

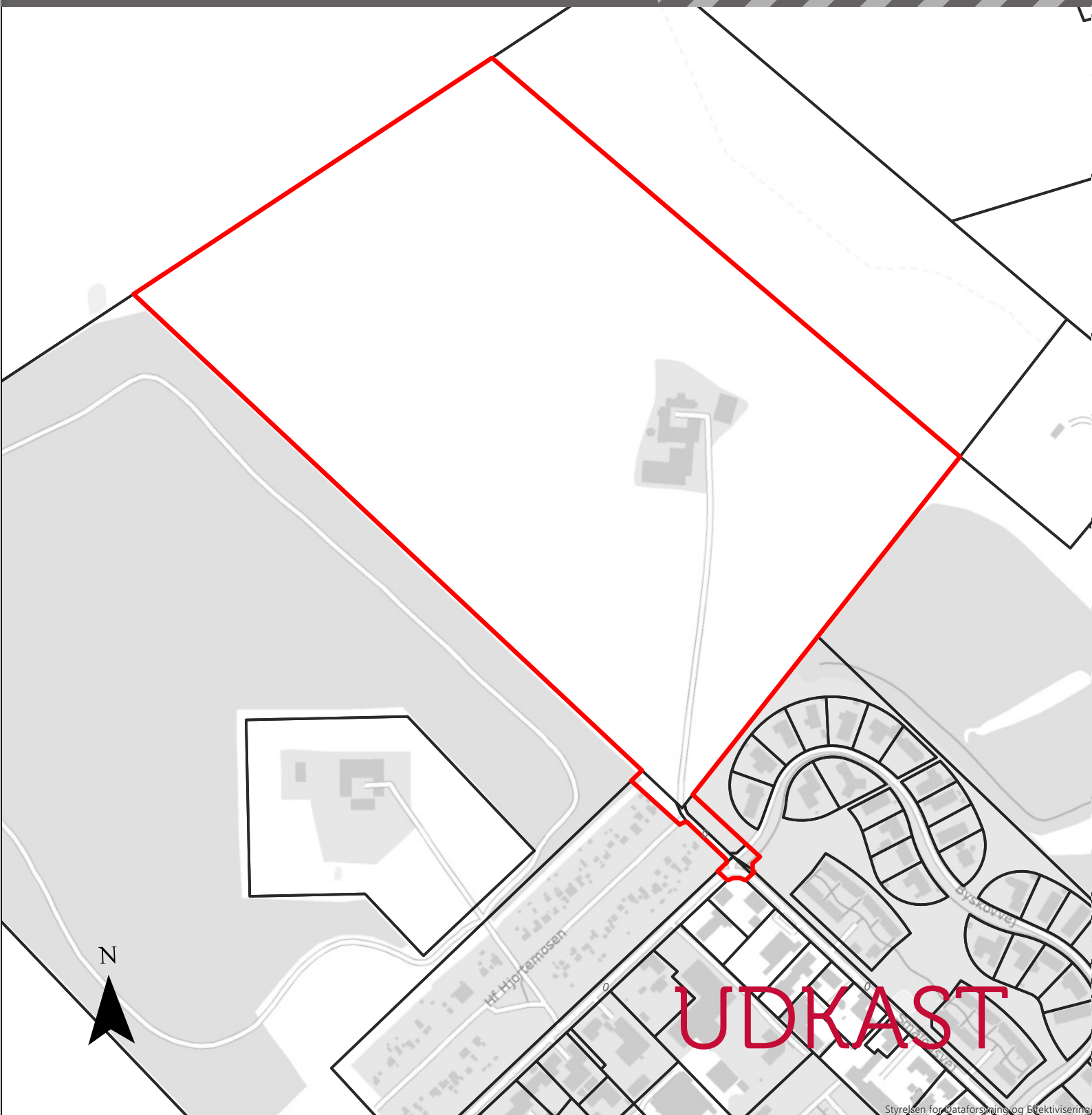
Udkast til Lokalplan 302

Boliger i Benløse - Langagerområdet



Ringsted
Kommune

Maj 2019



Hvad er en lokalplan?

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

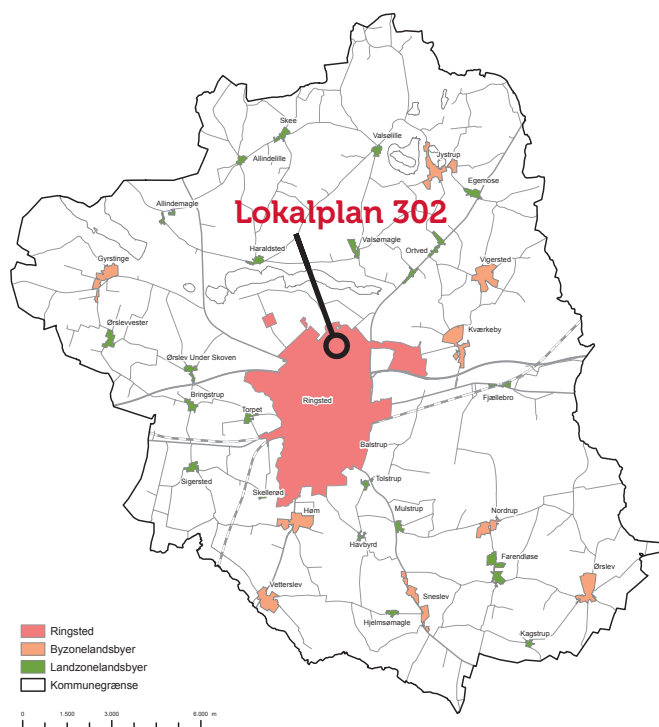
- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

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

Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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



Lokalplanområdets placering i kommunen

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

Indhold

| | | | |
|--|-----------|--|----|
| Redegørelse | 4 | Kortbilag 1- Eksisterende forhold..... | 23 |
| Baggrund for lokalplanen..... | 4 | Kortbilag 2 - Matrikelkort | 24 |
| Eksisterende forhold..... | 4 | Kortbilag 3 - Fremtidige forhold - Delområder og bolig- områder | 25 |
| Formål og indhold | 4 | Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - Veje og stier | 26 |
| Forhold til anden planlægning | 6 | Kortbilag 5 - Grønne områder og afskærmning..... | 27 |
| Eksisterende lokalplaner..... | 7 | Kortbilag 7 - Boligtyper og antal etager..... | 28 |
| Trafikale forhold | 7 | Illustrationsplan A med 150 boliger | 29 |
| Natura 2000 og Bilag IV-arter | 7 | Illustrationsplan B med 128 boliger | 30 |
| Grundvandsbeskyttelse | 7 | Principsnit 1-3 | 31 |
| Forsyning | 7 | Principsnit 4-6 | 32 |
| Skoledistrikt og kapacitet..... | 8 | | |
| Kulturværdier..... | 8 | | |
| Museumsloven | 8 | | |
| Servitutter..... | 9 | | |
| Miljøscreening | 10 | | |
| Bestemmelser | 15 | | |
| § 1 Formål..... | 15 | | |
| § 2 Område og Zonestatus..... | 15 | | |
| § 3 Anvendelse | 16 | | |
| § 4 Udstykning..... | 16 | | |
| § 5 Infrastruktur | 16 | | |
| § 6 Teknisk forsyning..... | 17 | | |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering..... | 17 | | |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 18 | | |
| § 9 Ubebyggede arealer | 19 | | |
| § 10 Grundejerforening..... | 20 | | |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagen | 20 | | |
| § 12 Lokalplan og servitutter | 20 | | |
| §13 Vedtagelse..... | 21 | | |



Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for kommuneplantillægget og lokalplanen er ønsket om, at udvikle et boligområde i det nordlige Benløse. Boligområdet skal indeholde en blanding af parcelhuse (åben-lav bebyggelse) og rækkehuse (tæt-lav bebyggelse).

Området er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som det næste større boligområde der skal udvikles i Ringsted Kommune.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af et ca. 200.000 m² stor areal i det nordlige Benløse. Landskabet er jævnt skrånende mod nordøst. Størstedelen af området er beliggende i landzone. Området anvendes i dag som dyrket landbrugsareal.

Området ligger i tilknytning til et parcelhusområde omkring Byskovvej på den ene side og et kolonihaveområde på den anden. Benløse Skov danner områdets afgrænsning mod sydøst og sydvest. I Benløse skov er der udlagt stier som vist på kort 1.

Inden for området ligger Langeagergård med tilhørende adgangsvej. Vejen løber diagonalt igennem området. Vejen til Langeagergård fremstår med ensidede allétræer og er sammen med gården og definerende for området. Området vejbetjenes fra Fluebæksvej og Smålodsvej.

Formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres en blanding af åben/lav (parcelhuse) og tæt/lav-boliger på arealet vest for Byskovvej og nord for Benløse Skov.

Lokalplanen skal sikre, at flest mulige beboere får kik til skov og det åbne landskab og at den nye bebyggelse tilpasses områdets kvaliteter og omgivelsernes karakter, herunder terræn. Lokalplanen skal ligeledes fastlægge de overordnede principper for beplantning, friarealer, bebyggelsens ydre fremtræden, adgangsveje, parkering og stier mm.

Bebyggelsesplanens grønne fremtræden

Overordnede skal området disponeret således, at den nye bebyggelse skal "fingerflette" med det åbne landskab og den eksisterende ejendom på en måde, så der fremkommer tydelige grønne kiler gennem bebyggelsen.

| Signaturforklaring | |
|--------------------|---------------|
| | Sti |
| | Offentlig vej |
| | Skovvej |
| | Grussti |
| | Løvskov |
| | Nåleskov |
| | Slette |
| | Privat område |
| | Bebyggelse |
| | Udsigtspunkt |
| | Bålplads |
| | Istidsskoven |

Kort 1 Oversigt over Benløse Skov



De grønne kiler medvirker til en klar opdeling af delområderne og giver en landskabeligt og bomæssig kontrast til åben/lav bebyggelserne langs med de grønne kiler. (Kort 2)

Området indeholder 3 boligområder som hver omkranser et indre grønt fælles område. Disse indre grønne områder, skal modsat det mere ukultiverede og landskabelige udtryk i den åbne grønne kile, fremstå med parkpræg af træer enten i grupper eller som enkeltstående plejet indre rum som indbyder til leg og ophold.

Mod syd og øst danner Benløse Skov en grøn ryg der vil "omfavne" den nye bebyggelse, men samtidig tillader det lange kikk ud over landskabet og Haraldsted Sø mod nord. Mulighed for at give flest mulige beboere kikk til landskabet understøttes af det skrående terræn, idet terrænet er højeste ved skoven i syd og skræner jævnt ned mod en lavning nord for lokalplanområdet.

Bebyggelse er ligeledes disponeret, så overgangen/græsefladen fra Benløse Skov mod syd og øst og til den nye bebyggelse, markeres med et opløst skovbryn.



Kort 2 Bebyggelsesplanen

Skovbrynet skal ses som en blød overgang fra den tætte skov til et mere åbent areal med lav og spredt beplantning.

Træerne i skovbrynet udvikler i deres søgen mod lyset langstrakte, lave grene ud mod de åbne arealer. I samspil med vindens hæmning af de yderste træers vækst medvirker det til at forme det karakteristiske skovbryn med et skrår stigende løvtag fra randen ind mod skoven.

Skovbrynet er i sin egenskab af grænseflade mellem skoven og det åbne land et vigtigt levested for en lang række dyr og planter, bl.a. mange fugle og insekter, og det har stor landskabsæstetisk værdi.

Det opløste skovbrynsareal friholdes for bebyggelse i en zone på 30 meter fra skov.

Boliger og delområder

Lokalplanområdet kan rumme mellem 125 og 150 boliger, alt efter hvordan flexområderne disponeres. Området består overvejende af parcelhus med varierende grundstørrelser og områder af tæt/lav bebyggelse, der tilsammen medvirker til en variation i beboersammensætningen.

Området inddeles i 4 delområder, hvor delområde 1, 2 og 3 indeholder en blanding parcelhuse og tæt/lav boliger, mens delområde 4 fastholdes som landbrugsareal med tilhørende landbrugsejendom. (Fig. 1)

Hvert delområde fremstår som en enhed, der indeholder parcel- og tæt/lav boliger, en mindre flexzone der enten kan anvendes til parceller eller tæt/lav boliger og som giver en fleksibilitet der kan tilrettes udbud og efterspørgsel.

Delområderne vejbetjenes af en gennemgående boligveje, hvor der kobles interne veje der er udformet som "U"er. Det giver et minimum at "blinde" veje. (Fig. 2)

Parcelhusene placeres i tilknytning til "U" vejene, mens tæt/lav boligerne og flexzoner knytter an til "stamvejen". For at give flest mulige beboere mulighed for at nyde områdets landskabelige kvaliteter, vil der blive fastlagt særlige områder med parcelhuse i maksimalt et plan og en bygningshøjde, der er væsentlige lavere end normalt.

Tæt/lav boligerne skal placeres, så boligerne ikke "skygger" for hinanden og de primære ude opholdsarealer vender mod syd og/eller vest. Desuden skal boligerne fremstå med indbyrdes forskydninger, der bl.a. giver mulighed for opholdsarealer med lækroge.

Fælles for alle delområder er, at bebyggelsen af både parcelhuse og tæt/lav boliger skal placeres så der fremkommer indre grønne fælles friarealer, der skal indrettes så de indbyder til leg og ophold. (Fig. 3)

Bebyggelsens fremtræden

Lokalplanområdet er placeret i udkanten af Benløse og med Benløse skov i "ryggen" og i et landskab som falder mod nordøst, gør at bebyggelsen er tydelig set fra det åbne land. For at tilpasse bebyggelsen det omkringliggende markante landskab, skal tage holdes i sorte eller mørkegrå nuancer. De mørke tage vil få bebyggelsen til at falde "ind" i de omkringliggende skovområder og landskab.

Derudover indeholder bebyggelsen et net af stier, der dels giver mulighed for at bevæge sig på kryds og tværs, men også giver opkobling til det eksisterende stisystem der allerede er anlagt i Benløse Skov. (Fig. 4)

Bebyggelsens indre grønne træk

For at skabe visuel sammenhæng og ro i bebyggelsen, skal alle parcelhusgrunde være omkranset af hæk i skel, hele vejen rundt om ejendommen. Hækkene skal være den samme art i hele bebyggelsen.

Mod vej samt indre og ydre grønne kiler skal hækken holdes lav (120 – 150 cm). I skel mod nabo må hækken holdes i normal højde (ca. 180 cm). Den lave hæk højde skal åbne bebyggelsen op mod landskabet, så områdets store landskabelige kvaliteter kan opleves i så store dele af bebyggelsen som muligt.

Bebyggelsen skal fremstå med en markant beplantning af opstammede træer. Træerne skal være en væsentlig del af bebyggelsens samlede udtryk, og medvirke til at området falder fremstår tilpasset det omkringliggende landskab.

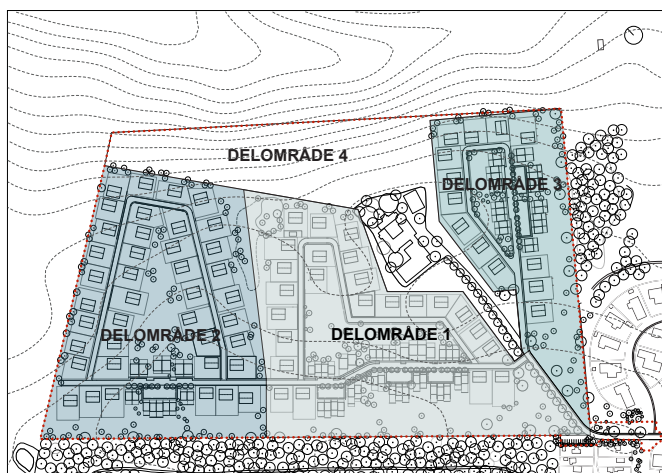


Fig. 1 Delområder

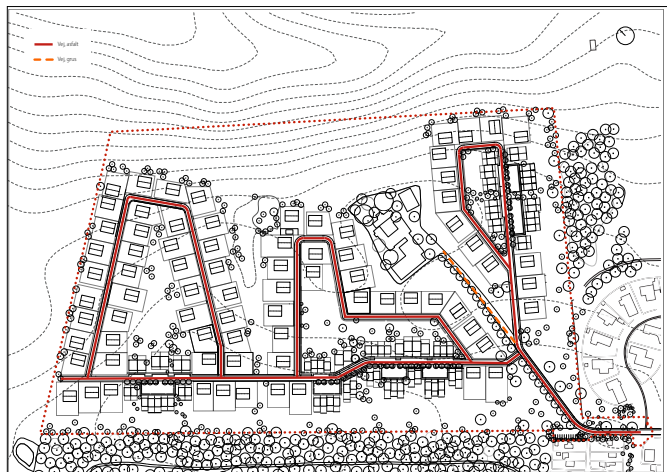


Fig. 2 Boligveje

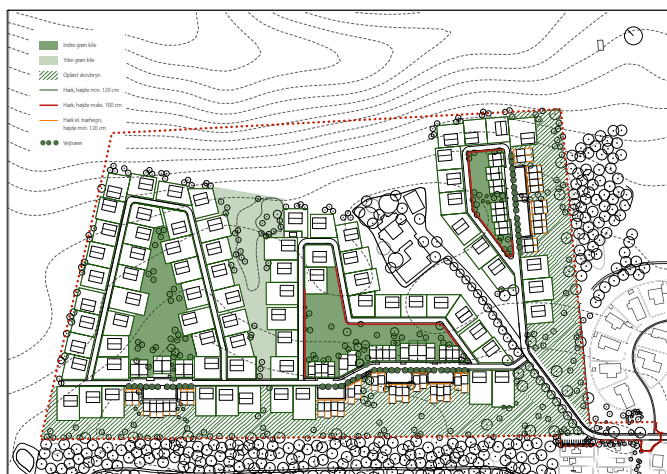


Fig. 3 Grønne friarealer

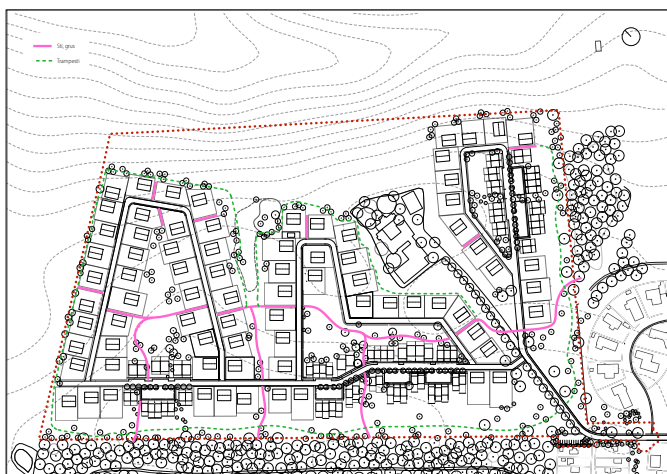


Fig. 4 Stier

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet er primært omfattet af kommuneplanrammerne: 5B6 – Langeager. Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af: 5B5 – Byskovvej, 5R2 – Kolonihaver på Fluebæksvej og 5BE1 – Fluebæksvej og Smålodsvvej.

Kommuneplanramme 5B6

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse specifikt | Blandet boligområde |
| Zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 40 |
| Bebyggelsesprocent målt af | Den enkelte ejendom |
| Maksimalt antal etager | 2 |
| Maksimal højde i meter | 8,5 |

Kommuneplanramme 5BE1

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Anvendelse generelt | Blandet bolig og erhverv |
| Anvendelse specifikt | Blandet bolig og erhverv |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 50 |
| Bebyggelsesprocent målt af | Den enkelte ejendom |
| Maksimalt antal etager | 2 |
| Maksimal højde i meter | 10 |
| Mindst tilladte miljøklasse | 1 |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 2 |

| Kommuneplanramme 5R2 | |
|-----------------------------|---------------------|
| Anvendelse generelt | Rekreativt område |
| Anvendelse specifikt | Kolonihaver |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 10 |
| Bebyggelsesprocent målt af | Den enkelte ejendom |
| Maksimalt antal etager | 1 |
| Maksimal højde i meter | 4,3 |

| Kommuneplanramme 5B5 | |
|-----------------------------|---------------------|
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse specifikt | Blandet boligområde |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 40 |
| Bebyggelsesprocent målt af | Den enkelte ejendom |
| Maksimalt antal etager | 2 |
| Maksimal højde i meter | 8,5 |

| Ny Kommuneplanramme 5B6 | |
|--------------------------------|---------------------|
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse specifikt | Blandet boligområde |
| Zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 40 |
| Bebyggelsesprocent målt af | Den enkelte ejendom |
| Maksimalt antal etager | 2 |
| Maksimal højde i meter | 8,5 |

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af kommuneplanramme 5B6 – Langeager. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 302 udarbejdet kommuneplantillæg 4, hvor afgrænsningen af kommuneplanramme 5B6 – Langeager, ændres.

Ved vedtagelse af kommuneplantillægget vil lokalplanen være i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 96 og 280. Lokalplan 96 og 280 aflyses for de områder som er omfattet af Lokalplan 302.

Trafikale forhold

Ved udbygning af lokalplanområdet vil den øgede trafikmængde betyde et øget pres på den trafikale afvikling i området. Der vil være behov for at ombygge krydset hvor Fluebæksvej, Smålodsvej og Byskovvej mødes. Det er også i dette kryds at adgangsvejen til bebyggelsen skal tilsluttes. Der er i dag en mindre vej som fungerer som indkørsel til Langeagergård og kolonihaverne. Denne vej skal ligesom krydset ombygges så den øgede trafikmængde kan håndteres forsvarligt.

Lokalplanområdet indeholder stiforbindelser som kan tilknyttes de allerede etablerede stisystemer i de omkringliggende skovområder.

Området busbetjenes fra Fluebæksvej og Smålodsvej.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde "Allindelille Fredskov", ligger over 4 km nordvest for lokalplanområdet. På grund af afstanden vurderes det, at planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret Bilag-IV-arter indenfor lokalplanområdet, men der er registreret Spidssnudet frø og Stor vandsalamander i nærheden af området. Ved udbygning af området skal man derfor være opmærksom på eventuelle tilholdssteder for de nævnte arter.

Naturbeskyttelsesloven

Store dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbygginjen. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, er Ringsted Kommune i kontakt med Miljøstyrelsen vedrørende en reduktion af skovbygginjen. Reduktionen skal muliggøre bebyggelse fra 30 meter fra skovbrynet grænse.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Ringsted By ligger som helhed inden for OSD. Indenfor OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen.

Anvendelsen af området til boliger, vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommuneplanen.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Ringsted Forsyning A/S.

Spildevand

I spildevandsplanen og efterfølgende tillæg, er der opstillet krav til befæstelsesgrader for forskellige typer områder. Lokalplanområdet anvendes til parcelhuse og rækkehuse. Afløbskoefficienten for området er på 0,25 for parcelhuse og 0,40 for rækkehuse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyningsområde og der skal derfor etableres individuel varmeforsyning på den enkelte ejendom.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el igennem CERIUS.

Luftledning

Der er en tinglyst deklaration i forbindelse med den på kortbilag 1 viste 50 kV luftledning. Deklarationen fastsætter en række konsekvensafstande fra luftledningen. Det er en forudsætning for bebyggelsesplanens gennemførelse at der indgås en aftale med ansvarlig myndighed vedrørende den fremtidige håndtering af luftledningen.

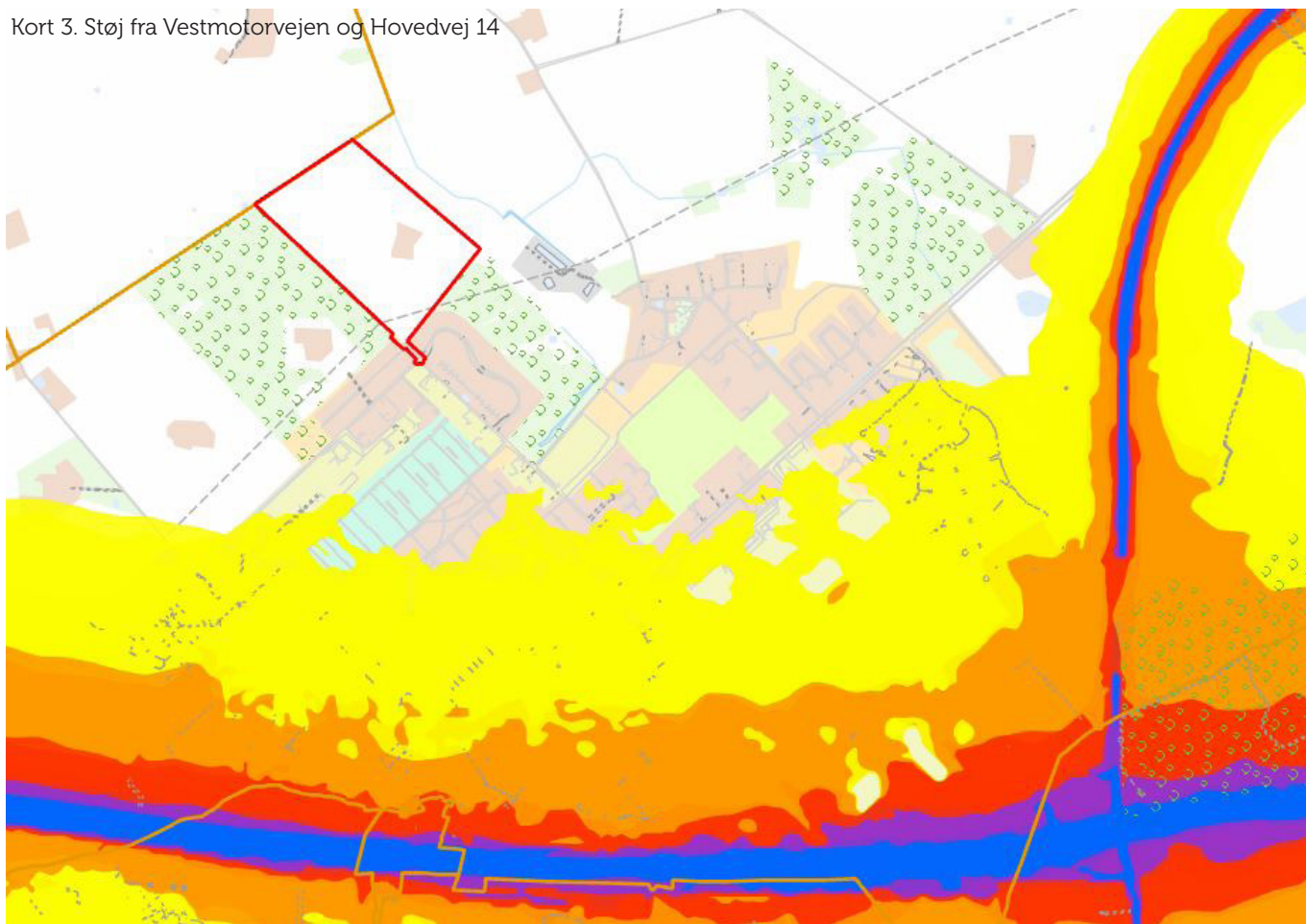
Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

Støj

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet. Kort 3 viser vejdirektoratets data over vejstøj. Data er fra 2017. Lokalplanområdet er omkranset med rødt, og er placeret uden for de støjbelastede områder.

Kort 3. Støj fra Vestmotorvejen og Hovedvej 14



Skoledistrikt og kapacitet

Lokalplanområdet tilhører Byskovskolens skoledistrikt. Ringsted Kommune vurderer, at kapaciteten i skoledistriktet er tilstrækkeligt i forhold til lokalplaneområdets størrelse.

Kulturværdier

Der er registreret et beskyttet sten- eller jorddige i matriklens vestlige og nordlige skelgrænse. Diget må ikke graves eller på anden måde ændres uden forudgående dispensation

Museumsloven

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag for boligbyggeri ved Langagergård, Benløse – del af matrikel 20a, i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland er blevet anmodet om at udtale sig til et påbegyndt arbejde med at lokalplanlægge indenfor et nærmere angivet areal – jf. nedenstående kort.

Arkæologi/jordfund:

Museet har ikke kendskab til registrerede fortidsminder på matrikel 20a.

Byggemodning i området er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser. Det kan dog ikke på den baggrund udelukkes, at der vil kunne påvises spor efter forhistorisk aktivitet inde på matriklen, tværtimod er der flere forhold, der taler for at sådanne spor kan være tilstede.

Forud for byggemodning af Byskovvej blev der således ved anlægskontrol foretaget i sin tid af Arkæologisk Museum Korsør påvist spredte bebyggelsesspor, og således også tæt op mod matrikel 20a fra sydøst.

I lidt større afstand nordvest for matriklen er en gammel registrering af gravfund fra bronzealderen.

Den sydlige del af matrikel 20a tegner sig ud fra topografisk kort som del af et større, højereliggende og relativt fladt plateau, liggende ind imellem disse to registreringer, og kunne derfor udmærket være det sted man primært skal søge efter lidt mere omfattende bebyggelsesspor. Bebyggelsessporene ved Byskovvej synes for en del at kunne være jævngamle med gravfundet mod nordvest.

Museet anbefaler derfor gennemførelse af arkæologisk prøvegravning forud for byggemodning i området. Prøvegravningen vil danne udgangspunkt for en §25 udtalelse, der i større eller mindre omfang vil kunne frigive arealer til anlægsaktiviteter eller pege på arealer, der med fordel kan friholdes for sådanne.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet.

Matr. nr. 7dd Benløse by, Benløse

Dato.: 31.03.1978

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører nedgravede elledninger, som ejes af SEAS/NVE.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 02.02.1993

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører spildevandsledning med brønde som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitútbælte på i alt 4 meter – 2 meter på hver side fra ledningens midte. Servituttens indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for servitútbæltet, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Matr. nr. 7el Benløse by, Benløse

Dato.: 03.10.1980

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører 50 kV elledninger fremført i luften på H-master af træ, som ejes af SEAS/NVE. Servituttens indeholder servitútbælter på henholdsvis 5 meter, 10 meter og 15 meter. Servituttens indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 02.02.1993

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører spildevandsledning med brønde som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitútbælte på i alt 4 meter – 2 meter på hver side fra ledningens midte. Servituttens indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Matr. nr. 20a Benløse by, Benløse

Dato.: 31.08.1972

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører nedgravet drikkevandsledning, som ejes af HOFOR. Servitutten indeholder et servitútbælte på i alt 4 meter – 2 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 03.10.1980

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører 50 kV elledninger fremført i luften på H-master af træ, som ejes af SEAS/NVE. Servitutten indeholder servitútbælter på henholdsvis 5 meter, 10 meter og 15 meter. Servitutten indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 02.02.1993

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører spildevandsledning med brønde som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitútbælte på i alt 4 meter – 2 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 25.09.1989

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører nedgravet kabel, som tilhører Post- & Telegrafvæsenet. Servitutten indeholder et servitútbælte på i alt 10 meter – 5 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Matr. nr. 21f Benløse by, Benløse

Dato.: 31.03.1978

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører nedgravede elledninger, som ejes af SEAS/NVE. Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Dato.: 02.02.1993

Dokument om forsyningsledninger.

Vedrører spildevandsledning med brønde som ejes af Ringsted Forsyning, samt servitútbælte på i alt 4 meter – 2 meter på hver side fra ledningens midte. Servitutten indeholder bestemmelser om hvilke beplantning og anlæg, der ikke må placeres inden for det enkelte servitútbælte, samt hvilke arbejder, der må foregå inden for servitútbæltet.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Lokalplanen er udarbejdet med respekt for denne servitut.

Ringsted Kommune vil i forbindelse med lokalplanplanprocessen kontakte den tilstødende kolonihaveforeningen Hjortemosen vedrørende placering af foreningens nordlige parkeringsareal.

Miljøscreening

Lokalplanen 302 og Kommuneplantillæg 4 er miljøscreenet sammen.

Ringsted Kommune konkluderer på miljøscreeningen lyder som følger:

Screeningen viser, at den potentielle miljøpåvirkning har en sådan karakter, at gennemførelsen af en miljøvurdering af planen, ikke kan begrundes.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika, her under at:

- Kommuneplantillægget og lokalplanen ikke påvirker det nærliggende Natura2000 område eller bilag IV-arter
- Kommuneplantillægget og lokalplanen er i overensstemmelse med overordnet planlægning – kommuneplanrammen for området bliver "vendt", således at der vil være en mindre miljøpåvirkning end den måde, den hidtidige ramme har været udlagt på.
- Kommuneplantillægget og lokalplanen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø, herunder:
 - o Ved at "vende" området bliver der både taget hensyn til ådalen og det rørlagte vandløb.
 - o Bebyggelsesplanen er blevet bearbejdet, hvilket er kommet til udtryk i lokalplanens bestemmelser, således at

den visuelle påvirkning er reduceret.

- o Der bliver adgang til den bynære skov og således vil området beboere kunne udnytte dette rekreative område.
- o Der vil blive taget hånd om trafikken i forbindelse med det videre arbejde med det konkrete projekt.

- Kommuneplantillægget og lokalplanen omhandler et mindre område på lokalt plan og udelukkende er mindre ændringer i gælden af kommunen jævnfør ovenstående.

Ringsted Kommune konkluderer derfor, at det på det foreliggende grundlag er godtgjort, at etableringen og drift af projektet ikke vil resultere i væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil derfor ikke være behov for at miljøvurdere planen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Ringsted Kommune.

§ 1 Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre:

- at der skabes et blandet boligområde med både åben/lav (parcelhuse) og tæt/lav (rækkehuse) bebyggelse.
- at bebyggelsen skal indpasses i landskabet og områdets skal fremstå i en stærk grøn og beplantet karakter, herunder:
 - at grænsen mellem de eksisterende skovbeplantninger og ny bebyggelse markeres med en grøn overgang.
 - at der anlægges stiforbindelser som forbinde bebyggelserne internt, og eksternt med de tilstødende skovområder samt det åbne landskab.
 - at de landskabelige kvaliteter, i form af grønne kile og terrænfald som giver udkig mod det åbne landskab, flettes ind i bebyggelsen.
 - at der i bebyggelsen skabes "indre" grønne fællesrum omkranset af bebyggelse.
 - at alle grænser til det åbne landskab er tydeligt bearbejdet

§ 2 Område og Zonestatus

2.1

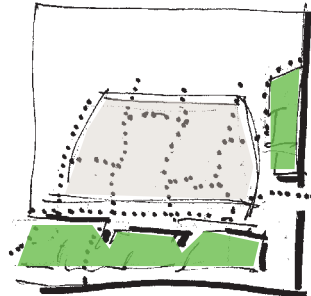
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matriklerne:

- 20a, Benløse By, Benløse,
- 21f, Benløse By, Benløse,
- 7el, Benløse by, Benløse,
- 7dd, Benløse By, Benløse,
- 7000ah, Benløse by, Benløse,
- 7000i, Benløse by, Benløse,
- 7000u, Benløse by, Benløse.

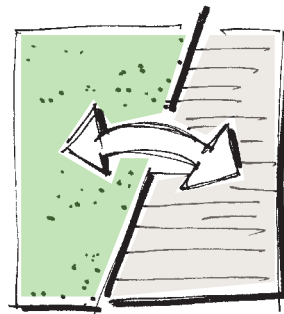
Samt alle parceller, der efter den 1.maj 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.



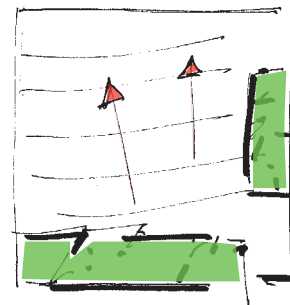
Blandet boligområde



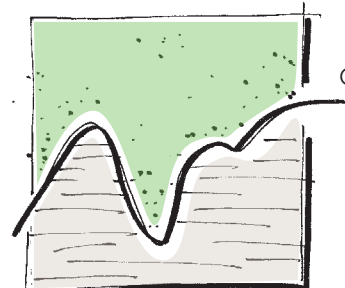
Stiforbindelser



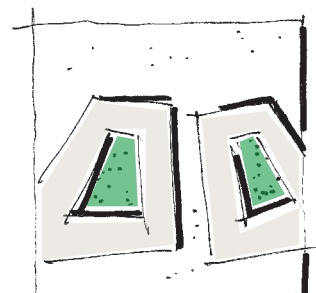
Grænse mellem landskab og bebyggelse



Terræn og udkik



Grøn kile



Indre grønne fællesrum

2.2

Zonestatus fordelt på matrikler inden for lokalplanområdet, er som følger:

- 20a, Benløse By, Benløse - Landzone
- 21f, Benløse By, Benløse - Byzone
- 7el, Benløse by, Benløse - Byzone
- 7dd, Benløse By, Benløse - Byzone
- 7000ah, Benløse by, Benløse - Byzone
- 7000i, Benløse by, Benløse - Byzone
- 7000u, Benløse by, Benløse - Byzone

2.3

Del af matr.nr 20a overføres til byzone med vedtagelse af lokalplanen. Øvrige matrikeller ændre ikke zonestatus.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet er inddelt i fire overordnede delområder og underinddelt i mindre delområder som vist på kortbilag 3:

Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- Boligformål i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse (delområde 1,2 og 3)
- Eksisterende landejendom (delområde 4)

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav, tæt/lav, flexzone (enten åben/lav eller tæt/lav) samt grønt område.

Delområde 1 er inddelt i fire mindre områder: 1.1, 1.2, 1.3 og 1.4. som vist kortbilag 3:

- Boligområde 1.1 skal anvendes til: åben/lav boligbebyggelse.
- Boligområde 1.2 skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse
- Område 1.3 skal anvendes til grønt fællesområde
- Boligområde 1.4 er flexzone og skal enten anvendes til tæt/lav eller åben/lav

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav, tæt/lav samt grønt område.

Delområde 2 er inddelt i tre mindre områder: 2.1, 2.2 og 2.3 som vist kortbilag 3.

- Boligområde 2.1 skal anvendes til: åben/lav boligbebyggelse.
- Boligområde 2.2 skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
- Område 2.3 skal anvendes til grønt fællesområde.

Delområde 3 må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav, tæt/lav, flexzone (enten åben/lav eller tæt/lav) samt grønt område.

Delområde 3 er inddelt i fire mindre områder: 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4. som vist kortbilag 3.

- Boligområde 3.1 skal anvendes til: åben/lav boligbebyggelse.
- Boligområde 3.2 skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse
- Område 3.3 skal anvendes til grønt fællesområde
- Boligområde 3.4 er en flexzone og skal enten anvendes til tæt/lav eller åben/lav.

Delområde 4 ændrer ikke anvendelse og fastholdes som landejendom.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde skal udstykkes efter princippet i som vist på illustrationsplanerne, og i følgende grundstørrelser:

- Åben/lav – minimum 700 m²
- Tæt/lav – minimum 400 m² inklusiv andel af fælles friareal.
- Flexzone – Ved åben/lav: minimum 700 m². Ved tæt/lav: minimum 400 m² inklusiv andel af fælles friareal.

§ 5 Infrastruktur

Veje

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fluebæksvej/ Smålodsvej som vist på kortbilag 4.

5.2

Der skal anlægges et nyt vejkrøds hvor Fluebæksvej, Smålodsvej, Byskovvej og adgangsvejen til bebyggelsen mødes.

Krydset skal anlægges således, at trafikmængden fra det fuldt udbyggede lokalplanområde kan afvikles på en trafikmæssig forsvarlig måde. Udformningen af krydset skal godkendes af Ringsted Kommune.

5.3

Boligveje A-A skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 4. Vejprojektet skal godkendes af Ringsted Kommune.

5.4

Boligveje skal udlægges i en bredde på 8 meter. Boligveje skal anlægges med 5,5 meter kørebane i asfalt og 1,5 meter fortov på den ene side af kørebanen samt 1 meter rabat i den anden side af kørebanen. Se principsnit 1.

5.5

Fortovsbelægning skal udføres i en fast belægningstype som betonsten, natursten eller asfalt. Overgang/kantsten mellem fortov og kørebane skal udføres i granit eller beton.

5.6

Boligveje A-A skal udføres med hastighedsdæmpende foranstaltninger. De hastighedsdæmpende foranstaltninger skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4, og udføres som hævede flader.

5.7

Der må maksimalt være én overkørsel pr. matrikel til åben/lav bebyggelse. Alle overkørsler inden for lokalplanområdet skal godkendes af Ringsted kommune.

Stier

5.8

Alle stier indenfor lokalplanområdet, skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 4.

5.9

Grusstierne a-a skal udlægges i en bredde på 3 meter og anlægges i en bredde på 1,5 meter, som vist på princippet 2.

5.10

Trædestierne som vist på kortbilag 4, skal ikke anlægges, men fungere som selvtrådte stier ud mod det åbne landskab, og mindre fravigelser fra det som er vist kortbilaget kan forekomme.

Parkering

5.11

Ved åbne/lav bebyggelse skal der minimum anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig og parkeringen skal placeres på egen grund.

5.12

Ved tæt/lav bebyggelse skal der anlægges 1½ parkeringspladser pr. bolig, og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4 og på illustrationsplanerne.

5.13

Flytningen af parkeringsareal til det tilstødende kolonihaveområde syd for lokalplanområdet skal placeres i princippet som vist på kortbilag 4.

Cykelparkering

5.14

Ved tæt-lav boliger skal der anlægges min. 2 cykelparkingspladser pr. bolig, og de skal som udgangspunkt placeres i forbindelse indgangsarealet ved den enkelte bolig.

§ 6 Teknisk forsyning

Energitekniske anlæg

6.1

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal det tilpasses i bygningens arkitektur og må ikke fremstå som selvstændige elementer. Ved tilpasning forstås integreres i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade hvorpå de monteres. På "flade" tage tillades at vinkle f.eks. solceller, så længe de ikke vil være synlige fra veje.

6.2

Ved etablering af jordvarmeanlæg skal der søges tilladelse hos Ringsted Kommune.

Kloakering

6.3

Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste boligområder.

I delområde 1.4 og 3.4 (flexzoner) kan der enten etableres åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent

7.2

Inden for lokalplanområdet gælder generelt, at det til hver tid gældende bygningsreglement med hensyn til bebyggelsesprocent, skal overholdes.

Gældende for boligområde 1.1, 2.1 og 3.1 som vist på kortbilag 3:

- Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte matrikel.

Gældende for boligområde 1.2, 2.2 og 3.2 som vist på kortbilag 3:

- Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 for den enkelte matrikel inkl. andel af det fælles friareal.

Gældende for boligområde 1.4 og 3.4 som vist på kortbilag 3:

- Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte matrikel ved åben/lav bebyggelse og
- 40 ved tæt/lav bebyggelse inkl. andel af fælles friareal.

Flexzoner

7.3

Hvis der opføres åben/lav bebyggelse inden for flexzonerne må der maksimalt inden for delområde 1.4 opføres 7 boliger og inden for delområde 3.4 maksimalt opføres 3 boliger, som vist på illustrationsplan B.

Ved etablering af henholdsvis åben/lav eller tæt/lav bebyggelse i boligområde 3.4 overgår det resterende areal i flexzonen til grønt område.

7.4

Hvis der etableres tæt/lav bebyggelse inden for flexzonerne skal de placeres efter samme principper som de øvrige tæt/lav bebyggelse i boligområde 1.4 og 3.4.

Bygningshøjde og etageantal

7.5

Indenfor lokalplanområdet gælder, at bygningshøjder måles ud fra et gennemsnit af grundens naturlige terræn.

7.6

- Åben/lav bebyggelse som vist på kortbilag 7 må kun opføres i 1. plan og med en maksimal bygningshøjde på 6 meter.
- Åben/lav bebyggelse som vist på kortbilag 7 må maksimalt opføres i 2 plan og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- Tæt/lav bebyggelse som vist på kortbilag 7 må maksimalt opføres i 2 plan og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- Tæt/lav bebyggelse som vist på kortbilag 7 skal opføres i 2 plan og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Garager og carporte og skure

7.7

Gældende for boligområde 1.2, 2.2 og 3.2 samt ved tæt/lav bebyggelse i boligområde 1.4 og 3.4 (Flexzoner) at skure skal opføres efter et fælles princip inden for hvert af de ovenstående boligområder.

Carporte og garager er ikke tilladt inden for inden for hvert af de ovenstående boligområder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Følgende er gældende for delområde 1,2 og 3 som vist på kortbilag 3.

Facader på boligbebyggelse

8.1

Facader, gavle og gavltrekanter skal opføres i tegl, enten som blank eller pudset mur. Lette partier af f.eks. træ eller plademateriale tillades kun på mindre dele af facader og gavle.

Tage på boligbebyggelse

8.2

Tage må kun udføres som symmetrisk sadeltage eller med ensidet taghældning.

Sadeltage skal udføres med en hældning på mellem 25-45° og tage med ensidig taghældning må udføres med en maksimal hældning på 45°.

"Flade" tage skal have en hældning svarende til 1:40 eller 1,4°.

8.3

Tage skal udføres i tegl, skiffer, metal eller tagpap, i sorte eller mørkegrå nuancer, eller som Sedum-tage og lignende grønne tagløsninger. Tegltage skal være matte med en maksimalt glans 10.

Facader på carporte og garager

8.4

Carporte skal opføres i træ, metal eller samme materialer som beboelsen. Opføres carporte i træ skal de males sorte, mørkegrå nuancer eller samme farve som beboelsen.

Garager skal opføres i samme udtryk, materialer og farver som beboelsen.

Tage på carporte, garager og skure

8.5

Tagform og taghældning skal være den samme som på boligbeboelsen.

Tage skal udføres i tegl, skiffer, metal eller tagpap, i sorte eller mørkegrå nuancer, eller som Sedum-tage og lignende grønne tagløsninger. Tegltage må maksimalt have en refleksion på 10.

Tage på skure må tillige opføres i plast.

§ 9 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

9.1

Inden for lokalplanområdet må der kun foretages terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 meter, og ikke nærmere skel end 1 meter.

Højder måles ud fra et gennemsnit af grundens naturlige terræn

9.2

Terrænet skal udlignes som bløde S-former eller med støttemure op til 0,5 meter. Støttemure skal tilplantes med klatreplanter, eller dækkes af hæk, så de fremstår med en grøn karakter.

Ydre grøn kile

9.3

Ydre grøn kile som vist på kortbilag 5, skal fremstå med en karakter af eng i et landskabeligt udtryk med græs, urter samt spredte beplantning som skal placeres på en sådan måde, at udvig til landskabet fastholdes. Se principsnit 6.

Træer skal være af arterne tjørn, skovæble, birk, rødell eller mirabel.

9.4

Ydre grøn kile må ikke bebygges, men der kan anlægges regnvandsbassin til håndtering af regnvand.

Indre grønne områder

9.5

De indre grønne områder som opstår mellem åben/lav bebyggelsen skal udformes i princip, som vist på kortbilag 5. Områderne skal fremstå med parklignede karakter med plejede græsarealer med spredte trægrupper. Træer skal være af arterne lærk, eg eller fuglekirsebær.

Områderne må ikke bebygges, men der kan etableres opholdspladser med borde og bænke, legepladser og plads til boldspil m.m. Se principsnit 5.

9.6

Hvis der opstilles trampoliner skal disse være nedgravede.

Opløste skovbryn

9.7

De opløste skovbryn skal udformes i princip som vist på kortbilag 5, og skal fremstå som en "blød" overgang fra skoven med beplantning af træer og buske og hvor bunden fremtræder med uklippet græs.

Beplantningstætheden skal være markant tættest på skovene og blive mindre jo længere fra skovene træerne er placeret. Buske skal plantes i mindre grupper. Overgang er vist på principsnit 3 og 4.

9.8

Træer og buske skal være af arterne mirabel, hassel og eg, suppleret med løvfældende træer som skovæble og tjørn.

Beplantning ved parkeringsarealer ved tæt/lav

9.9

Der skal plantes træer ved parkeringsarealerne som vist på kortbilag 5. Træerne skal være egnede "vejtræer" og plantes i et minimum 3 meter bred beplantningsbælte og med en indbyrdes afstand på 3 meter.

Træerne skal være af arten Bredbladet Røn, Tyrkisk Hassel eller lignende.

Levende hegn

9.10

Der skal plantes levende hegn som vist på kortbilag 5. Levende hegn/hække skal fremstå med et ensartet udtryk i bebyggelsen og skal være af arten liguster.

Der må på indersiden af hækkene opsættes trådhegn på maks. 1,2 meter.

Inden for boligområde 1.2, 2.2, og 3.2 samt 1.4 og 3.4 (flexområde hvis tæt/lav bebyggelse) må haver mod skov, kun afskærmes med hæk eller træhegn i minimum 1,20 meter højde. Hvor haverne støder op til det opløste skovbryn må der kun plantes hæk el. hegn i skel mellem haverne, som vist på kortbilag 5 og principsnit 3 og 4.

9.11

Levende hegn mod boligveje, mod ydre grøn kile og mod indre grønne områder skal være mellem 1,20 og 1,50 høje. Se principsnit 5.

Øvrige levende hegn i naboskel og i skel mod stier må maksimalt være 1,80 meter høje.

Regnvandshåndtering

9.12

Regnvandsbassin skal anlægges i den ydre grønne kile og placeres som vist på illustrationsplanen. Bassinet skal anlægges med en skråning på maks. 1:5.

9.13

Terrænregulering i forhold til etablering regnvandsbassin er undtaget bestemmelsen i § 9.1

Bevaring af eksisterende beplantning

9.14

Den eksisterende ensidede allé beplantning langs vejen til Langeagergård, som vist på illustrationsplanerne, må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden tilladelse fra Ringsted Kommune.

Oplag

9.15

Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres uden-dørs oplag som f. eks. Uindregistrerede biler.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening for hele bebyggelsen med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 30 % af grundene er solgt.

10.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og grønne områder inden for lokalplanområdet.

10.4

Grundejerforeningerne er pligtig til at tage skøde på veje og grønne områder, der ikke indgår som fælles opholdsareal til en samlet boligbebyggelse.

10.5

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ringsted Kommune.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug skal ombygningen af krydset Fluebæksvej, Smålodsvej og Byskovvej være gennemført jf. § 5.2.

Inden for det enkelte delområde som vist på kortbilag 3 skal veje, stier og beplantning skal være etableret før ny bebyggelse kan tages i brug.

Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret regnvandsbassiner jf. § 9.12

§ 12 Lokalplan og servitutter

12.1 Aflysning af lokalplaner

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 96 og lokalplan 280 for de område, der er omfattet af lokalplan 302.

12.2

Der findes ingen servitutter i modstrid med nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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.

Retsvirkninger

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

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

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

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

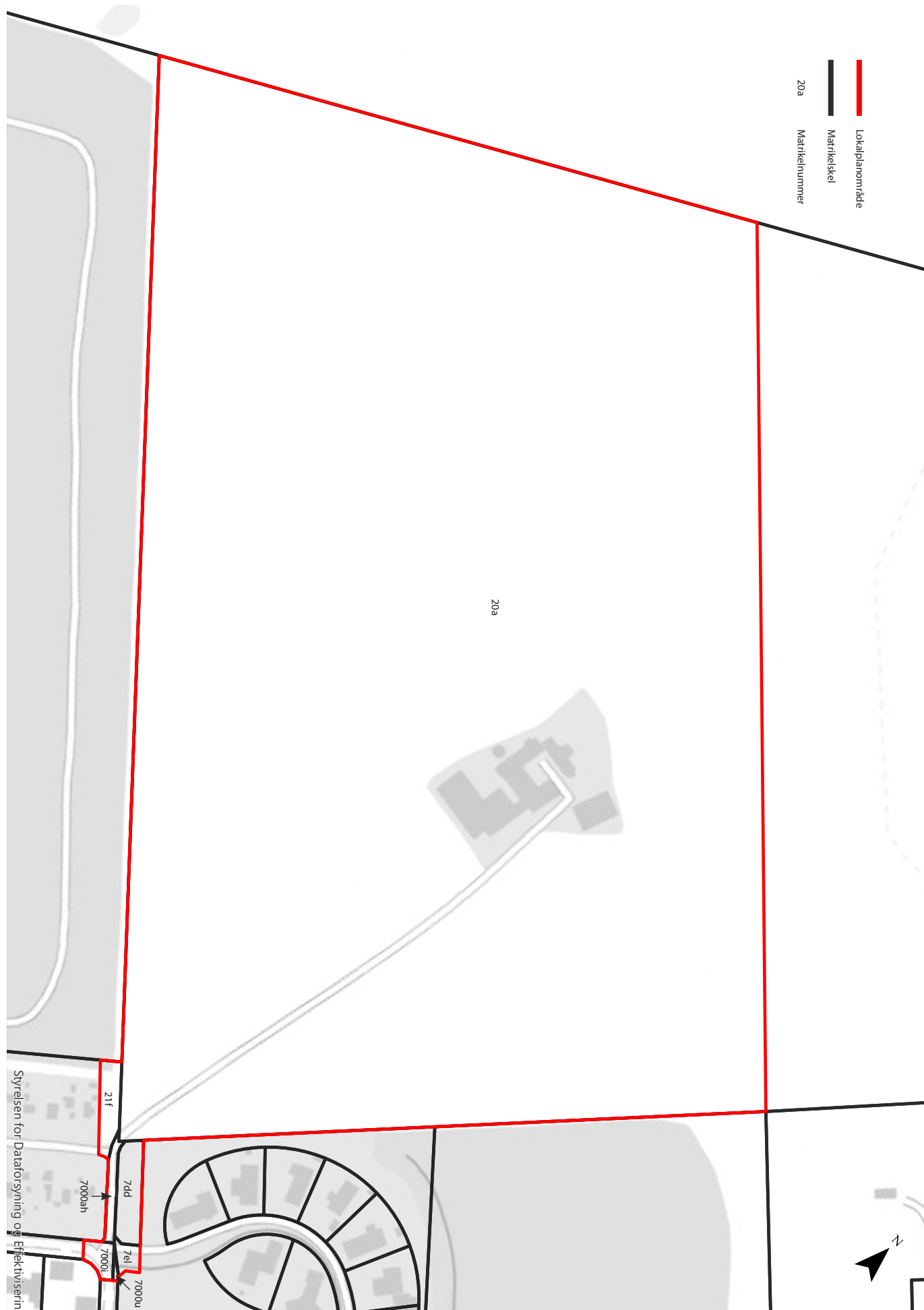
§13 Vedtagelse

Byrådet vedtog den XX. juni 2019 at udseende forslag til Lokalplan 302 i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

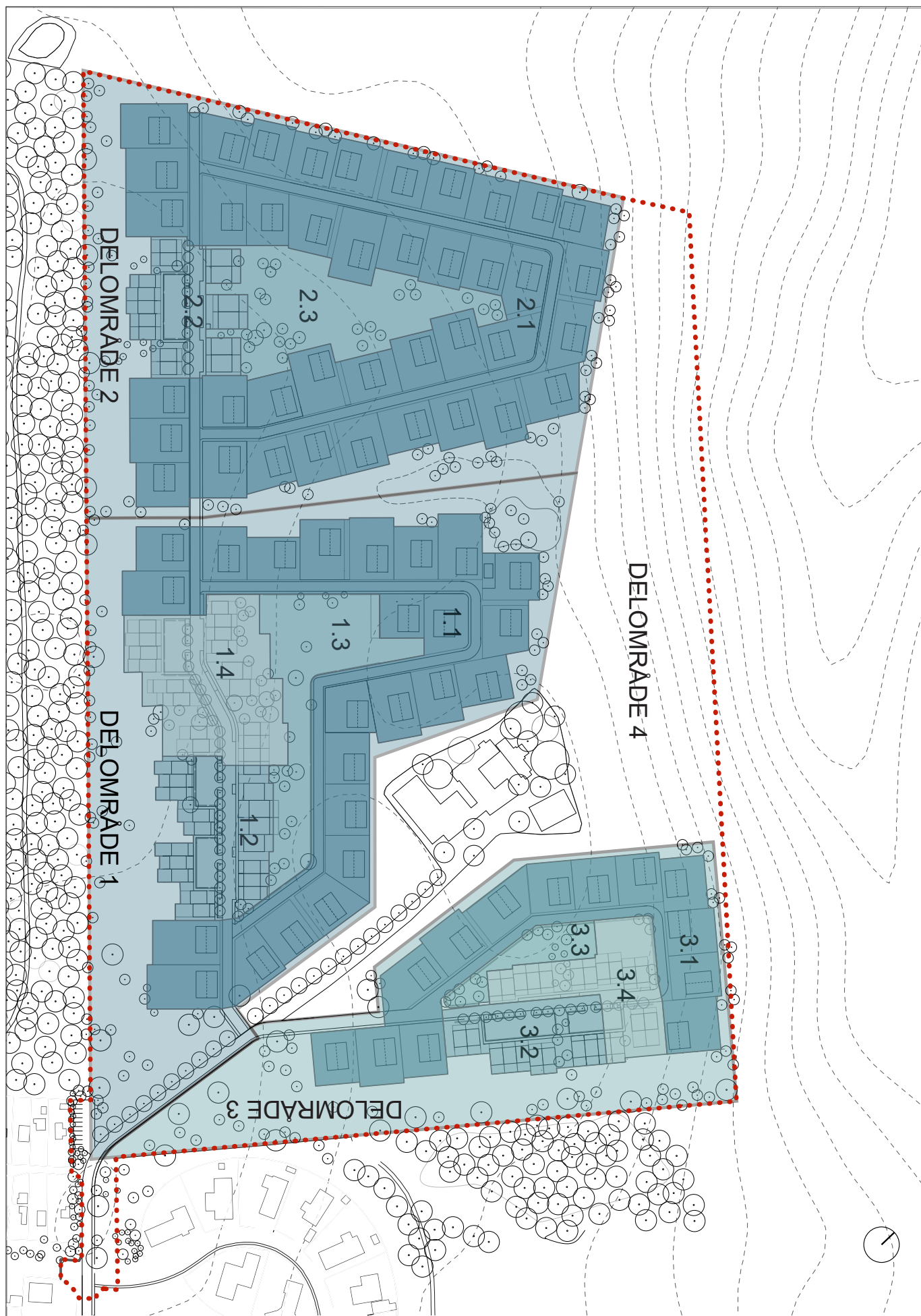
Byrådet godkendte den XX. [måned] 20XX Lokalplan 302

Lokalplanen 302 blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

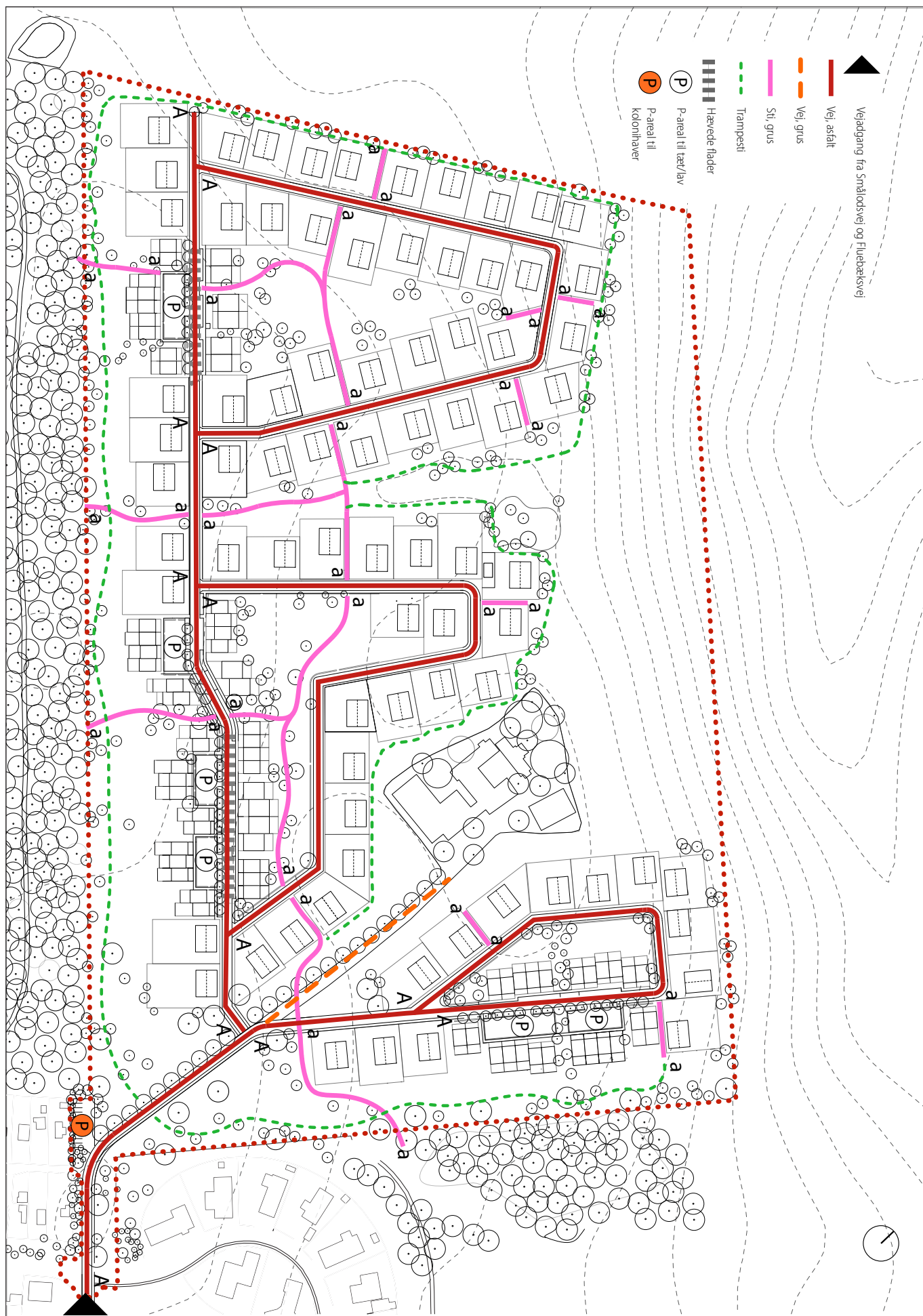
Kortbilag 2 - Matrikelkort



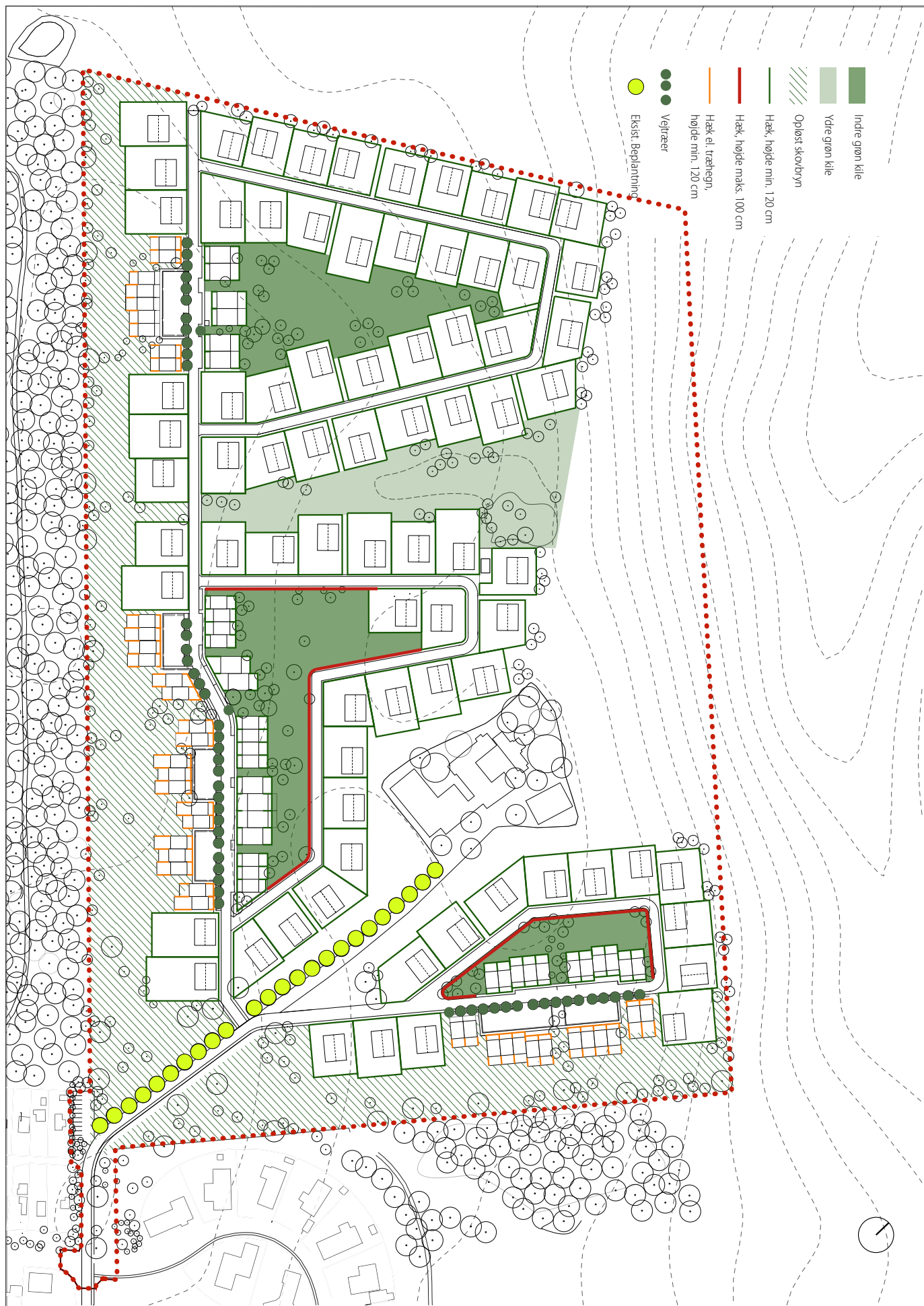
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold - Delområder og boligområder



Kortbilag 4 - Fremtidige forhold - Veje og stier



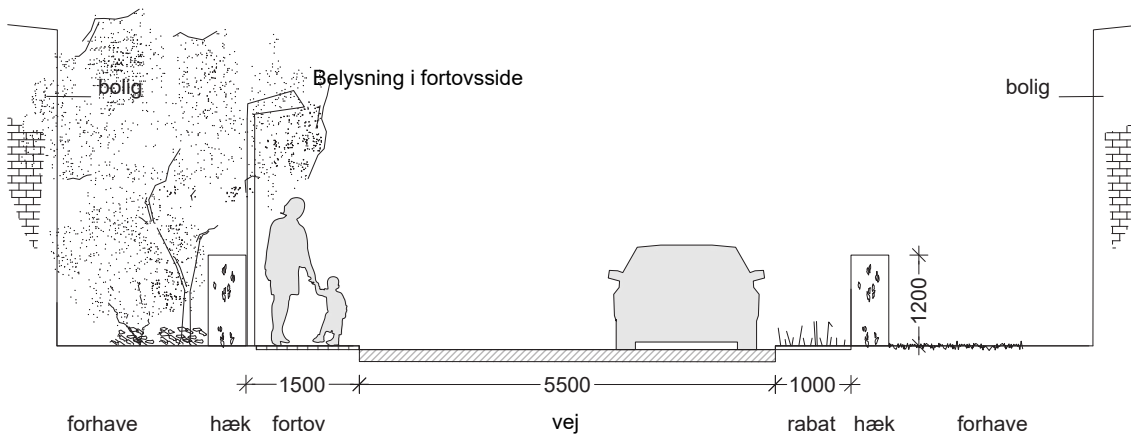
Kortbilag 5 - Grønne områder og afskærmning



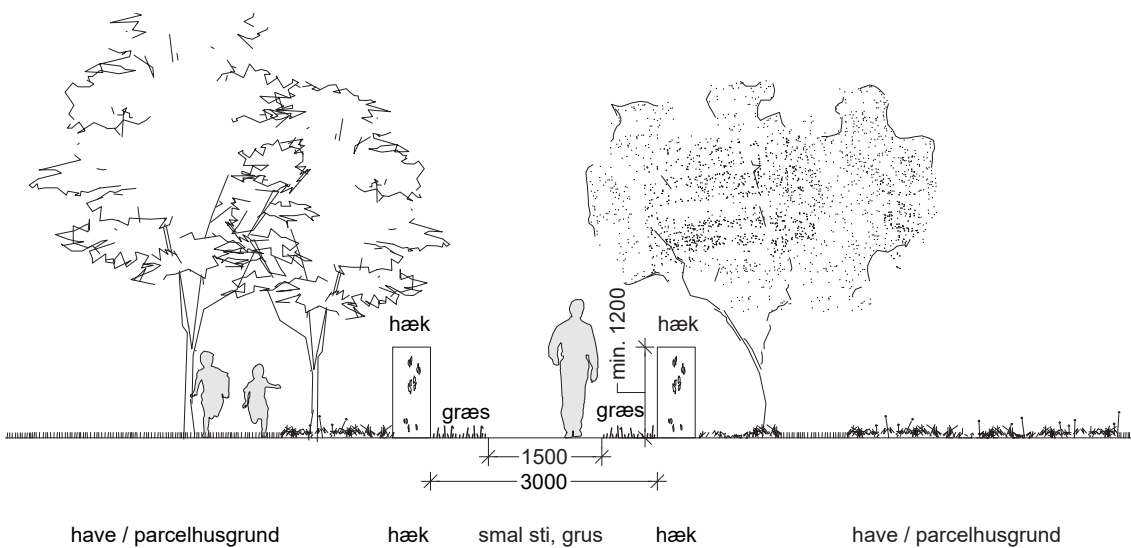
Kortbilag 7 - Boligtyper og antal etager



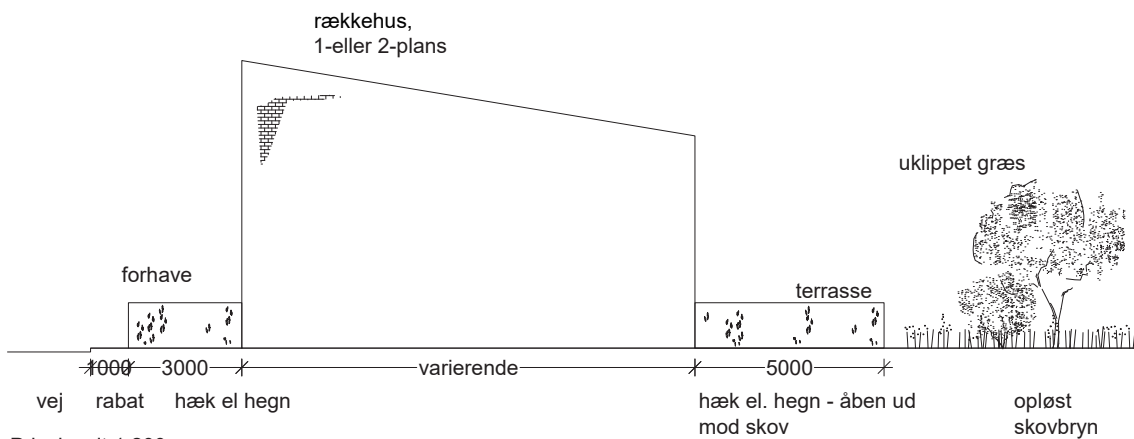
Principsnit 1-3



Principsnit 1
Principsnit 1:100
Overgang have - vej

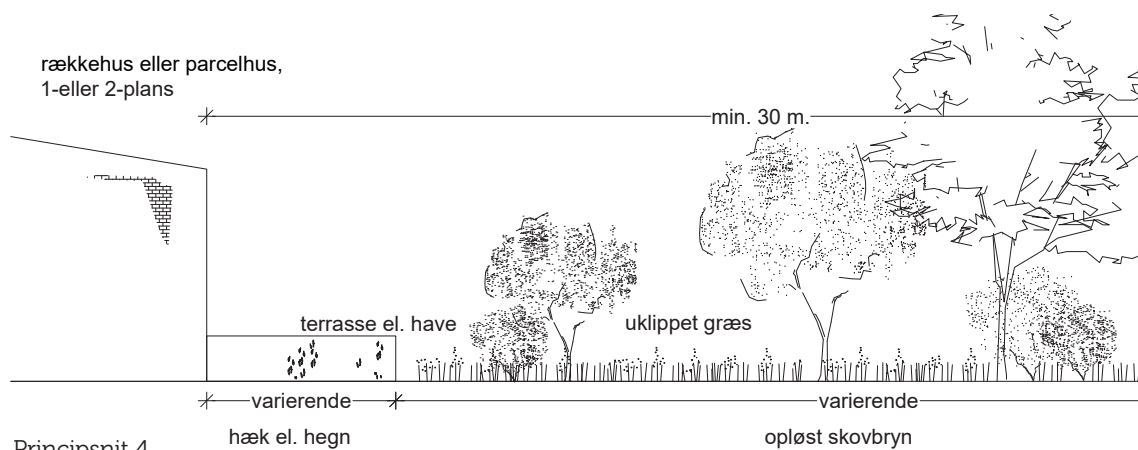


Principsnit 2
Principsnit 1:100
Overgang hæk- sti -hæk



Principsnit 1:200
Overgang vej - rækkehus - opløst skovbryn
Principsnit 3

Principsnit 4-6



Principsnit 4
Principsnit 1:200
Overgang skov - bebyggelse



have / parcelhusgrund hæk m. åbning klippet grønning

Principsnit 5
Principsnit 1:100
Overgang have - grønning



have / parcelhusgrund hæk m. åbning uklippet grønning klippet sti / grussti

Principsnit 6
Principsnit 1:100
Overgang have - grøn kile

Ringsted Kommune

Teknik- og Miljøcenter
Team Byplan og Vej

Rønnevej 9
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00
Mail: byplan@ringsted.dk
www.ringsted.dk

