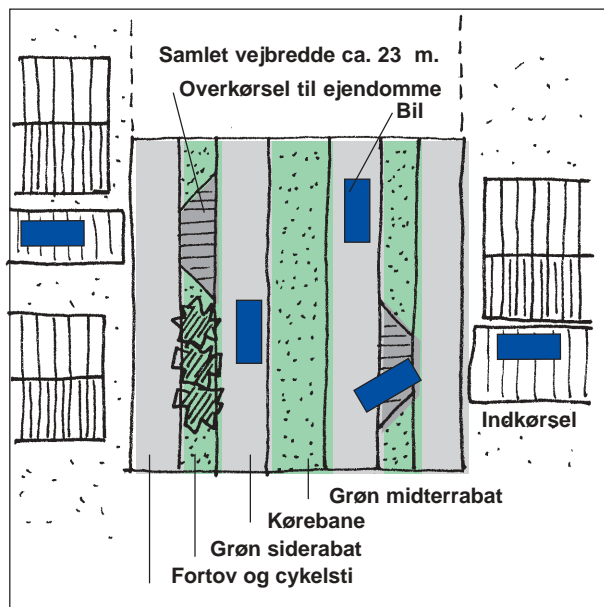
Herudover er lokalplanområdet i dag omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for følgende delområder:

5B2, 5B3, 5B4, 5B7, 5B8, 5B9, 5B10, 5B11 og 5B12 - Eksisterende parcelhusområder

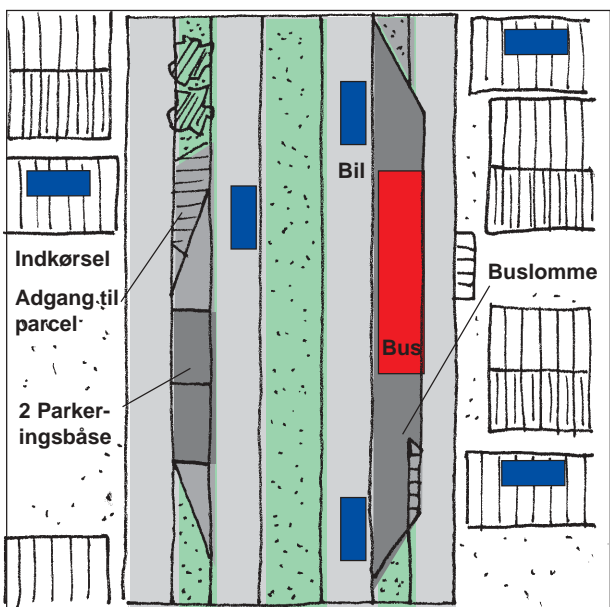
a) Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse o.lign.



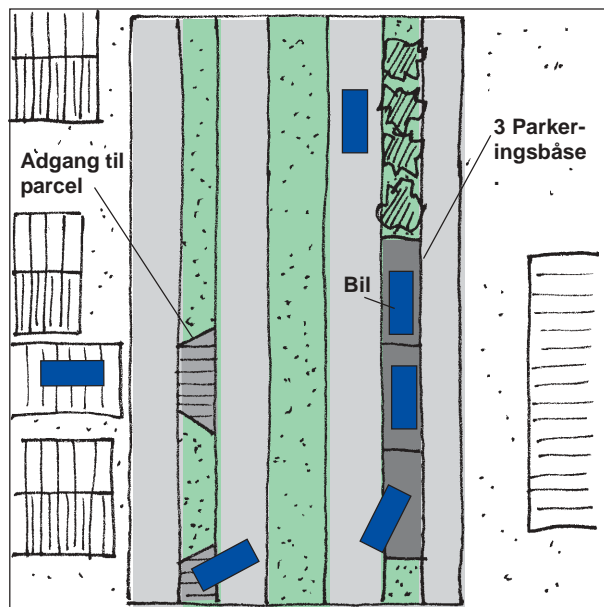
Krydningspladser



Grønne forløb



Buslomme og parkering



Parkering til erhverv i siderabat

- b) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, dog kan der på ejendommene langs Roskildevej tillades en bebyggelsesprocent på 40.
- c) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

Område 5E8 - Nyt erhvervsområde Kærup Vest - uddrag af bestemmelser:

- a) Området udlægges til erhvervsformål, dvs. fremstillings-, værksteds-, lager-, oplags- og transportvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv.

Område 5E5 - Nyt erhvervsområde Kærup Erhvervspark - uddrag af bestemmelser:

- a) Området skal anvendes til erhvervsformål, dvs. industri- og værkstedsvirksomhed, virksomheder inden for engroshandel og transport, kontor, service- og oplagsvirksomhed, virksomheder med særligt udstillingsbehov, håndværksvirksomheder med tilhørende bolig, større institutioner, kursuscenter mv., parkeringsplads med cafeteria, benzintank, kiosk mv.

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan er der i tilknytning til

lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor lokalplanområdet udlægges til blandet bolig og erhverv med mulighed for indpasning af offentlige funktioner. Kommuneplannetillægget er indsat bagerst i dette hæfte.

Lokalplanen vil herefter være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af følgende planer:

Lokalplan 70 - Kærup Erhvervspark og industriområde

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 133 aflyses en del af lokalplan 70.

Lokalplan 110 - Kærup Erhvervsområde Vest

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 133 aflyses en del af lokalplan 110.

Byplanvedtægt nr. 1 - Benløse by og sogn

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 133 aflyses en del af byplanvedtægt nr. 1.

Byplanvedtægt nr. 9 - industri Benløse

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 133 aflyses en del af byplanvedtægt nr. 9.



Portnerhusene ved Kærup har høj bevaringsværdi.



Eksempel på ejendom med middel bevaringsværdi.

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).

Omkring halvdelen af ejendommene i lokalplanområdet har i kommuneatlas fået middel bevaringsværdi. Kun to ejendomme har høj bevaringsværdi (Roskildevej nr. 262 og 264).

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er udpeget en række bygninger, der ikke må nedrives uden Byrådets tilladelse. Det er sket på baggrund af en vurdering af bygningernes nuværende stand samt deres betydning i et samlet forløb af bygninger.

Fortidsminde

På ejendommen matr. nr. 14c Benløse By, Benløse (Roskildevej 139) er placeret et fortidsminde - en milesten med påskriften: C VII 7¾. Fortidsmindet er fredet, der er ikke beskyttelseslinie om fortidsmindet.

Spildevand

Spilde- og regnvand skal ledes til kommunalt renseanlæg.



Eksempel på bygninger, der kan erstattes af nyt byggeri.

Varme

Området er ifølge Ringsted kommunes varmeplan udlagt til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes før ibrugtagning. Der er mulighed for at supplere med solvarme eller lignende.

Vand

Området vil blive forsynet fra Benløse Rundings vandværk.

El

Området forsynes med el gennem SEAS' ledningsnet.

Miljø

Området er belastet af trafikstøj fra Roskildevej. Nye boliger skal derfor opføres således, at støjniveauet reduceres indendørs og på de primære udendørs opholdsarealer.

Virksomheder skal overholde de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 - "Ekstern støj fra virksomheder".

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, kan der ikke placeres særligt grundvandstruende aktiviteter, uden der træffes særlige sikkerhedsforanstaltninger.



Vejbyggelinie

Inden for lokalplanområdet er der tinglyst en servitut af den 10.07.1984 om byggelinie 20 meter fra Roskildevejs midte, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1,0 meter. Vejbyggelinien ophæves i forbindelse med denne lokalplan, som udlægger nye facadebyggelinier langs Roskildevej.

Arkæologiske forhold

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

Forurenede jord

Vestsjællands Amt har i henhold til jordforureningsloven kortlagt området. Der er registreret 4 ejendomme/ matrikler med følgende kommentarer:

Roskildevej 111 (matr. 60b, 60p og 60q) er kortlagt på vidensniveau 1, hvor der er konkret viden om aktiviteter, der kan være kilde til forurening på arealet, som stammer fra stedets anvendelse som træskofabrik, trælast og bil- og motorcykelforretning.

Roskildevej 115 (matr. 25 c) er kortlagt på vidensniveau 1, hvor der er konkret viden om

aktiviteter, der kan være kilde til forurening på arealet, som stammer fra stedets anvendelse som vognmandsforretning, servicestation og autoreparationsværksted.

Roskildevej 160 (matr. 78 du) er kortlagt på vidensniveau 2.

Roskildevej 211 (matr. 6 e) er omfattet af Amtets indledende kortlægning, idet der ligger oplysninger om, at der på ejendommen har været en vognmandsforretning.

Roskildevej 233 A-L (matr. 6 ø, 6 æ og 6 e) er omfattet af Amtets indledende kortlægning, idet der ligger oplysninger om, at der på ejendommen har været offset/ trykkeri.

Roskildevej 236 (matr. 24 l) er kortlagt på vidensniveau 1. idet der tidligere har været en købmandsbutik med tilhørende salg af benzin. Der har på ejendommen været autoværksted.

Roskildevej 244 (matr. 24 h) er kortlagt på vidensniveau 2. Der er dokumenteret jordforurening og konkret viden om aktiviteter, der kan være kilde til forurening på arealet, som stammer fra stedets anvendelse som servicestation.

Kortlægningen betyder, at der i henhold til jordforureningsloven skal søges tilladelse, når area-



Mange huse - her Roskildevej 176, 178 og 180 - er opført efter servitutten om vejbyggelinie.



Området vil blive vandforsynet fra Benløse Rundings vandværk .

let eller en del af arealet ønskes ændret til følsom anvendelse som f. eks. boliger, og der skal søges tilladelse før bygge- og anlægsarbejder.

Derudover kan der være ejendomme, som amtet har registreret som muligt forurenede, uden at de på nuværende tidspunkt er undersøgt nærmere og kortlagt efter jordforureningsloven. Endelig kan der være ejendomme, hvorpå der forekommer diffus forurening, f.eks. som følge af luftbåren forurening fra trafikken på Roskildevej.



Bevaringsværdigt træ bag ved et af de to portnerhuse (Roskildevej nr. 262 og 264) ved Kærup Allé.



Langs Roskildevej har en del ejendomme - her nr. 115 - været anvendt til virksomheder som vognmandsforretning, servicestation og autoværksted.

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

Lokalplanens formål er at

- sikre en hensigtsmæssig lokalisering af forskellige typer virksomheder
- angive principper for, hvor bolig-anvendelse ønskes fastholdt helt eller delvis
- angive principper for en fremtidig om-dannelse af selve Roskildevej med sigte på bedre trafiksikkerhed og et smukkere vejanlæg
- sikre, at nybyggeri opføres i samspil med det eksisterende byggeri, så det nuværende præg med overvejende fritliggende bebyggelse på små og mellemstore grunde fastholdes
- sikre bevaringsværdige træk i bebyggelsen, f.eks. strækninger, hvor husene har et arkitektonisk fælles præg
- give mulighed for placering af en dagligvarebutik på op til 750 m²

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1A og 1B og omfatter de matrikelnumre, der er nævnt i bilag A.
- 2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C, D og E som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes boliger.
- 3.2 Område B må kun anvendes til boliger, erhverv og offentlige funktioner, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne (klasse 1)*.

Ved sammenlægning af flere grunde og ved ændret anvendelse af en ejendom, der indeholder beboelse, skal der fortsat opretholdes mindst en bolig på hver ejendom.
- 3.3 Område C må kun anvendes til boliger, erhverv og offentlige funktioner, som giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser (klasse 1 og 2).
- 3.4 Område D må kun anvendes til boliger, erhverv og offentlige funktioner, som fra udendørs aktiviteter - herunder transport- og småafkast giver til en mindre påvirkning af omgivelserne (klasse 1, 2 og 3).

I område D må etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på højst 750 m².

- 3.5 Område E må kun anvendes til erhverv (klasse 3 og 4).

* De nævnte klasser henviser til Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning 1991. På kortbilag 2 er angivet eksempler på virksomheder, der falder inden for de enkelte klasser.

§ 4 Udstykning

Område A, B, C og D

4.1 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 900 m².

Hvis det kan begrundes i særlige matrikulære eller bygningsmæssige forhold, kan Byrådet efter en konkret vurdering tillade, at der udstykkes grunde mindre end 900 m².

4.2 Det kan tillades at udstykke grunde mindre end 900 m², hvis det kan begrundes i særlige matrikulære eller bygningsmæssige forhold.

Område A og B

4.3 Den maksimale grundstørrelse ved sammenlægning af flere eksisterende grunde må ikke overstige 2000 m².

Område C og D

4.4 Den maksimale grundstørrelse ved sammenlægning af flere eksisterende grunde må ikke overstige 4000 m².

Matr.nr. 6bz, 6cy og del af matr. nr. 6bd må sammenlægges til en grund på max. 7000 m².

Område E

4.5 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 5000 m².

§ 5 Veje, stier og parkering

Roskildevej

5.1 Ombygning af Roskildevej skal ske efter de principper, der er vist på side 11 samt på kortbilag 4.

Parkering

5.2 På den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringsareal svarende til:

- 2 pladser pr. bolig
- 1 plads pr. 15 m² etageareal større dagligvarebutik
- 1 plads pr. 30 m² etageareal øvrige butikker og serviceerhverv

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal kontor, lager og håndværk
- offentlige formål og forsamlingslokaler vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

5.3 På den enkelte ejendom skal der som minimum indrettes overdækket cykelparkering svarende til:

- 1 plads pr. 50 m² kontor-, service- og butiksareal
- 1 plads pr. bolig i etagebyggeri og rækkehuse
- offentlige formål og forsamlingslokaler vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Cykelparkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

5.4 Byrådet kan, hvor særlige forhold begrundes, fastsætte andre normer. Kraver kan f. eks. nedsættes, hvor der er tale om mindre publikumsintensive funktioner end sædvanligt for de pågældende anvendelser, eller hvis der etableres fælles parkering for flere ejendomme i området.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

6.1 Nye elledninger må ikke udføres som luftledninger, men alene som jordkabler.

6.2 Belysning af Roskildevej må kun udføres som parkbelysning med lavtsiddende belysning.

6.3 Udendørs belysning af områder ud til Roskildevej må kun udføres som pullerbelysning, armaturer på ydervægge samt lavtsiddende armaturer.

6.4 Udendørs facadebelysning på den enkelte ejendom må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Ny bebyggelse skal placeres med facade eller gavl i byggelinien vist på kortbilag 3 (18-20 m fra vejmidte). Garager, carporte, udhuse og lignende kan dog placeres længere inde på grunden.

Facadelinien kan fraviges i de områder, som er vist med særlig signatur på kortbilag 3, hvis det kan begrundes i særlige byarkitektoniske eller funktionelle forhold.

Område A og B

7.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m. Dog kan enkelte, mindre bygningsdele opføres med en større højde, hvis det kan begrundes arkitektonisk eller er nødvendigt for byggeriets funktion.

7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.4 På ny bebyggelse skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-50 grader. Bygninger eller bygningselementer med særlig anvendelse eller arkitektonisk betydning kan opføres med anden hældning. Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med anden taghældning.

7.5 Facadelængden mod Roskildevej må højst være 20 meter.

Område C og D

7.6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 11,5 m. Dog kan enkelte, mindre bygningsdele opføres med en større højde, hvis det kan begrundes arkitektonisk eller er nødvendigt for byggeriets funktion.

7.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.8 På ny bebyggelse skal tage udføres med en taghældning på 20-50 grader. Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med anden taghældning.

Område E

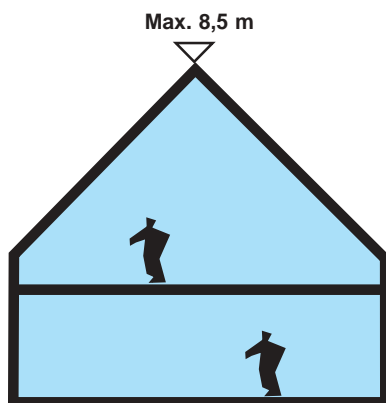
7.9 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Byrådet kan dog tillade bygningshøjder op til 15 meter, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

7.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

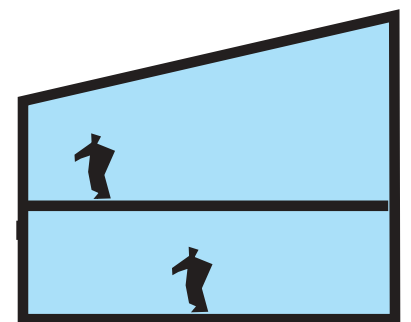
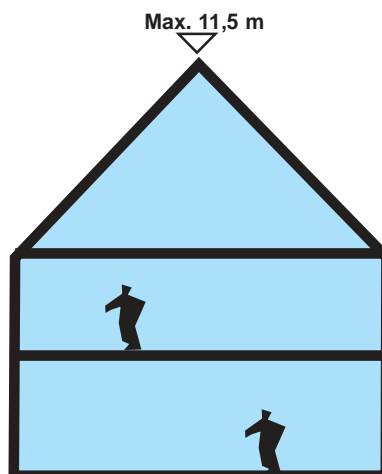
7.11 Bebyggelse må kun opføres bag de på kortbilag 2 viste byggelinier:
- Langs Kærupvej i en afstand af 35 m fra skel
- Langs Kobbervej i en afstand på 5 m fra

Område A og B

max. 1½ etage
Saddeltag 40-50 grader.



Område C og D - max. 2 etager Taghældning 20-50 grader.



Eksempel på taghældning på 20 grader.

Tilladte bygningshøjder for område A, B, C og D.

vejskel
- Langs Fabriksvej i en afstand på 10 m fra
vejskel.

§ 8 Bevaring af bebyggelse

8.1 Bygninger angivet med særlig signatur på kortbilag 3 må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Udvendigt synlige bygningsændringer skal udføres med respekt for husets oprindelige udseende, proportioner og materialevalg.

Område A, B, C og D

9.2 Til facader må kun anvendes dæmpede jordfarver, sort og hvid samt blandinger af disse.

9.3 Ny bebyggelse skal fremstå overvejende som blank mur eller pudset/ vandskuret mur. Mindre facadepartier, karnapper, garager, skure, udhuse og lignende kan udføres med anden facadebeklædning.

9.4 På ny bebyggelse skal tage beklædes med røde, uglaserede tagsten i tegl eller beton, skifer, eternitskifer, zink, stål eller tagpap. Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med andre materialer.

9.5 Skiltning og reklamering må kun ske efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.6 Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, som er synlige fra offentlig vej eller sti.

Område E

9.7 Bebyggelsen 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 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).

9.8 Ved indkørslen til området fra Roskildevej kan Byrådet tillade særlig markering i form af en skiltesøjle eller lignende.

9.9 Der kan på hver enkelt ejendom opsættes op til 3 flagstænger med en max. højde på 15 m.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Ombygning af Roskildevej skal ske efter en samlet plan, som skal godkendes af Byrådet. Planen skal redegøre for belægning, beplantning, belysning, udformning af kryds mv. Byrådet kan tillade, at planen gennemføres i etaper.

10.2 Ved nybyggeri samt større om- og tilbygning skal ubebyggede arealer på den enkelte ejendom anlægges og beplantes efter en af Byrådet godkendt beplantningsplan. Planen skal omfatte belægning, beplantning, hegning, belysning og terrænregulering.

Ved indretning af en dagligvarebutik som nævnt i § 3.4 skal hegning mod naboer udformes med henblik på at sikre naboerne mod indbliksgener.

10.3 Terrænregulering på mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse. Terrænregulering nærmere end 1 m fra skel må kun foretages med Byrådets tilladelse.

Område C

10.4 Området, der er angivet med særlig signatur kortbilag 3 må ikke bebygges.

Område E

10.5 Træer, der er angivet med særlig signatur på kortbilag 3, må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse

- 10.6** De på kortbilag 3 viste fælles grønne områder må ikke bebygges eller udstykkes til bebyggelse, men skal anlægges og vedligeholdes som fælles grønne områder med offentlig adgang.
- 10.7** De på kortbilag 3 med særlig signatur viste afskærmningsbælter må ikke bebygges eller udstykkes til bebyggelse, men skal tilplantes efter en af Byrådets godkendt plan. De skal etableres i 7,5 m bredde.
- 10.8** Der skal anlægges opholdsarealer til de på virksomhedens ansatte i et omfang, der svarer til mindst 10 % af etagearealet.
- 10.9** Trådhegn kan opsættes i højst 2 meters højde. Trådhegnet skal placeres enten midt i beplantningen eller på dennes indvendige side.

§ 11 Støjbeskyttelse

- 11.1** Ved om- og tilbygning af eksisterende boligejendomme skal det sikres, at indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) for opholdsrum.
- 11.2** Ny bebyggelse skal opføres med en facadelydklasse, som reducerer ekstern støj til under 30 dB(A) i beboelsesrum og under 35 dB(A) i kontorer og arbejdsrum.
- 11.3** Ny bebyggelse i område A, B, C og D skal indrettes således, at støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1** Inden ejendommen tages i brug, skal parkering og udendørs arealer være anlagt efter bestemmelserne i denne lokalplan.
- 12.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas har fundet sted.

§ 13 Grundejerforening

- 13.1** Ejendomme i område E skal indgå i den grundejerforening, der er beskrevet i §11 i lokalplan 110. Del af matrikel 3aa og 3ab - ejendommen Roskildevej 264 - overgår til samme grundejerforening.

§ 14 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt

- 14.1** Lokalplan 70 - Kærup Erhvervspark og industriområde - aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.
- 14.2** Lokalplan 110 - Kærup Erhvervsområde Vest - aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.
- 14.3** Byplanvedtægt nr. 1 - Benløse by og sogn - aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.
- 14.4** Byplanvedtægt nr. 2 - for Benløse kommune - aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.
- 14.5** Byplanvedtægt nr. 9 - Industri Benløse - aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 15 Servitutter

- 15.1** Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves.

§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 8. december 2003 at udsende forslag til lokalplan nr. 133 til offentlig høring i perioden 16. december 2003 til og med den 11. februar 2004. Derkom 10 indsigelser og bemærkninger i løbet af høringsperioden. Byrådet vedtog den 5. april 2004 lokalplan 133 endeligt med mindre ændringer som følge af indsigelser.

Kommuneplantillæg nr. 15 til Ringsted Kommunes Kommuneplan 2001 - 2012

Dele af rammeområderne 4B5, 4B7, 5B2, 5B3, 5B4, 5B9, 5B10, 5B11, 5B12, 5B15, 5E8 og 5E3 overføres til et nyt område 5F1 med følgende bestemmelser:

Område 5F1 - Blandet bolig, erhverv og offentlige funktioner ved Roskildevej

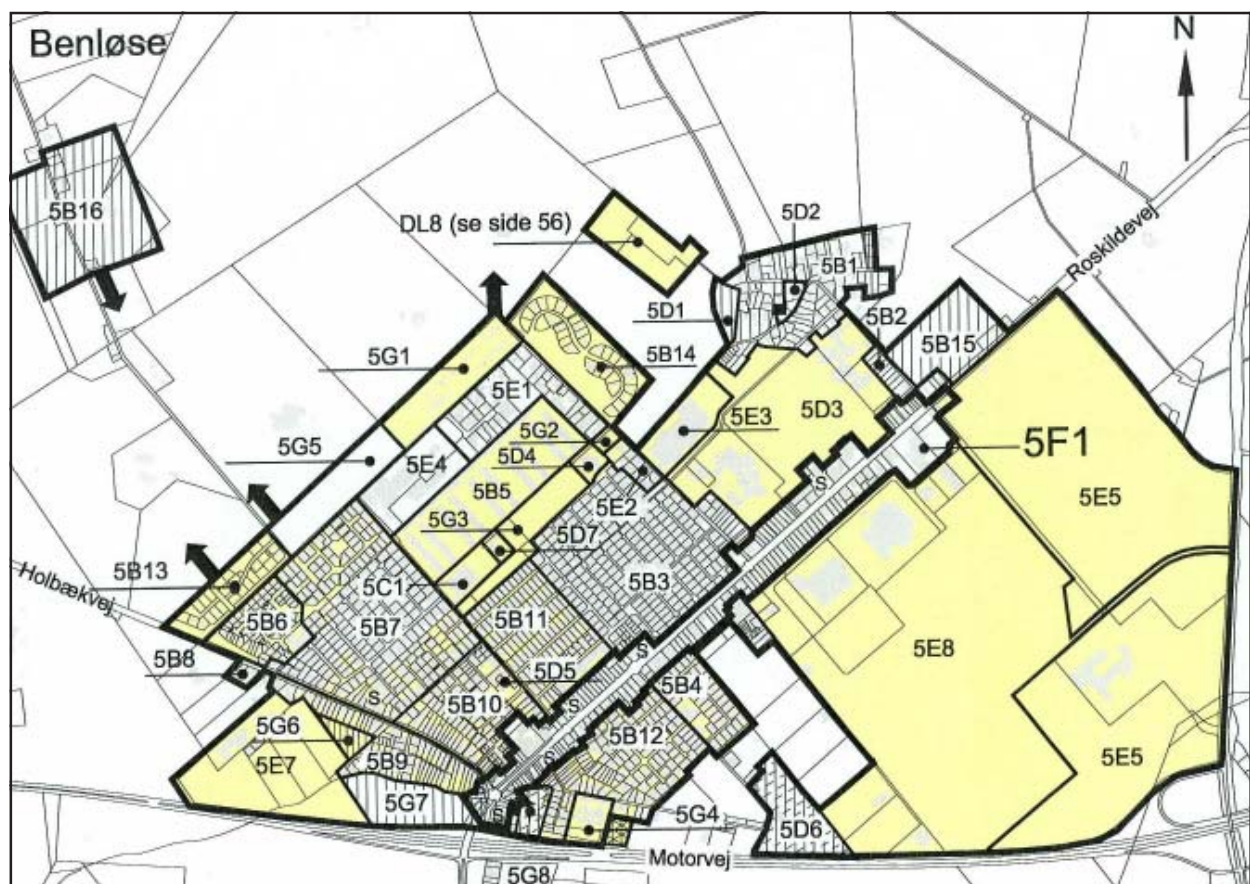
- Området udlægges til blandet bolig og erhverv med mulighed for indpasning af offentlige funktioner.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 12 m.

- Nærmere bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højder, sikring af udendørs og indendørs støjniveauer mv. skal fastsættes i lokalplan for området.

Vedtagelser

Byrådet vedtog den 8. december 2003 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 15 i offentlig høring fra den 16. december 2003 til og med den 11. februar 2004.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 5. april 2004.



Bilag A - ejendomme omfattet af lokalplanen

Nordvest for Roskildevej - matr. nr.

86, 45bb, 60r, 60a, 60n, 60h, 60g, 60f, 60b, 60p, 60q,
25d, 25an, 25c, 13p, 13q, 13e, 13r, 13d, 11h, 11i, 11k,
11b, 14g, 14h, 14c, 14m, 14l, 14k, 14i, 11bt, 12e, 12b,
6v, 6i, 6h, 6r, 6ao, 6aæ, 6g, 6ap, 6aq, 6ar, 6as,
6at, 6au, 6e, 6ae, 6ci, 6ax, 6ø, 6av, 6bd, 6cy, 6bz,
6a, 6aø, 6ba, 6be, 6bm, 6bq, 6br, 6cs, 6cu, 6ct, 6bo,

alle af Benløse By, Benløse, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2003 udstykkes herfra.
(i alt 66 ejendomme)

Sydøst for Roskildevej - matr. nr.

78æ, 78di, 78ba, 78bb, 78aø, 78aæ, 78av, 78au, 78ø, 78cl, 78ck,
78bx, 78bu, 78cm, 78ct, 78cu, 78cx, 78bv, 78ac, 78bd, 78ad, 78ep,
78cb, 78is, 78gz, 78dg, 78dh, 78dn, 78do, 78dp, 78h, 78g, 78eo,
78du, 78ih, 78bæ, 78dt, 78ds, 61h, 61i, 61o, 61n, 61l, 61k,
61g, 61f, 61a, 61q, 5y, 5k, 5x, 5v, 5l, 5m, 5n,
5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5u, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 5ab,
5ac, 5b, 24m, 24l, 24f, 24k, 24i, 24h, 24n, 24g, 24e,
24a, 24o, 24q, 3u,

alle af Benløse By, Benløse, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2003 udstykkes herfra.
(i alt 81 ejendomme)

Sydøst for Roskildevej (lokalplan 110) - matr. nr.

3ab, 3ac, 3h, 3x, 3y,

alle af Benløse By, Benløse, samt alle parceller der efter den 1. juni 2003 udstykkes herfra.
(i alt 5 ejendomme)

Sydøst for Roskildevej (lokalplan 70) - matr. nr.

del af 3aa,

Benløse By, Benløse, samt alle parceller der efter den 1. juni 2003 udstykkes herfra.
(i alt 1 ejendom)

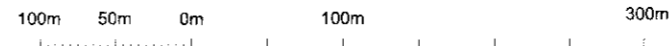
Område ved Hesteskoen - matr. nr.

7g, 7c, 75, 7z, 76,

alle af Ringsted Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2003 udstykkes herfra.
(i alt 5 ejendomme)



Benløse By, Benløse



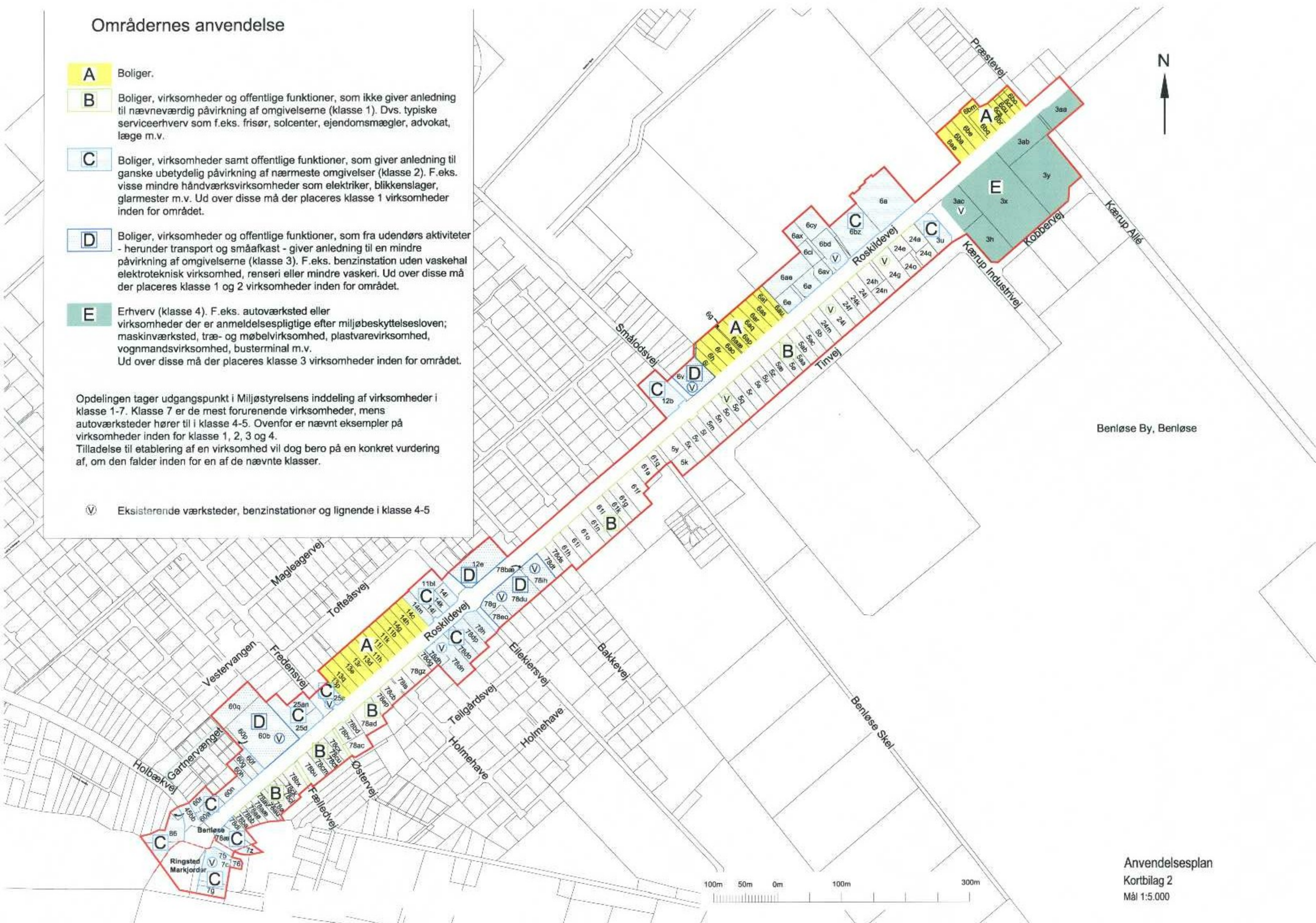
Matrikelkort
Kortbilag 1
Mål 1:5.000

Områdernes anvendelse

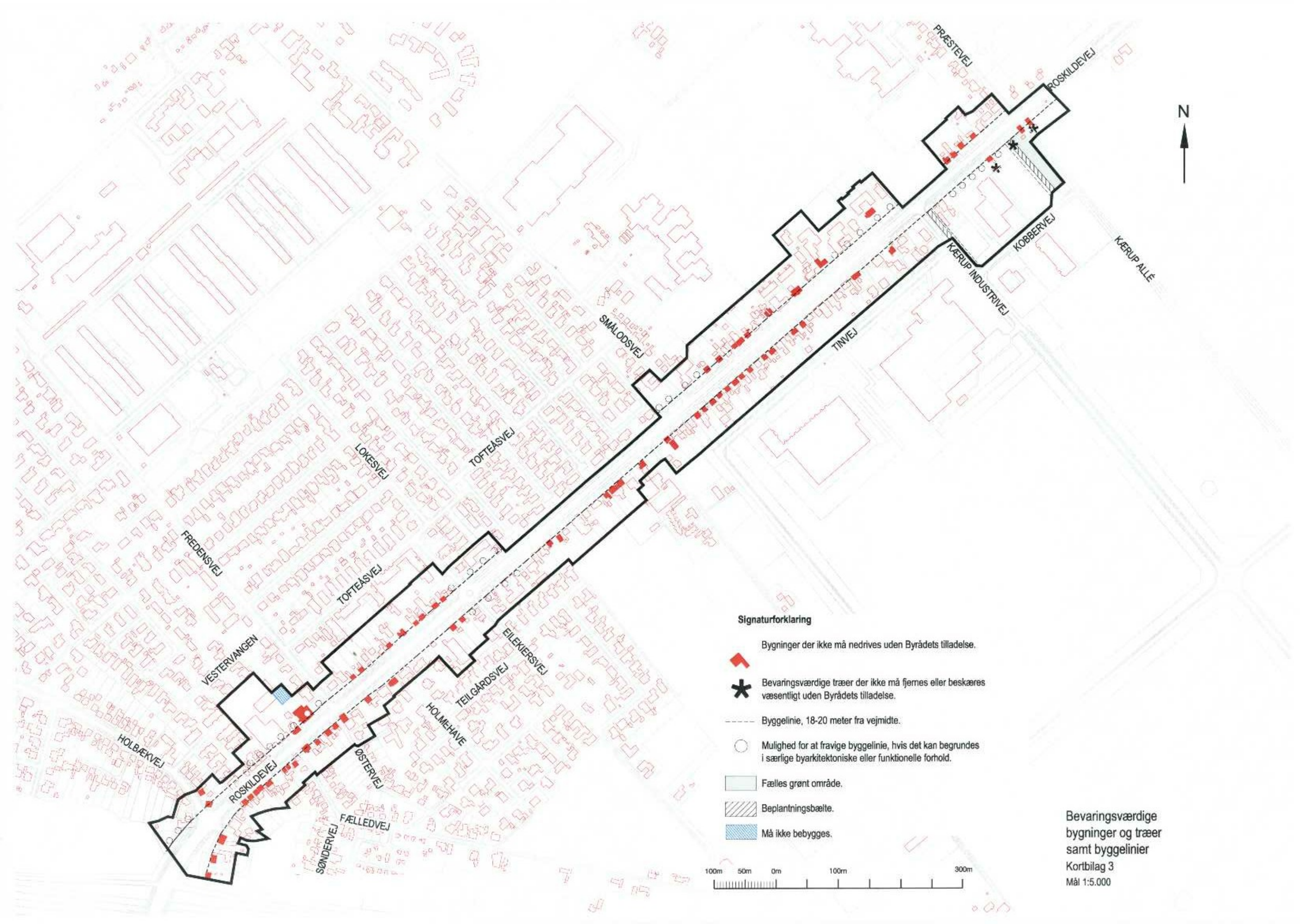
- A** Boliger.
- B** Boliger, virksomheder og offentlige funktioner, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne (klasse 1). Dvs. typiske serviceerhverv som f.eks. frisør, solcenter, ejendomsmægler, advokat, læge m.v.
- C** Boliger, virksomheder samt offentlige funktioner, som giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af nærmeste omgivelser (klasse 2). F.eks. visse mindre håndværksvirksomheder som elektriker, blikkenslager, glarmester m.v. Ud over disse må der placeres klasse 1 virksomheder inden for området.
- D** Boliger, virksomheder og offentlige funktioner, som fra udendørs aktiviteter - herunder transport og småafkast - giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne (klasse 3). F.eks. benzinstation uden vaskehal elektroteknisk virksomhed, renseri eller mindre vaskeri. Ud over disse må der placeres klasse 1 og 2 virksomheder inden for området.
- E** Erhverv (klasse 4). F.eks. autoværksted eller virksomheder der er anmeldelsespligtige efter miljøbeskyttelsesloven; maskinværksted, træ- og møbelvirksomhed, plastvarevirksomhed, vognmandsvirksomhed, busterminal m.v. Ud over disse må der placeres klasse 3 virksomheder inden for området.

Opdelingen tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens inddeling af virksomheder i klasse 1-7. Klasse 7 er de mest forurenende virksomheder, mens autoværksteder hører til i klasse 4-5. Ovenfor er nævnt eksempler på virksomheder inden for klasse 1, 2, 3 og 4. Tilladelse til etablering af en virksomhed vil dog bero på en konkret vurdering af, om den falder inden for en af de nævnte klasser.



V Eksisterende værksteder, benzinstationer og lignende i klasse 4-5

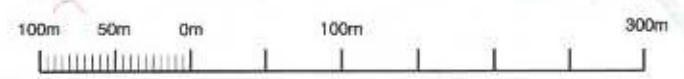


Benløse By, Benløse

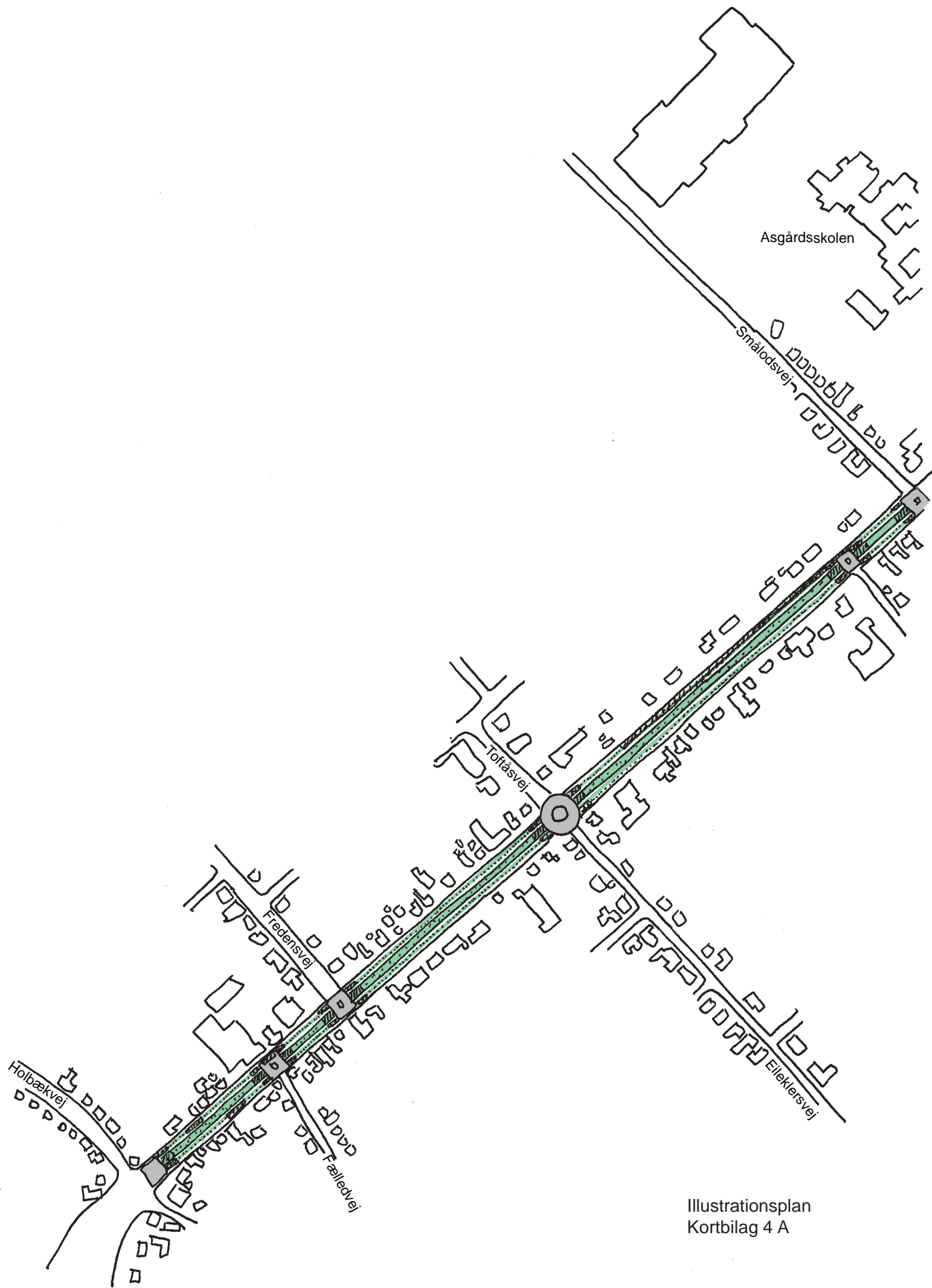


Signaturforklaring

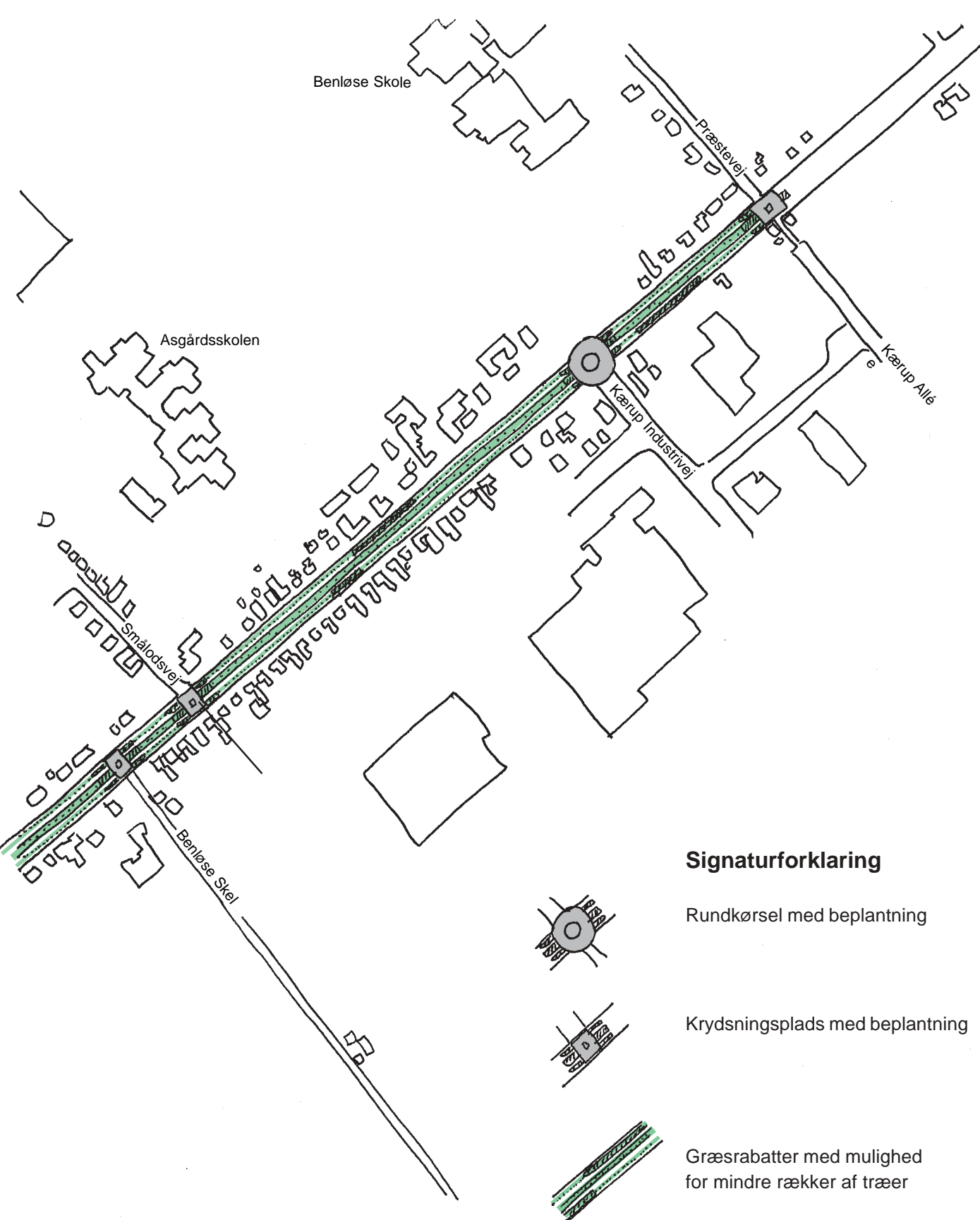
-  Bygninger der ikke må nedrives uden Byrådets tilladelse.
-  Bevaringsværdige træer der ikke må fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.
-  Byggelinie, 18-20 meter fra vejmidte.
-  Mulighed for at fravige byggelinie, hvis det kan begrundes i særlige byarkitektoniske eller funktionelle forhold.
-  Fælles grønt område.
-  Beplantningsbælte.
-  Må ikke bebygges.



Bevaringsværdige bygninger og træer samt byggelinier
 Kortbilag 3
 Mål 1:5.000



Illustrationsplan
Kortbilag 4 A



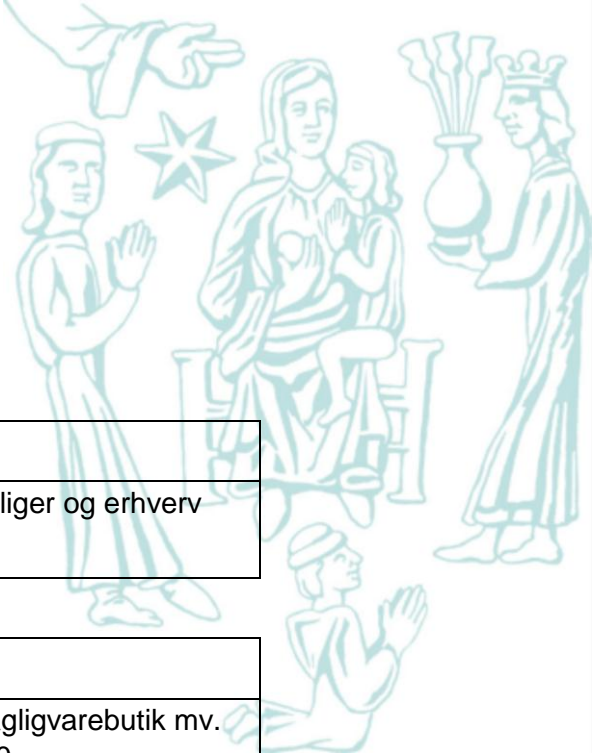
Signaturforklaring

Rundkørsel med beplantning

Krydsningsplads med beplantning

Græsrabatter med mulighed for mindre rækker af træer

Bygning



Delvis ophævelse af gældende lokalplan

Gældende lokalplan´s planID:	1013263
Gældende lokalplan´s navn:	Lokalplan nr. 133, Boliger og erhverv ved Roskildevej

Ny lokalplans planID:	1469795
Ny lokalplans navn:	Lokalplan nr. 264, Dagligvarebutik mv. ved Roskildevej 66-70
Beskrivelse af ændringen:	Lokalplan nr. 264 ændrer anvendelse for et område, der tidligere var udlagt til bl.a boliger.
Ny lokalplan er endelig vedtaget den:	10. september 2012

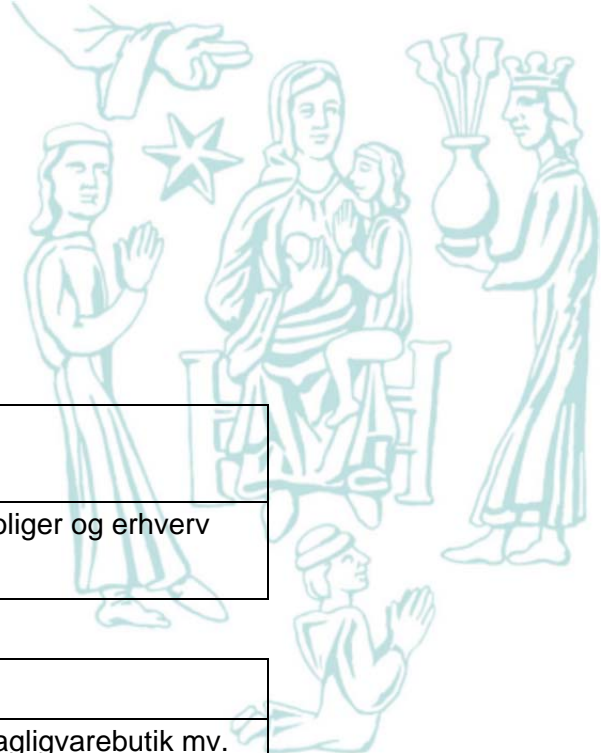
Plan & Byg
9. oktober 2012

Sag: 11-26725

Teknisk Forvaltning
Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tlf. 57 62 64 17
Fax 57 62 63 15

ff@ringsted.dk
www.ringsted.dk



Delvis ophævelse af gældende lokalplan

Gældende lokalplan/Byplanvedtægt's planID:	1013263
Gældende lokalplan/byplanvedtægt's navn:	Lokalplan nr. 133, Boliger og erhverv ved Roskildevej

Ny lokalplans planID:	2673966
Ny lokalplans navn:	Lokalplan nr. 274, Dagligvarebutik mv. ved Roskildevej 148-152, Benløse
Beskrivelse af ændringen:	Lokalplan nr. 274 åbner mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1000 m ² indenfor lokalplanområdet.
Ny lokalplan er endelig vedtaget den:	3. februar 2014

Byplan og Vej
11. februar 2014

Sag: 13/24145

Teknik- og Miljøcentret
Rønnedevej 9
4100 Ringsted

Tlf. 57 62 64 17
Fax 57 62 63 15

teknikogmiljo@ringsted.dk
www.ringsted.dk