

# Forslag til Lokalplan 313 Hubertushuset i Benløse



Ringsted  
Kommune

Juni 2020



FORSLAG

## Hvad er en lokalplan?

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

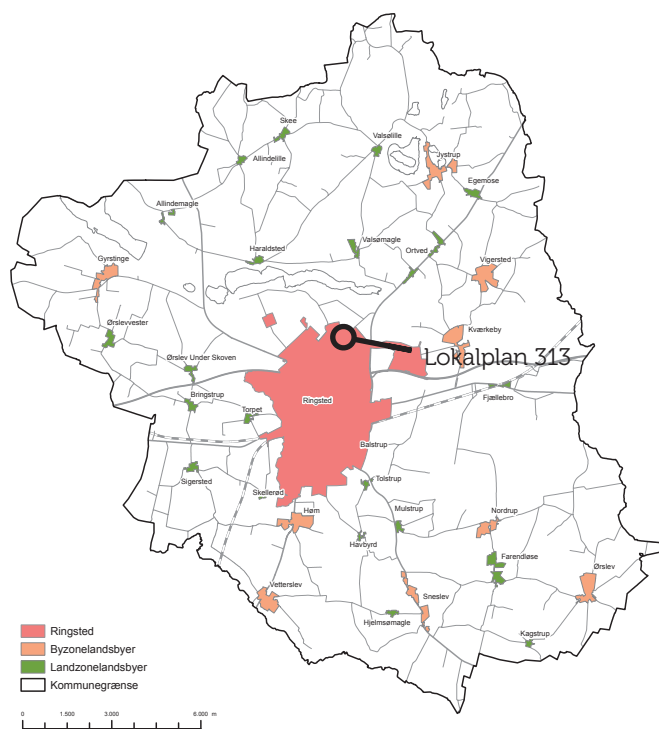
anvendelse  
udstykning  
vej- og stiforhold  
placering og udformning af bebyggelse samt materialer  
bevaring af bygninger og landskabstræk  
sikring af friarealer  
fællesanlæg

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](mailto:teknikogmiljo@ringsted.dk) eller telefon: 57 62 63 00.

# Indhold

<b>Redegørelse.....</b>	<b>4</b>	<b>Bestemmelser .....</b>	<b>20</b>
Baggrund og formål.....	4	§ 1 Formål.....	20
Eksisterende forhold.....	6	§ 2 Område og zonestatus .....	20
Lokalplanens indhold .....	8	§ 3 Anvendelse .....	20
<b>Forhold til anden planlægning og lovgivning..</b>	<b>14</b>	§ 4 Udstykning.....	20
Kommuneplan 2017-2029.....	14	§ 5 Infrastruktur .....	20
Kommuneplantillæg .....	14	§ 6 Teknisk forsyning.....	21
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.....	15	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	22
Detailhandel.....	15	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
Trafikale forhold .....	16	§ 9 Skiltning.....	23
Vejlovgivningen.....	16	§ 10 Ubebyggede arealer .....	23
Natura 2000 og bilag IV-arter .....	16	§ 11 Forudsætning for ibrugtagning .....	24
Naturbeskyttelsesloven .....	17	§ 12 Lokalplan og servitutter .....	24
Grundvandsbeskyttelse .....	17	Midlertidige retsvirkninger .....	25
Forsyning.....	17	Retsvirkninger .....	25
Jordforureningsloven.....	17	Vedtagelser.....	25
Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning) .....	17	Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1000...26	
Kulturværdier.....	18	Kortbilag 2 - Disponeringsplan 1:1000.....27	
Museumsloven .....	18	Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1:1000.....28	
Servitutter.....	18		
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	19		



Lokalplanområdet er angivet med rødt.

## Redegørelse

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

### Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan med tilhørende Kommuneplantillæg 11 er ønsket om at udvide Hubertushuset.

Det konkrete projekt, som har været katalysator for udarbejdelse af nyt plangrundlag, omfatter en ny bygning på ca. 1.200 m<sup>2</sup> til detailhandel i form af udvalgsvarer inden for jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv. For at fremtidssikre området giver plangrundlaget også mulighed for supplerende anvendelser forudsat at de falder inden for temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Området rummer i dag detailhandel, erhverv og engrosalg i relation til jagt, fiskeri og friluftsliv. En mindre del af området udnyttes til hestefold i tilknytning til SFO'en beliggende nordøst for Hubertushuset. Der er sideløbende med udarbejdelsen af plangrundlaget indgået aftale som sikrer at Hubertushuset kan erhverve den nuværende

hestefold med vedtagelsen af lokalplanen.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 133 "Boliger og erhverv ved Roskildevej" fra 2004 samt Lokalplan nr. 36 "Benløse Idrætsanlæg" fra 1982. Ifølge Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029 er området omfattet af rammeområde 5C3 "Hubertushuset", der udlægger området til centerområde og butikker.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029. Det nuværende plangrundlag giver ikke mulighed for at udvide de nuværende detailhandelsarealer.

Næværende lokalplan ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen, som ændrer kommuneplanens retningslinjer for detailhandel ved at udlægge rammeområde 5C3 til aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv. Rammebestemmelserne for rammeområde 5C3 justeres, så rammeområdet udlægges til aflastningsområde, anvendelsen fastsættes til udvalgsvarebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager forudsat at anvendelsen er i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Fastsættelsen af temaet jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv sker for at sikre at aflastningsområdet ikke kommer i større konkurrence med bymidtens butikker.

Indenfor temaet falder eksempelvis sportsbutikker, rejsebureau med salg af alene fiskeri og jagtrejser, undervisning i jagttegn, undervisning i navigation, lager og distribution af varer inden for temaerne, mindre serviceerhverv fx zoologisk konservator, våbenværksted i relation til detailhandel.

Udenfor temaet falder eksempelvis rejsebureau med salg af charterrejser, butikker med særlig pladskrævende varer, lagerhotel og detailhandelsbutikker som ikke primært sælger friluftsudstyr fx en isenkram eller legetøjsbutik osv.

Der fastsættes med lokalplanen en bebyggelsesprocent på 50%, hvilket betyder, at såfremt hele byggeretten bruges til detailhandel kan der potentielt kan etableres op til 2.800 m<sup>2</sup> nyt detailhandelsareal.

Den eksisterende bebyggelse inden for området udgør ca. 2.560 m<sup>2</sup>, heraf anvendes ca. 1.930 m<sup>2</sup> til detailhandel. Herudover er der 3 eksisterende boliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 380 m<sup>2</sup> og eksisterende erhvervs- og distributionsarealer på ca. 250 m<sup>2</sup>. Såfremt eksisterende bebyggelse fastholdes betyder en bebyggelsesprocent på 50, at der inden for lokalplanområdet kan opføres ca. 2.100 m<sup>2</sup> ny bebyggelse.

Selvom der er tale om udlæg til detailhandel og erhverv, er det vigtigt, at området tilpasser sig omgivelserne, der er præget af boligbebyggelse ud mod Roskildevej. Derfor indeholder lokalplanen også bestemmelser om udformning af bebyggelse, som er todelt, med et sæt



Lokalplanens område er angivet med rød streg.



Hubertushuset har en lang historie i Ringsted og har eksisteret på sin nuværende beliggenhed i mere end 50 år. Foto er fra perioden 1973 - 1975.



Områdets eksisterende forhold, set fra Roskildevej mod nordvest.

bestemmelser for bebyggelse ud mod Roskildevej, der skal sikre indpasning i bymiljøet og et andet mere åbent sæt bestemmelser for bebyggelse der ligger skjult, bag foranliggende bebyggelse. Ligeledes er der krav om at arealerne ud mod Roskildevej skal fremstå beplantede, som reference til de grønne forhaver ved de omkringliggende huse.

## Eksisterende forhold

Lokalplanens område udgør et areal på ca. 9.340 m<sup>2</sup> og består af matr. nr. 6bd, 6bz, 6cy samt en del af matr. nr. 6cd alle Benløse By, Benløse. Området er beliggende i byzone og fremstår i dag med blandet bebyggelse med 3 boliger, detailhandel, kontorer samt engrossalg relateret til jagt, fiskeri og friluftsliv. En mindre del af området mod nord udnyttes til hestefold.

Hubertushuset, som er Sjællands største jagt og fritidsbutik, har en lang historie på mere end 50 år. I 1968 åbnede Hubertushuset som en lille familieforretning. Siden da er der sket meget. Hubertushuset er vokset og fremstår i dag som en velassorteret, kvalitetsbevidst jagt- og outdoorbutik. Beliggenheden ud til Roskildevej i Benløse har i alle årene været den samme.

Hubertushuset rummer udover butiksarealet også kontorer i tilknytning til detailhandlen og et våbenværksted, hvor der udføres reparationer og fejlfinding på jagt- og sportsvåben. I tilknytning til Hubertushuset og våbenværkstedet er også en underjordisk indskydningsbane til indskydning af nye våben og til test af funktionen af fx en riffel, som ikke skyder "ordentligt".

Området er beliggende ud til Roskildevej med gode oversigts- og adgangsforhold for kunder, som kommer kørende til butikken.

Set fra Roskildevej fremstår lokalplanområdet med et harmonisk helhedsudstykk, og bebyggelsen er i skala, omfang og udformning tilpasset omgivelserne. Hubertuset fremstår som hvide længehusbebyggelser med saddeltag og grønne kviste. På den vestlige side af adgangsvejen til lokalplanområdet ligger en rød murstenvilla i "bedre byggeskik" med rødt tegltag og med en eksisterende tilbygning med fladt tag en eksisterende tilbygning med fladt tag. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdig 4 svarende til en middel bevaringsværdig.

Bebyggelsen er trukket lidt tilbage fra Roskildevej og imellem bebyggelsen og Roskildevej ligger et græsbeklædt areal med stedvis beplantning i form af buske og mindre solitære træer.



Hubertushuset set fra Roskildevej mod nord. I forgrunden ses 3 flagstænger og på gavlvinduet af bebyggelsen er Hubertushusets logo, men derudover adskiller bebyggelsen sig ikke fra et boligområde.



Beboelsesbygning beliggende ud til Roskildevej på den vestlige side af adgangsvejen til lokalplanområdet.



Kig langs Roskildevej, bebyggelsen er trukket væk fra vejen, imellem Hubertushuset og Roskildevej er et grønt græsareal, som mod vejen afsluttes af beplantning.



Det eksisterende Indgangsparti til Hubertushuset. Indgangen er placeret hvor boksbebyggelsen og bebyggelsen med saddeltag er sammenbygget.



Foto af hestefolden taget mod øst. Beplantningsbæltet til højre i billedet forudsættes fjernet.



Foto fra boldbanen mod Hubertushuset taget ved begyndende løvspring d. 23. april 2020. Her kan bebyggelsen ikke ses.

Længehusbebyggelsen, som fremstår i 1½ plan, er på nordsiden sammenbygget med en nyere bygning med fladt tag. Den nyere bygning er udført som en boks og egnet til sikring af våben mm. Boksbygningen er udført i betonelementer beklædt med sten og skiller sig ud fra den øvrige bebyggelse. Boksbygningen er ikke synlig fra naboejendomme, da den er afskærmet af beplantningsbælte og mod Roskildevej ligger bagved anden bebyggelse. På fotos nedenfor og til venstre ses planområdet fra boldbanerne nord beliggende nord for planområdet. Bebyggelsen kan før løvspring anes, men fremstår hverken dominerende eller synlig. Efter løvspring i det tidlige forår er bebyggelsen ikke længere synlig fra boldbanerne.

Derudover er der inden for planområdet varieret bebyggelse, som ikke fremstår synlig fra Roskildevej, det omfatter blandt andet carporte, en længebebyggelse med lager, 2 telte samt 2 containere. Det nordøstlige hjørne, som i dag anvendes til hestefold fremstår ubebygget og afgrænset af beplantning. Mellem hestefolden og Hubertushusets nuværende grænse står et beplantningsbælte, som forudsættes fjernet.

Området vejbetjenes via en overkørsel fra Roskildevej. Interne veje og parkeringsarealer i området fremstår med løs belægning primært i skærver.

Mod nordvest afgrænses området af læhegn og boldbaner i tilknytning til Byskovskolen, mod nordøst af SFO'en Benløsegården, mod sydøst af Roskildevej og mod sydvest af villabebyggelse.



Hubertushuset set fra boldbanerne beliggende nord for planområdet. Foto er taget d. 4. marts 2019 før løvspring. Man kan kun ane bebyggelsen bagved det eksisterende læhegn.

## Lokalplanens indhold

### Disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerområde og butikker i form af aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til udvalgsvarebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager. På side 5 er eksempler på erhverv som falder henholdsvis inden for og uden for temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Det samlede bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.670 m<sup>2</sup>, og det samlede bruttoetageareal til undervisningsformål må ikke overstige 350 m<sup>2</sup>.

Disponeringen af området styres ved at udlægge friareal, areal til internvej, vendeareal og areal til parkering. Der fastsættes ikke egentlige byggefelter, i stedet reguleres placeringen af den fremtidige bebyggelse af bygningsreglementets regler for blandt andet afstand til skel. Dog tillades bebyggelse inden for lokalplanområdets interne skel sammenbygget i skel.

Ved regulering af bebyggelsens udseende og materialevalg skelnes imellem bebyggelse som set fra Roskildevej ligger i henholdsvis første og anden række.

Det er vigtigt at bebyggelsen ud mod Roskildevej, i skala, omfang og udformning er tilpasset det tilstødende boligområde. Bebyggelse beliggende i anden række bag ved bebyggelse i første række, herunder den eksisterende boksbebyggelse står ikke tydelig frem i omgivelserne. Bebyggelse i anden række skjules bag bebyggelse i første række eller læhegn i lokalplanområdets kant og derfor er der her sat mere åbne bestemmelser.

Langs Roskildevej er tinglyst en byggelinje og et oversigtsareal, som har betydning for hvor ny bebyggelse kan placeres, da det ikke tillades her inden for.

Eksisterende lovlige boliger kan fastholdes, og der tillades vedligehold og tilbygning af disse inden for byggeretten. Ligeledes tillades det at eksisterende lovlige boliger kan genopføres efter brand eller lignende særlige tilfælde.

Der gives med lokalplanen ikke mulighed for etablering af ny følsom anvendelse, så som boliger inden for lokalplanområdet.

### Udstykning

Eksisterende boliger inden for lokalplanens område må ikke udstykkes til selvstændige ejendomme, da dette vil medføre skærpede støjkrav i forhold til lokalplanens gennemførelse.

Øvrig udstykning kan ske i overensstemmelse med udstykningslovens regler.

### Veje, stier og parkering

#### Veje og overkørsler

Adgangsvejen til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende overkørsel fra Roskildevej.

Inden for lokalplanområdet udlægges der en ny intern vej. Vejudlægget skal gives en bredde på minimum 7 meter som vist på bilag 2. Vejen skal anlægges med en bredde på min. 5 meter.

#### Parkering

Der udlægges areal til 70 bilparkeringspladser inden for lokalplanens område. Kortbilag 3 - Illustrationsplanen, viser et eksempel på, hvordan parkeringspladserne kan placeres. Udlægget sikrer at der friholdes tilstrækkeligt areal til det maksimale antal parkeringspladser som p-normen inden for lokalplanområdet kan udløse.

Der skal anlægges mindst én parkeringsplads for hver 70 m<sup>2</sup> detailhandelsareal eller serviceerhverv og min. 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> lagerareal. Mindst 5 % af de anlagte parkeringspladser skal være handicapparkering. Ved fastlæggelse af antal handicapparkeringspladser rundes altid op.

For at sikre en god udnyttelse af parkeringspladserne skal parkeringspladserne markeres. Parkeringspladserne langs vejstykke A-B skal markeres enkeltvis med belægningssten eller anden synlig opmærkning eksempelvis opstribning med termoplast eller vejmalning. De øvrige parkeringspladser skal markeres med en opdeling, med busk eller hæk for hver 10. parkeringsplads.

#### Cykelparkering

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Cykelparkeringen skal etableres i forbindelse med butikkens indgang.

Normen for cykelparkering fastsættes så antallet af pladser bliver 10 pladser såfremt området udbygges helt. Der er i dag mulighed for cykelparkering under udhænget langs Hubertushusets facade. I praksis står de eksisterende pladser uanvendte hen, derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at fastsætte et større krav til cykelparkering.

### Teknisk forsyning

#### Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, men er planlagt separatkloakeret.

## Solenergianlæg

På bebyggelsen som ligger i første række ud mod Roskildevej, må der ikke etableres solenergianlæg på facader og tagflader synlige fra Roskildevej.

På øvrige facader og tagflader tillades solenergianlæg, såfremt de er integreret i byggeriet. Synlige anlæg skal etableres i samme farve som facade/tagflade eller i sort og mørkegrå med en mat overflade. Lister og indfatning skal også fremstå matte og i mørkegrå eller sorte.

Synlige anlæg skal integreres i bygningen ved at anlægene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres, eller indfældes i facade eller taget. På flade tage tillades anlæg dog monteret med en anden hældning end tagfladen.

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

## Belysning

For at sikre god belysning ved adgangsvejen tillades der på den første halvdel af vejstykke A-B opført belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 5,0 meter. Belysningen skal være sensor eller tidsstyret og slukket udenfor butikkens åbningstider. Områdets øvrige veje og pladser kan oplyses med parkarmatur med maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter. Herudover kan der etableres belysning på mure i tilknytning til indgange og til gang- og opholdsarealer for gående.

Der er eksisterende mindre pullertbelysning langs med hestefolden, samt belysning af butiksfacaden udført i spots der lyser på facaden.

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipassende eller naboer.

## Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

Der må inden for lokalplanområdet bygges op til en bebyggelsesprocent på 50 for området som helhed. Ingen bygninger må være mere end 10 meter høje inklusiv installationer på taget, f.eks. solenergianlæg, ventilationsafkast. Der kan maksimalt opføres bebyggelse i 2 etager.

Jf. Byggelovens §16 og Bygningsreglementets § 10 kan en kommunalbestyrelse kræve, at ansøgeren giver de oplysninger, der er nødvendige for bedømmelse af en ansøgning om byggetilladelse. Jf. vejledning til byggesagsbehandlingen kan kommunen herunder anmode



Fotorækken ovenfor viser de nuværende kig til den eksisterende boksbebyggelse beliggende i anden række. Den nye bebyggelse vil fra Roskildevej stort set kun være synlig ved et kig lige ind, svarende til det midterste foto.

om nødvendig dokumentation for at kunne bedømme om anden lovgivning (f.eks. planloven) er overholdt. Da lokalplanen fastsætter bestemmelser om omfanget af bebyggelsens etageareal, må ansøger forvente at der i forbindelse med behandling af byggesager vil kunne kræves dokumentation for at lokalplanen er overholdt, f.eks. en opgørelse over det samlede byggeris omfang.

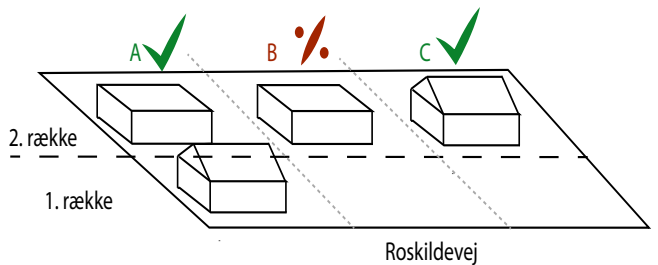
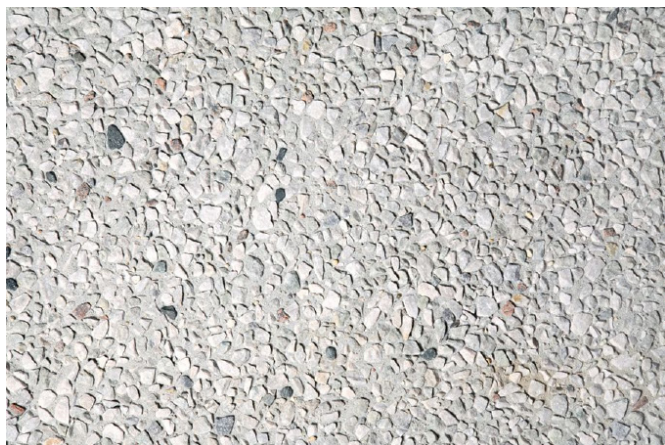
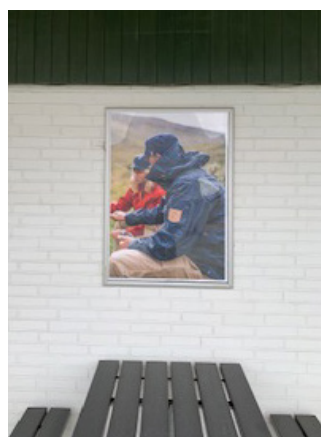


Illustration af princip for bebyggelse i første og anden række



Eksempel på overflade på betonfacade beklædt med sten.



De nuværende stemningsbilleder på facaden.



Eksempel på pyloner med ensfarvet baggrund og afdæmpet farvevalg

## Placering

Bebyggelsen kan placeres inden for arealer der ikke er disponeret til vejudlæg, vendeplads, parkeringspladser og friholdte grønne fælles arealer langs Roskildevej jf. kortbilag 2.

Ny bebyggelse skal overholde bygningsreglementets bestemmelser om afstand til naboskel mod lokalplanens afgrænsning. Bebyggelsen kan sammenbygges i interneskel inden for lokalplanens område. Bebyggelse mv. skal respektere den tinglyste byggelinje, som er angivet på kortbilag 2.

Dog tillades der ved særlige arrangementer, udsalg markedsdage og lignende, at der kan opstilles telte-, også inden for vejbyggelinjen. Over et år tillades maksimalt 5 perioder af én uges varighed.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

De bebyggelsesregulerende bestemmelser opdeles i to dele. Et sæt bestemmelser som gør sig gældende for bebyggelse beliggende i første række ud til Roskildevej, og et andet sæt bestemmelser som gælder for bebyggelsen i anden række, der ligger bag bebyggelse i første række.

Den nuværende bebyggelse er tilpasset den omkringliggende boligbebyggelse i skala, facadeudformning og tagform. For at fastholde dette helhedsudtryk fastsætter lokalplanen mere restriktive bestemmelser for bebyggelse beliggende ud til Roskildevej. For at give mulighed for at tilpasse ny bebyggelse på bagvedliggende arealer til den allerede eksisterende boksbebyggelse sikres det med lokalplanen, at der er et større spillerum til udformning af bebyggelsen i anden række.

### Bebyggelse i første række

Bebyggelsen, som ligger i første række ud til Roskildevej, skal opføres i en stil som tilsvarende det nuværende byggeri, det vil sige i blank, vandskuret eller pudset mur og med saddeltag i tegl uden valm eller med halvvalm og med en hældning på 30-45°.

### Bebyggelse i anden række

Bebyggelsen som, set fra Roskildevej, ligger i anden række bag anden bebyggelse tillades også foruden blank, pusset eller vandskuret mur, opført i beton eller beton beklædt med sten, som vist på foto øverst til venstre. Tage på bebyggelse som, set fra Roskildevej, ligger i anden række tillades foruden saddeltag også opført som fladt tag og med ensidig taghældning. Tag kan udføres i tagsten, skiffer, tagpap med listedækning, betonsten eller sedum.

Den nuværende bebyggelse med fladt tag, er opført i betonelementer beklædt med sten, illustration af facaden kan ses øverst til venstre på siden. Foto af den eksisterende boksbebyggelse og indgangspartiet kan ses på side 6. Med lokalplanen gives mulighed for at ny bebyggelse kan tilpasses den eksisterende flade boksbebyggelse.

#### Generelt

Facader inden for lokalplanområdet skal fremstå i afdæmpede røde, grå, grønne, brune, hvide eller sorte nuancer.

Der gives mulighed for at mindre dele af bygningen, maksimalt 30 %, kan udføres i andre materialer (sekundære materialer) i form af træ, stål, kobber, aluminium eller glas. I de 30 % medregnes vinduesarealer ikke.

#### Bedre byggeskik

Udover ovenstående opdeling er der fastsat bestemmelser som sikrer at udvendige bygningsændringer, om- og tilbygninger til den røde murstenvilla, som er opført i "bedre byggeskik" skal ske under hensyntagen til husets arkitektur.

Taget skal fastholdes i røde tegl og muren som blank mur i røde sten. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdig 4 svarende til en middel bevaringsværdig, lokalplanen er ikke til hinder for at ejendommen kan nedrives.

#### Sekundære bygninger

Sekundær bebyggelse kan opføres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Lokalplanen giver mulighed for, at mindre bygninger som garager, skur, overdækninger, varegårde og lignende, kan opføres med samme facademateriale som den/de bygninger de knytter sig til eller i træ. En sekundær bygning knytter sig til den bygning, der ligger nærmest.

Hvis der etableres varegården inden for lokalplanområdet, skal disse være afskærmet med lukket plankeværk eller mur

Tekniske anlæg skal fremstå med træbeklædning. Overflader der af funktionelle grunde ikke kan beklædes med træ skal fremstå matte i mørkegrøn, mørkegrå eller sort.

#### Skiltning

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser for omfang, udformning og placering af skilte, pylon, elektroniske skilte og flagstænger. Bestemmelserne skal dels sikre synlighed for butikken og dels sikre en god helheds-

virkning for reklamering inden for området samt fortsat tilpasning i området langs Roskildevej med skiltning i høj kvalitet og gode materialer.

Der har tidligere været mere synlige skilte i området, som ses på billedet på side 5. Hubertushuset har ønske om at tydeliggøre deres tilstedeværelse uden at "larme". Det er en del af Hubertushusets udtryk at signalere kvalitet fremfor kvantitet.

Ved at opsætte én fast pylon og 3 flagstænger ud til Roskildevej kan der sikres synlighed, samtidig med at skiltningen fremstår rolig men dog synlig.

#### Pylon

Med lokalplanen tillades opsat én pylon med en maksimal størrelse på 9 m<sup>2</sup> og en maksimalhøjde på 4,5 meter. Hvis der inden for området etableres flere virksomheder skal skiltningen samles på pylonen, der tillades således ikke en pylon pr. virksomhed. Pylonen skal udføres med ensfarvet baggrund i afdæmpet farve og skal placeres i forbindelse med indkørslen til området som angivet på kortbilag 2. Pylonen må oplyses indefra eller oppefra med nedadrettet belysning.

#### Flagning

Der kan opstilles tre flagstænger inden for lokalplanens område med en maksimal højde på 12 meter, de skal fastholdes med den nuværende placering og afstand imellem, som vist på kortbilag 2. Flag skal vedligeholdes.

#### Skiltning på tage og facader

Skiltning på tage og facader skal integreres i facaden som udskårne bogstaver med lyskilde bagved skiltet (corona-belysning) eller med nedadrettet belysning, der oplyser skiltet.

For skilte på tage gælder desuden at skiltet skal monteres direkte på tagfladen. Ingen del af skiltet må være højere end 1/3 af tagets højde eller gå op over taget. højere end taget. Der må ikke opsættes skilte foran vinduer eller lign. Der tillades opsat maksimalt ét skilt pr. tag. Endelig må skilte på tage ikke være belyst.

Der tillades desuden opsat stemningsbilleder på butikernes vinduer, samt på vinduesløse facader. På facader skal billeder på samme facade være af samme størrelse og med flugtende overkant. Billederne må ikke illustrere produktreklamer men gerne butikkens navn og/eller logo. Der må ikke opstilles elektroniske skilte eller skærme.

Færdselsskiltning er undtaget for bestemmelserne i lokalplanen, og skal overholde gældende lovgivning i henhold

til færdselsloven, privatvejsloven og vejafmærkningsbekendtgørelsen. Skiltning i forbindelse med tyverisikring og hjertestartere er også fritaget for bestemmelserne.

## Ubebyggede arealer

### Friarealer og oplag

Inden for lokalplanens område skal der være friarealer på 10% svarende til 932 m<sup>2</sup>. på kortbilag 2 viste grønne friarealer udgør ca. 755 m<sup>2</sup>, der skal derfor sikres yderligere ca. 175 m<sup>2</sup> friareal indenfor lokalplanområdet.

De nuværende grønne friarealer ud til Roskildevej, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes som grønne friarealer. Der tillades dog opsat enkelte varer til udstilling og lignende. når blot området overordnet fastholdes som et grønt areal. Udstillede varer, skulpturer eller lignende skal samles på 1-2 arealer, de må ikke være højere end 4,5 meter og må samlet ikke omfatte mere end 20 m<sup>2</sup>.

Inden for lokalplanens område må der ikke ske udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde, gårdarealer og lignende.

### Belægning

Spildevandsplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad for området som helhed på 0,5. Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en del af det regnvand, der falder på området, som må ledes til kloakken uden forsinkelse. Overstiger befæstelsesgraden 0,5 skal regnvandet forsinkes. Forsinkelsen kan ske via overjordiske rekreative elementer eller via underjordiske regnvandsbassiner og lignende løsninger til forsinkelse af regnvand.

Adgangsvejen, vendearealet og parkering skal udføres i fast belægning, græsarmering, skærver, perlesten eller grus.

Der skal sikres god tilgængelighed for gangsbesværede og handikappede fra parkeringsarealerne til områdets indgange. Handicapparkeringspladser skal derfor etableres på fast belægning.

### Beplantning og hegn

Området fremstår i dag allerede fysisk afgrænset og indrammet mod naboområder. I tilknytning til boldbanerne nord for ejendommen er der i dag et beplantningsbælte, og mod Benløse SFO er en træække. Derfor er der ikke sat yderligere krav om afskærmende beplantning.

Mod Roskildevej fremstår området åbent med lav beplantning, hvilket skal fastholdes.

I skel mod matr. 6ax står i dag et plankeværk. For at sikre afskærmning af lys fra vendende biler er der fastsat bestemmelse om at der skal fastholdes et plankeværk i skel

mod matr. 6ax. Plankeværket skal udføres i træ og gives en højde på 1,60 m - 1,80 meter. For at sikre at der ikke forekommer ophold direkte op af plankeværket fastsættes bestemmelse om, at der langs plankeværket skal etableres en beplantning med en bredde på minimum 1 meter, som forhindrer ophold.

Langs Roskildevej må der ikke opsættes plankeværk. Der må gerne beplantes, men det tinglyste oversigtsareal skal respekteres, og derfor skal beplantning inden for oversigtsarealet holdes med en højde på maksimalt 1,0 meter.

Da området allerede er fysisk afgrænset, fastsættes der med lokalplanen ikke krav om, at der skal etableres hegn eller hæk langs områdets øvrige afgrænsning, det vil sige mod boligerne beliggende på matr. 6ci og 6av Benløse By, Benløse, mod boldbanen eller mod SFOén.

Såfremt den eksisterende beplantning fjernes, og der ønskes etableret en ny beplantning i skel, vil hegnsløvsbestemmelser være gældende.

Med lokalplanen gives der desuden mulighed for, at der kan etableres hegn eller beplantningsbælte med en højde på minimum 1,0 meter og maksimalt 1,80 meter.

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk, som plankeværk eller som åbent espalier med klatreplanter. Der må kun etableres trådhegn indvendigt på levende hegn, højden på trådhegn må ikke overstige højden på det levende hegn.

### Terrænregulering

Lokalplanens område er overvejende fladt med et jævnt terrænfald på ca. 2 meter fra syd og øst mod nordvest.

De større bygningsvolumener til detailhandel kan have svært ved at optage terrænet. Derfor fastsættes der med lokalplanen bestemmelse om at terrænregulering ikke må overstige +/- 1,5 meter, dog ikke tættere på naboskel mod lokalplangrænsen end 1,5 meter.

Der tillades dog større terrænregulering i forbindelse med eventuelle anlæg til regnvandshåndtering og ved etablering af trapper og ramper.

### Klimatilpasning

Der har været episoder med kælderoversvømmelser omkring Roskildevej i Benløse. Det er vurderet, at en indsats der forebygger en 50 års hændelse anses for det hensigtsmæssige niveau for at forebygge skader ved ekstrem regn i området.

Ringsted Kommune og Ringsted Forsyning er gået sam-

men om et klimatilpasningsprojekt langs med Roskildevej. Planen går ud på at tag- og overfladevand separeres og håndteres på overfladen i grønne regnvandsbede langs Roskildevej, hvorfra det vil løbe til den eksisterende regnvandsledning på boldbanerne ved Byskovskolen.

Der gives med lokalplanen mulighed for, at der inden for lokalplanens område kan etableres regnvandsanlæg til forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet, f.eks. små bassiner, regnbede og vandrender.

### **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Inden ny bebyggelse kan tages i brug skal den være tilsluttet vandværk og det offentlige kloaksystem.

Der skal inden ibrugtagning af ny bebyggelse være udlagt og anlagt areal til intern vej samt til bil- og cykelparkering.

Afslutningsvist er det en forudsætning for ibrugtagning at gældende støjgrænseværdier for støj fra varelevering og trafik er overholdt.



Visualisering fra Ringsted Kommunes Handleplan for klimatilpasning, som viser, et eksempel på udformning og placering af regnvandsbede langs med Roskildevej.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2017-2029

### Kommuneplanens retningslinjer

Nærværende lokalplanen er omfattet af kommunens retningslinjer for så vidt angår Generelle rammer for lokalplanlægning, Parkeringsnorm, Klimatilpasning, Detailhandel og Arkitektur. Retningslinjerne for arkitektur er indeholdt i de generelle rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanlægning, som ligeledes indeholder relevante bestemmelser om friarealer og klimatilpasning.

#### Retningslinjer - Generelle rammer for lokalplanlægning

De generelle rammer for lokalplanlægningen indeholder en definition af Centerområder. Lokalplanens område er i forvejen beliggende i et centerområde i kommuneplanen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og parkeringsnorm. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg som sikrer den nødvendige overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### Generelle rammebestemmelser

- Anlæg af trafikveje med stier med mere skal beskrives og indarbejdes i lokalplanlægningen
- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forureningspåvirkninger skal overholdes i forhold til veje, jernbaner og erhvervsvirksomheder
- Ved lokalplanlægning skal beplantning med hjemmehørende arter i Ringsted Kommune i henhold til Beplantningsoversigten anvendes.
- I forbindelse med nyt byggeri skal de gældende befæstelsesgrader i henhold til spildevandsplanen overholdes.
- Der kan etableres både kviste og ovenlysvinduer i eksisterende tage.
- Ved etablering af kviste i eksisterende tage skal kvistene følge det enkelte fag i den nærmeste etage og placeres symmetrisk.
- Ved etablering af ovenlysvinduer i eksisterende tageskal disse placeres symmetrisk.
- Der må kun placeres en række vinduer / kviste på den side af eksisterende tage, der vender ud mod gaden.

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- Der må ikke anvendes glaserede tegl på bygninger med mindre end 3 fulde etager.

#### Friarealer

- I forbindelse med detailplanlægning af nye områder skal der udlægges friareal svarende til: Erhvervsområder 10 %.
- Friarealer kan indeholde forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal anlægges med en hældning på 1:5.

#### Klimatilpasning

- Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord.
- Der skal i anlægsprojekter til nyt byggeri tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

#### Retningslinje - Klimatilpasning

- Ved planlægning af erhvervsområder og byområder skal der i lokalplaner indarbejdes mulighed for opstuvning af vand ved skybrudsregn på befæstede arealer.

#### Retningslinjer - Parkeringsnorm

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med parkeringsnormen for erhverv, idet der med nærværende lokalplan fastsættes et specifikt antal parkeringspladser for Hubertushuset.

#### Retningslinjer - Detailhandel

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for så vidt angår detailhandel, idet området udlægges som et nyt aflastningsområde. Kommuneplantillæg 11 ledsages af en detailhandelsredøgørelse.

Med Kommuneplantillæg 11 bringes lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og parkering.

## Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 5C3 "Hubertushuset". Kommuneplanrammen beskriver, at området skal:

anvendes til centerområde og butikker

bebyggelsesprocenten er 50 for området som helhed  
maksimal antal etager: 2

maksimal bygningshøjde er 10 meter

Miljøklasse 1-3

## Kommuneplantillæg

Da lokalplanen ikke kan holde sig inden for kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg 11 giver mulighed for at anvende området til centerområde i form af et aflastningsområde. Anvendelsen inden for området fastsættes til detailhandel i form af udvalgswarebutikker, undervisning, serviceerhverv distribution og lager. For alle anvendelser inden for rammeområdet gælder at de skal være i relation til temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Kommuneplanens retningslinjer for parkering suppleres desuden med en specifik parkeringsnorm for rammeområde 5C3 Hubertushuset.

Derudover viderefører kommuneplantillægget de samme bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, højde på bebyggelse, zonestatus og miljøklasser som hidtil.

### Kommuneplantillæg 11

#### til Kommuneplan 2017-2029

Plannummer	5C3
Plantitel	Hubertushuset
Plandistrikt	Ringsted nord
Generel anvendelse	Centerområde og butikker
Specifik anvendelse	Aflastningsområde
Anvendelse konkret	Anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til udvalgswarebutikker, undervisning, serviceerhverv, distribution og lager.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50 %
Bebyggelsesprocent af	området som helhed
Maks. antal etager	2
Maks. bygningshøjde	10 m
Mindste Miljøklasse	1
Maksimal Miljøklasse	3

## Parkeringsnorm

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med parkeringsnormen for erhverv, idet der med nærværende lokalplan fastsættes et specifikt antal parkeringspladser for Hubertushuset.

Med udbygningen af området øges antallet af bilparkeringspladser til 70, som forventes at være en tilstrækkelig kapacitet. Dette er vurderet på baggrund af behovet i dag og sammenligning med lignende butikker, der har udvidet på samme måde som Hubertushuset ønsker. Af de 70 parkeringspladser indrettes 5 % som handicapparkeringspladser, svarende til minimum 4 pladser. Se en uddybning under "Trafikale forhold" eller i Kommuneplantillæg 11.

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 133 "Boliger og erhverv ved Roskildevej" fra 2004 samt Lokalplan 36 "Benløse Idrætsanlæg" fra 1982. Lokalplanerne ophæves for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## Detailhandel

I henhold til Planlovens § 16, stk. 5, skal lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanens område er i den nugældende planlægning udlagt som et rammeområde til centerområde og butikker. Med Kommuneplantillæg 11 udlægges rammeområdet herudover til aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Lokalplanområdet er placeret ud til Roskildevej i Benløse. Inden for området ligger udvalgswarebutikken Hubertushuset med et eksisterende detailhandelsareal på ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Lokalplanens område har et samlet areal på ca. 9.340 m<sup>2</sup> og med en bebyggelsesprocent for området som helhed på 50, svarer dette til en samlet mulighed for 4.670 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgsware inden for aflastningsområdet. Derved er det muligt at etablere ca. 2.800 m<sup>2</sup> yderligere udvalgswarehandel inden for lokalplanens område. Udbygningsrammen på ca. 2.800 m<sup>2</sup> kan udnyttes af Hubertushuset for at udvide deres eksisterende butik eller af nye udvalgswarebutikker alene inden for temaerne jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv.

Planlægningen for aflastningsområdet muliggør en positiv udvikling af bl.a. Hubertushuset. Det vurderes, at en udvidelse af butikken vil medføre, at butikken kan

tiltrække flere kunder. De flere kunder ved butikken vurderes at ville bidrage positivt til et mere levende bymiljø.

Hubertushuset har til huse i flere bygninger, bl.a. en erhvervsbygning ud mod Roskildevej, der fremstår attraktiv mod omgivelserne med saddetag og kviste.

Det vurderes, at butikken bidrager til en positiv oplevelse af det visuelle indtryk ved indfaldsvejen, og det vurderes, at udviklingsmulighederne som aflastningsområdet medfører vil betyde, at der er bedre muligheder for at fastholde butikken og udvikle butikken.

Lokalplanen skal sikre, at opførelse af yderligere butiksaerial ikke vil påvirke naboer og omgivelser væsentligt.

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område opføres bagved eksisterende, større bygningsvolumener set fra Roskildevej, hvorfor ny bebyggelse ikke vil skille sig væsentligt ud fra det eksisterende bymiljø. For at mindske påvirkningen mod naboer, stilles der med lokalplanen krav om hegn og hæk mod naboer, ligesom der fastsættes bestemmelser om omfang og placering af skiltning, pylon og flagning.

Lokalplanen fastsætter et friareal på 10% for området, svarende til normkravet for friarealer i erhvervsområder jf. Generelle rammer for lokalplanlægning i Ringsted Kommuneplan 2017.

Ved opførelse af yderligere detailhandel i området, er det sandsynligt, at den samlede trafikmængde til og fra lokalplanens område øges. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for, hvorledes lokalplanområdet skal betjenes trafikalt. Påvirkning af trafikale forhold er nærmere beskrevet i afsnittet "Trafikale forhold". Samlet set har det påtænkte område til aflastningsområdet god tilgængelighed for både bilister, offentlig trafik, cyklister og fodgængere.

## Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via én overkørsel fra Roskildevej og er kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for især bilister, men også gående og cyklende fra de nærliggende boligområder samt Ringsted.

Lokalplanområdet er tilgængeligt fra Ringsted via Nordre Ringvej/Roskildevej og ligger ca. 1,5 km fra E20 Vestmotorvejens tilslutning 36, "Ringsted Nord", ca. 4 km fra tilslutning 35, "Ringsted Øst", og ca. 1,6 km fra krydset Roskildevej og rute 14, der forbinder Ringsted med Roskilde.

Med udvidelsen af Hubertushuset forventes en mindre

øgning i trafikbelastning til området. Ud fra erfaringer fra sammenlignelige butikker vil der ske en stigning i omsætningen 20-25%. Stigningen i antal besøgene forventes at være på 10-15%, dette forventes ikke at få betydning for trafikafviklingen på Roskildevej eller tilstødende veje.

Med den specifikke varegruppe inden for blandt andet jagt og friluftsliv adskiller Hubertushuset sig fra en typisk detailhandelsbutik og har ikke behov for samme krav til parkering. Der er i dag, på travle lørdage, et reelt behov for ca. 30 parkeringspladser. Med udbygningen af området sikres udlæg til 70 parkeringspladser, hvilket svarer til mere end en fordobling af det nuværende maksimale behov. Der fastsættes krav om anlæggelse af mindst én parkeringsplads for hver 70 m<sup>2</sup> detailhandelsareal eller serviceerhverv og mindst 1 parkeringsplads for hver 100 m<sup>2</sup> lagerarealer. Mindst 5% af de anlagte pladser skal anlægges som handicapparkeringspladser. Hvis området udnyttes fuldt ud til detailhandel svarer det til at der skal anlægges minimum 4 handicapparkeringspladser.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for cykelparkeringsnormen vurderes behovet for antallet af pladser i hvert enkelt tilfælde ved planlægning for erhvervsområder. Ringsted Kommune har vurderet, at et krav svarende til 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal vil være dækkende for det nuværende og for fremtidige behov inden for lokalplanområdet.

Der er fra lokalplanens område adgang til kollektiv trafik og nærmeste busstoppested ligger ved Roskildevej 236, ca. 100 m fra Hubertushuset. Ved lokalplanens udarbejdelse har Bus 240, som forbinder Ringsted St. og Roskilde St., afgang fra stoppestedet.

## Vejlovgivningen

Ændring af kryds og overkørsler til kommuneveje kræver Ringsted Kommunes samtykke som påtaleberettiget vejmyndighed.

Der kræves samtykke fra Ringsted Kommunes vejmyndighed til at opstille pylon og flagstænger mv. inden for den tinglyste vejbyggelinje (Dato/løbenr.: 10.07.1974-655-26), som er vist på kortbilag 2.

Herudover kræves der dispensation til de opsatte flagstænger inden for det tinglyste oversigtsareal (Dato/løbenr.: 29.01.1966-447-26), som er vist på kortbilag 2.

## Natura 2000 og bilag IV-arter

### Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område, habitatområde Allinde-lille Fredskov ligger ca. 5 km nordvest for planområdet.

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**

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Der er ikke foretaget registreringer eller i øvrigt kendskab til, at der inden for planområdet findes bilag IV-arter. Det vurderes, at områderne ikke er væsentlige yngle- eller fourageringssteder for de aktuelle arter.

I forbindelse med planens realisering skal det eksisterende beplantningsbælte, som fremgår af kortbilag 2, fjernes.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Der findes ingen skov- eller kirkebyggelinjer inden for lokalplanområdet.

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

Anvendelsen af området til centerområde vurderes til ikke at være grundvandstruende og planområdet er ikke beliggende i boringsnære beskyttelsesområder. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven.

### **Forsyning**

#### **Vand**

Lokalplanområdet forsynes fra Benløse Rundings Vandværk.

#### **Spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes spildevandsplan. Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for kloakopland B0706, som er udlagt til separatkloakering.

Ved næste spildevandstillæg vil spildevandsplanen blive justeret således at hele lokalplanområdet fremover vil være omfattet af rammeområde B0706.

I henhold til kommuneplanens generelle retningslinjer, skal de gældende befæstelsesgrader overholdes i forbindelse med nyt byggeri. I henhold til spildevandsplanen er befæstelsesgraden for planområdet fastsat til 0,5.

Den del af lokalplanområdet, som ved lokalplanens vedtagelse er beliggende inden for B1604, det vil sige matr. nr. 6cy, 6bz og 6bd alle Benløse By, Benløse, som vist på kortbilag 1, fremstår i dag med en samlet befæstelsesgrad på ca. 0,75.

Ved ny bebyggelse og ændringer i bebyggelsen og befæstelse skal den samlede regnvandsudledning revurderes. Regnvand fra øget befæstelse skal således tilbageholdes og forsinkes.

Øges befæstelsesgraden skal regnvand fra den øgede befæstelsesgrad tilbageholdes og forsinkes. Såfremt det ikke er muligt at sikre tilstrækkelig volumen til forsinkelse af overfladevand kan det begrænse udnyttelsen af bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet.

Befæstelsesgraden for planområdet er i henhold til spildevandsplanen fastsat til 0,5. Overstiger befæstelsesgraden 0,5 giver lokalplanen mulighed for, at regnvand kan forsinkes via underjordiske løsninger, samt at der på ubebyggede arealer kan udformes løsninger til lokal forsinkelse af regnvand i fx små bassiner, regnbede og vandrender.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger inden for et område som forsynes med naturgas.

#### **Elforsyning**

Området forsynes med el gennem SEAS-NVE's ledningsnet.

#### **Affaldshåndtering**

Lokalplanområdet er omfattet af Ringsted Kommunes affaldsregulativer.

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden defineres som lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Ringsted Kommune, og at jorden skal analyseres i forbindelse med sådan jordflytning. Der henvises til Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og Ringsted Kommune orienteres. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Ringsted Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

## Miljøbeskyttelse (forureningspåvirkning)

### Støj fra varelevering

Detailhandel kan give anledning til støjgener for eksisterende boliger inden for lokalplanens område og for de omkringliggende naboboliger.

Der kan ikke etableres nye boliger inden for lokalplanens område.

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser (jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder") ved nærliggende boliger overholdes.

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i Miljøklasse 1-3. Det vil blandt andet betyde, at der ikke må ske varelevering med lastbil i natperioden, kl. 22-07, medmindre der kan redegøres for, at støjgrænserne mod naboboligerne kan overholdes. Hvis der mod forventning skulle vise sig udfordringer i forhold til støjgrænserne, kan der i Miljøstyrelsens vejledning nr. 32 Støjsvag varelevering (maj 2019), findes forslag til støjreducerende tiltag.

### Trafikstøj

Der gives ikke mulighed for nye støjfølsomme anvendelser.

## Kulturværdier

Der er ingen registrerede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, fredede eller bevaringsværdige bygninger eller andre kulturværdier inden for lokalplanområdet.

## Museumsloven

Der er indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til Museumsloven. Museum Vestsjælland udtaler:

Lokalplansarealet på knap 1 ha er for ¾ dels vedkommende allerede bebygget og museet har intet kendskab til forhold af arkæologisk interesse inden for selve lokalplansområdet eller i dettes nærmeste omgivelser. Museet forventer derfor ikke, at anlægsarbejde på arealet vil komme i konflikt med væsentlige arkæologiske interesser.

Skulle der ved anlægsarbejder på området alligevel blive fundet arkæologiske fund skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres - jf. museumslovens § 27.

Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

## Servitutter

Private servitutter (det vil sige pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (det vil sige servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (det vil sige servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen, men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherrer skal forud for bygge- og anlægsarbejder sikre sig overblik over relevante tinglyste servitutter.

Lokalplanen aflyser ingen private tilstandsservitutter. Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

### Matr. nr. 6bz, 6bd, 6cy - Benløse By, Benløse

Dato/løbenr.: 27.03.1912-902115-26

Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

I forbindelse med udstykning af matr.nr. 6a, 6d, 6e og 6f Benløse By, Benløse må der ingensinde drives virksomhed som ved støj kan genere villabebyggelse på sydsiden af landevejen. Samtidigt overdrages jagtretten på de nævnte parceller som udstykkes.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

**Matr. nr. 6bz, 6bd, 6cy - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 26.06.2001-8461-26

Dokument om færdselsret, have m.v.

Tinglyst i forbindelse med udstykning af 6cy og 6bd Benløse By, Benløse, omhandlende fælles færdselsret (dele af denne matrikulært udlagt) og brugsret til dele af haven på matr.nr. 6cy. Brugsret udløb i 2002. (bemærk dokument nævner evt. privatretlige aftaler som ikke er tinglyst).

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Der er ejersammenfald imellem de to ejendomme, derfor er råderet ikke til hinder for at arealet udlægges til andre formål. Råderetten til at anvende haven udløb i 2002. Servitutten er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

**Matr. nr. 6bz, 6bd, 6cd - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 10.07.1974-655-26

Dokument om byggelinjer mv.

Byggelinjer for hovedvej 102 (Roskildevej) beliggende i en afstand af 20 meter fra vejmidte + højdetillæg på 2 x højdeforskellen + 1 meter.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Der kræves dispensation fra Ringsted Kommunes vejmyndighed til at opstille pylon og flagstænger inden for den tinglyste byggelinje.

**Matr. nr. 6bz, 6cd - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 28.02.1962-902116-26

Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Adgangsbegrænsning iht. vejbestyrelsesloven til landevej nr. 21 (Roskildevej).

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

**Matr. nr. 6bz, 6bd - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 29.01.1966-447-26

Dokument om oversigt mv.

Vedrørende oversigtsareal for udkørsel mellem matr. nr. 6bd og 6bz Benløse By, Benløse. Indeholder forbud mod beplantning, bebyggelse mv. over 1 meter inden for deklaraionsarealet.

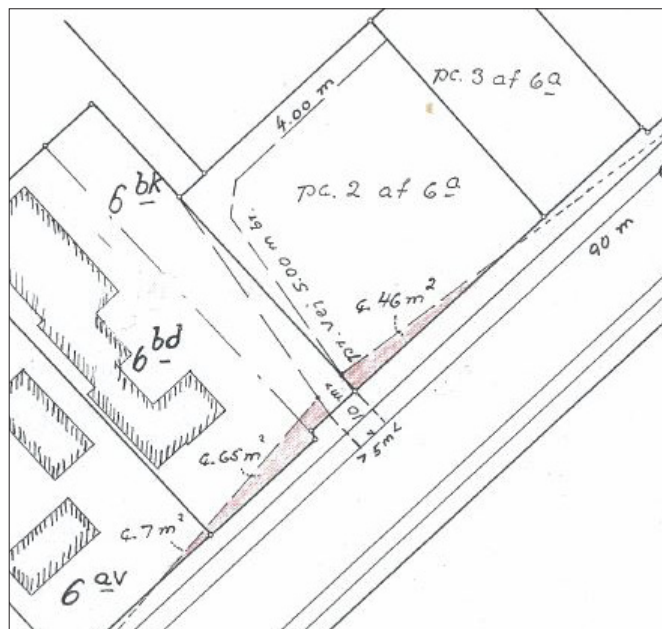
Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Der kræves dispensation fra Ringsted Kommunes vejmyndighed til at opstille flagstænger inden for det tinglyste oversigtsareal.

**Matr. nr. 6bz - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 18.05.1979-7525-26

Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Dokument i forbindelse med salg af en del af matr. nr. 6cd Benløse By, Benløse til sammenlægning med eksisterende virksomhed på matr.nr. 6bz smst.



Udsnit af tinglysningsribs fra servitut 29.01.1966-447-26 med Dokument om oversigt mv.

Indeholder bestemmelser om at der på den samlede ejendom kun må forefindes én bolig for ejeren eller en funktionær, og at

denne ikke må udstykkes og navnlig ikke til beboelse.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

**Matr. nr. 6bd - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 15.05.1944-413-26

Dokument om vandværk mv., Indeholder økonomiske forpligtelser.

Forpligtelse til at svare afgift til Benløse Rundings Vandværk som følge af lån til vandværket.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

Dato/løbenr.: 30.05.2001-7031-26

Dokument om forkøbsret for Ejendomsselskabet Hubertushuset A/S

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

**Matr. nr. 6cd - Benløse By, Benløse**

Dato/løbenr.: 11.05.1982-5786-26

Lokalplan nr. 36, Vedr. 2A.

Ikke relevant, beliggende uden for området.

Bemærkning: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i modstrid med nærværende lokalplan.

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det vurderes, at nærværende lokalplan ikke udløser krav om miljøvurdering.

Der fremgår af miljøscreeningen af planen, 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 herunder at:

- planen ikke påvirker et Natura 2000-område
- planen ikke i væsentlig grad indvirker på omgivelserne og miljø
- der er tale om en mindre udvidelse set i forhold til Benløses størrelse
- der er tale om en udvidelse af allerede eksisterende butik og at området afgrænses yderligere inden for temaerne jagt, fiskeri, ridning og friluftsliv, for at undgå en større påvirkning af bymidtens handelsliv.

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

# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til Plandata.dk. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål at:

- sikre at området anvendes til centerområde og butikker i form af aflastningsområde
- anvendelsen i området kun er i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv
- sikre fastholdelse af grønt område ud mod Roskildevej
- give mulighed for en bygningsmæssig udvidelse af detailhandelsarealet
- sikre at bebyggelsens udtryk ud mod Roskildevej er tilpasset områdets karakter med boliger.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

matr. nr. 6bd, 6bz og 6cy Benløse By, Benløse, del af matr. nr. 6cd Benløse By, Benløse

samt alle parceller, der efter den 12. marts 2020 udstykes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

### 3.1

Lokalplanens område udlægges til centerområde og butikker i form af aflastningsområde med anvendelser i relation til jagt, fiskeri, ridesport og friluftsliv afgrænset til:

- Udvalgsvarebutikker
- Undervisning
- Serviceerhverv
- Distribution
- Lager

Der må kun etableres virksomheder op til miljøklasse 3.

### 3.2

Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetaageareal for udvalgsvarebutikker ikke overstige 4.670 m<sup>2</sup>.

### 3.3

Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller boliger inden for lokalplanens område.

### 3.4

Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetaageareal til undervisningslokaler ikke overstige 350 m<sup>2</sup>.

### 3.5

Eksisterende lovlige boliger inden for området kan fastholdes. Der må ske vedligehold og tilbygning til disse inden for byggeretten i henhold til bygningsreglementet.

### 3.6

Uanset ovenstående bestemmelse i §3.3 tillades eksisterende lovlige boliger genopført efter brand eller lignende særlige tilfælde.

### 3.7

Udover anvendelserne i § 3.1 må der inden for lokalplanområdet opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

## § 4 Udstykning

4.1 Eksisterende boliger inden for lokalplanens område må ikke udstykkes til selvstændige ejendomme.

Øvrig udstykning skal ske i overensstemmelse med udstykningslovens regler.

## § 5 Infrastruktur

### Veje og overkørsler

#### 5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes med vejadgang fra Roskildevej via den eksisterende overkørsel, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres yderligere overkørsler til området.

#### 5.2

Der skal udlægges vej i en bredde på minimum 7 meter med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen skal anlægges med en bredde på min. 5 meter.

### 5.3

Der skal etableres en vendeplads inden for lokalplanens område i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.4

Vej og parkering skal udføres i fast belægning, græsarmering, skærver, perlesten eller grus.

## **Parkering**

### 5.5

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå i lokalplanområdet.

### 5.6

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til 70 parkeringspladser. Placeret som vist på princippet på kortbilag 2.

Minimum 5 % af parkeringspladserne skal udlægges som handicapparkeringsplads, heraf skal minimum 1 parkeringsplads udføres som handicapplads til handicapbus. Handicappladserne skal placeres på parkeringsarealet i nærheden af butikkens indgang som vist i princippet på kortbilag 3.

### 5.7

Der skal inden for området anlægges mindst:

- 1 parkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> detailhandel
- 1 parkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> serviceerhverv
- 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv.

Mindst 5 % af de anlagte parkeringspladser skal være handicapparkeringspladser. Ved fastlæggelse af antal handicapparkeringspladser rundes altid op.

### 5.8

Parkeringsarealer skal belægges i græsarmering, perlesten eller grus. Handicapparkeringspladser skal dog udføres med en fast belægning.

### 5.9

Parkeringspladser langs vejstykke A-B af den interne vej, som vist på kortbilag 2, skal markeres fx med belægningssten eller anden afmærkning, som tydeliggør afgrænsningen af pladserne.

Imellem øvrige parkeringspladser, skal der opsættes en visuel grøn afgrænsning, i form af en hæk eller busk for hver 10. parkeringsplads.

### 5.10

Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### 5.11

Cykelparkering skal placeres i tilknytning til butikkernes indgange.

## **§ 6 Teknisk forsyning**

### 6.1

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

### 6.2

Tekniske bygningsdele som eksempelvis ventilation, solfangere, klimaanlæg og lignende skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

### 6.3

Ny bebyggelse skal være forberedt til separatkloakering og tilsluttes det offentlige kloaksystem.

## **Belysning**

### 6.4

Belysning af den sydlige halvdel af vejstykket A-B tillades etableret med en maksimal lyspunktshøjde på 5,0 meter.

### 6.5

Øvrig belysning af den interne vej, evt. stier og opholdsarealer skal etableres som parkarmatur med maksimal lyspunktshøjde på 1,2 meter.

### 6.6

Facader og indgangspartier tillades oplyst, jf. dog 6.7.

### 6.7

Ved alle typer belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.

## **Solenergianlæg anlæg**

### 6.8

Der må kun etableres solenergianlæg såsom solceller og solfangere på bebyggelse i anden række, samt på dele af bebyggelsen i første række som ikke er synlige fra Roskildevej.

### 6.9

Synlige anlæg skal etableres i samme farve som facade/tagflade eller i sort og mørkegrå med en mat overflade. Lister og indfatning skal også fremstå matte og i mørkegrå eller sorte.

Synlige anlæg skal integreres i bygningen ved at anlæg-

gene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres, indfældes i facade og/eller taget.

6.10 Solenergianlæg etableret på flade tage tillades monteret med en anden hældning end tagfladen.

6.11

Ingen anlæg må give anledning til blænding.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

7.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 50 for området som helhed.

Nødvendig dokumentation for et ovenstående etageareal er overholdt skal fremsendes til Ringsted Kommune ifm. nybyggeri og ombygninger der kræver byggetilladelse.

7.2

Bebyggelsen må maksimalt være 10 meter høj og maksimalt 2 etager. Taghuse, skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for denne højde.

### Placering

7.3

Ny bebyggelse skal opføres uden for arealer til vendeplads, intern vej og parkering, som er angivet på kortbilag 2.

7.4

Ny bebyggelse skal overholde bygningsreglementets bestemmelser om afstand til naboskel mod lokalplanens afgrænsning.

7.5

Ny bebyggelse kan sammenbygges i interne skel inden for lokalplanens område.

7.6

Ny bebyggelse skal opføres bag den tinglyste byggelinje, som vist på kortbilag 2.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facade

8.1

Facader på ny bebyggelse skal fremstå i blank mur, pudset eller vandskuret mur.

Facader på bebyggelse som, set fra Roskildevej ligger i

anden række bag bebyggelse i første række mod Roskildevej tillades også opført i beton, betonelementer beklædt med sten.

8.2

Alle facader skal fremstå i afdæmpede grå, grønne, brune, hvide eller sorte nuancer.

8.3

Mindre dele af bygningen, maksimalt 30 %, kan udføres i andre materialer (sekundære materialer) i form af træ, stål, kobber, aluminium eller glas. I de 30 % medregnes vinduesarealer ikke.

### Tag

8.4

Tage skal udføres som saddeltag uden valm eller halvvalm og med en hældning på 30 - 45°.

Tage på bebyggelse, som set fra Roskildevej ligger i anden række bag bebyggelse i første række tillades opført med saddeltage med en hældning på 20 - 45°, med fladt tag eller med ensidig taghældning.

8.5

Tage skal udføres i tagsten i beton eller tegl, i røde, sorte og brune nuancer. Tegl må ikke være højglans.

Tage på bebyggelse, som set fra Roskildevej ligger i anden række bag bebyggelse i første række mod Roskildevej, tillades også opført med skiffer, tagpap med listedækning eller sedum.

### Sekundære bygninger

8.6

Sekundære bygninger, herunder varegårde, carporte, transformerstationer mv., må opføres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

8.7

Varegårde skal være lukkede og fremstå afskærmet med lukket plankeværk eller mur.

8.8

Facade på sekundære bygninger skal fremstå i samme materiale som den/de bygninger som den sekundære bygning knytter sig til eller i træ.

Tage på sekundære bygninger skal udføres i samme materiale som den/de bygninger, som den sekundære bygning knytter sig til eller i skiffer, tagpap, sedum eller træ.

8.9

Transformerstationer og lignende tekniske anlæg skal, hvis funktionen tillader det, fremstå med træbeklædning i mørke farver. Overflader der af funktionelle grunde ikke beklædes med træ skal fremstå i matte i mørkegrøn, mørkegrå eller sort.

8.10

Der tillades ikke opført faste telte eller containere som sekundære bygninger.

Telte, pavillioner og lignende tillades opsat i én uge ved udsalg eller særlige arrangementer op til 5 gange årligt.

### **Bedre byggeskik**

8.10

Udvendige bygningsændringer, om- og tilbygninger til det eksisterende rødstenshus, som er opført som bedre byggeskik, skal ske under hensyntagen til husets arkitektur.

Taget skal fastholdes i røde tegl og muren som blank mur i røde sten.

8.11

Uanset § 8.10 må tilbygningen vest for bedre byggeskikhuset med fladt tag fastholdes, ombygges og renoveres,

Lokalplanen er ikke til hinder for en eventuel nedrivning.

## **§ 9 Skiltning**

### **Tag- og facadeskiltning**

9.1

Skilte på tage skal fremstå med udskårne enkeltbogstaver eventuelt suppleret med enkeltudskåret logo. Skiltet skal monteres direkte på tagfladen og skal følge tagets hældning. Skiltet. Ingen dele af skiltet må gå op over tagets højde. Ingen del af skiltet må være højere end 1/3 af tagets højde. Der må ikke opsættes skilte foran vinduer eller lign. Der tillades opsat maksimalt ét skilt pr. tag.

9.2

Facadeskilte skal fremstå med udskårne enkeltbogstaver eventuelt suppleret med enkeltudskåret logo, monteret direkte på facaden. Facadeskilte må ikke dække over vinduer. Der tillades desuden opsat ét skilt på gavl facade, som må gives en maksimal størrelse på 2,0 x 3,0 m<sup>2</sup>.

9.3

Der må opsættes stemningsbilleder på butikkernes vinduer. Billederne må ikke illustrere produktreklamer, men gerne butikkens navn eller logo.

9.4

På vinduesløse facader må der opsættes stemnings-

billeder. Billeder på samme facade skal være af samme størrelse og med flugtende overkant. Billederne må ikke illustrere produktreklamer, men gerne butikkens navn eller logo.

Billederne må maksimalt udgøre 25 % af facaden, gives en maksimal størrelse på 2,0 m x 2,0 m og placeres minimum 0,5 meter fra bygningens hjørner. Billeder på samme facade skal være i samme mål.

9.5

Der må ikke opsættes elektroniske skilte eller skærme.

### **Pylon**

9.6

Der må opstilles én pylon ved indkørslen til lokalplanens område med en placering som angivet i princippet på kortbilag 3.

Hvis der inden for området etableres flere virksomheder skal skiltningen samles på pylonen, der tillades således ikke en pylon pr. virksomhed.

9.7

Pylonen må gives en maksimal størrelse på 9 m<sup>2</sup> og en maksimalhøjde på 4,5 meter.

9.8

Pylonen skal fremstå med ensfarvet baggrundsfarve i dæmpet nuance,

### **Belysning af skilte og pylon**

9.9

Skiltebelysning må ikke virke blændende eller generende for trafikanter og omkringboende og skal respektere gadebelysningen.

9.10

Pylonen må oplyses indefra eller oppefra med nedadrettet belysning.

9.11

Facadeskilte skal være bagbelyste, hvor belysningen monteres på muren bag skiltet (som såkaldt corona-belysning) eller hvor belysningen monteres over skiltet med nedadrettet belysning. Tagskilte må ikke belyses.

9.12

Der må ikke etableres blinkende belysning eller opsættes laser- og projektorlysskilte.

### **Flag**

9.13

Der må opsættes tre permanente flagstænger. Flagstæ-

gerne skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3. Flangstængerne skal fastholdes med den nuværende placering, afstand imellem og udformning, herunder tykkelsen på flagstængerne.

9.14

Bannere, beachflag og A-skilte tillades ikke. Bannere og A-skilte kan dog tillades opsat i én uge ved udsalg eller særlige arrangementer op til 5 gange årligt.

## § 10 Ubebyggede arealer

### Friarealer

10.1

Der skal udlægges et friareal på 10% for området.

10.2

De på kortbilag 2 markerede arealer ud til Roskildevej skal friholdes for bebyggelse og fremstå som grønne friarealer.

Der tillades dog opsat enkelte varer til udstilling o. lign. når blot området overordnet fastholdes som et grønt areal. Udstilte varer, skulpturer eller lign. skal samles på 1-2 arealer, de må ikke være højere end 4,5 og må samlet ikke omfatte mere end 20 m<sup>2</sup>.

### Terrænregulering

10.3

Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 1,5 meter og ikke tættere på naboskel mod lokalplangrænsen end 1,5 meter. Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i de eksisterende koter, som fremgår af kortbilag 1.

10.4

Terrænregulering i forbindelse med regnvandsbassiner i henhold til § 10.10 og § 10.11 er fritaget fra § 10.2.

### Hegn og beplantningsbælte

10.5

Beplantning skal være med hjemmehørende arter.

10.6

Der skal fastholdes/etableres tæt plankeværk i skel mod matr.nr. 6ax Benløse By, Benløse, som angivet på kortbilag 2. Plankeværket skal udføres i træ og gives en højde på 1,60 - 1,80 m.

Foran plankeværket skal etableres beplantning med en bredde på minimum 1,0 meter. Beplantningen skal udformes så den hindrer ophold.

10.7

Der må ikke opsættes plankeværk mod Roskildevej, men

gerne hæk, beplantningsbælte eller varieret beplantning. Indenfor oversigtsarealet skal beplantningen holdes med en højde på maksimalt 1,0 meter

10.8

Langs den øvrige del af lokalplanområdets afgrænsning tillades der etableret hegn eller beplantningsbælte med en højde på minimum 1 og maksimal 1,80 meter.

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk, som plankeværk eller som åbent espalier med klatreplanter. Der må kun etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke overstige højden på det levende hegn.

10.9

Arealer til oplag, affaldsstationer og tekniske installationer skal afskærmes med hegn i træ, fast mur i blank eller pudset mur, i beton eller som espalier beplantet med klatreplanter.

10.10

Hæk skal bestå af tæt beplantning i hjemmehørende arter.

### Klimatilpasning

10.11

Der kan etableres regnvandsanlæg til forsinkelse af regnvand f.eks. små bassiner, regnbæde og vandrender.

10.12

Anlæg til regnvandshåndtering på overfladen skal udformes som rekreative anlæg med en maksimal hældning på 1:5. Disse kan indgå som del af friareal beregningen.

### Oplag

10.13

Udendørs oplag må kun finde sted i indhegnede og afskærmede varegårde, gårdarealer og lignende.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1

Før ny bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet vandværk og det offentlige kloaksystem.

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal intern vej, parkering (bil og cykel) være udlagt og anlagt efter bestemmelserne i § 5.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal de gældende støjgrænseværdier være overholdt.

## **§ 12 Lokalplan og servitutter**

### 12.1

Med vedtagelsen og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 313 ophæves Lokalplan nr. 133 og Lokalplan nr. 36 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 313.

### 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, lovlige 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.

## Vedtagelser

Byrådet vedtog den XX. [måned] 20XX at udseende forslag til Lokalplan 313 i offentlig høring i perioden XX. [måned] 20XX til og med den XX. [måned] 20XX.

Byrådet godkendte den XX. [måned] 20XX Lokalplan 313.

Lokalplanen 313 blev offentlig bekendtgjort den XX. [måned] 20XX, hvorefter den er bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

# Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikelkort 1:1.000



— — Lokalplangrænse

— Matrikelskel

- - - Optaget vej

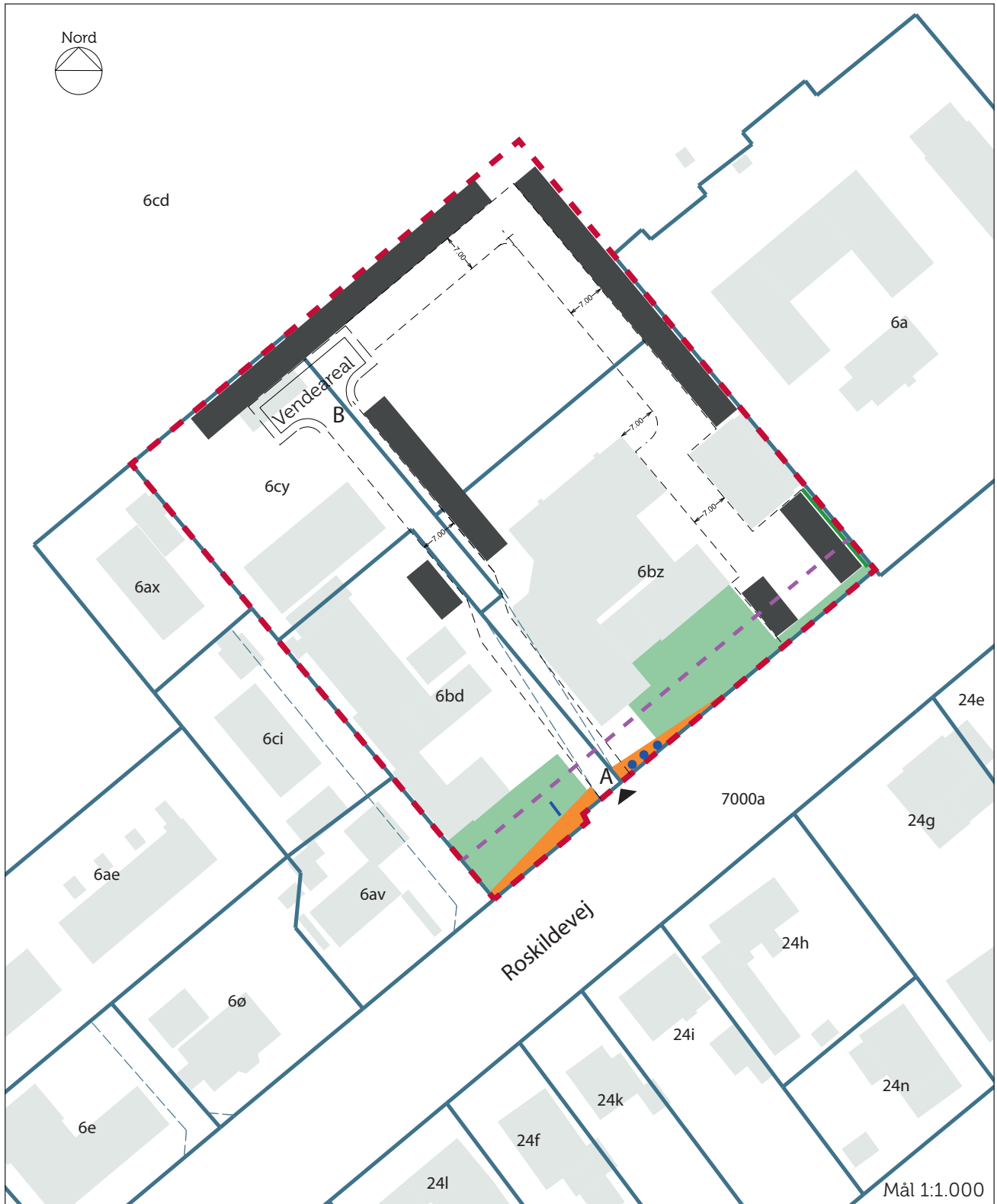
6cy Matrikelnummer - Ejerslav: Benløse By, Benløse

— 38 Højdekurve

0 m 10 20 30 40 50

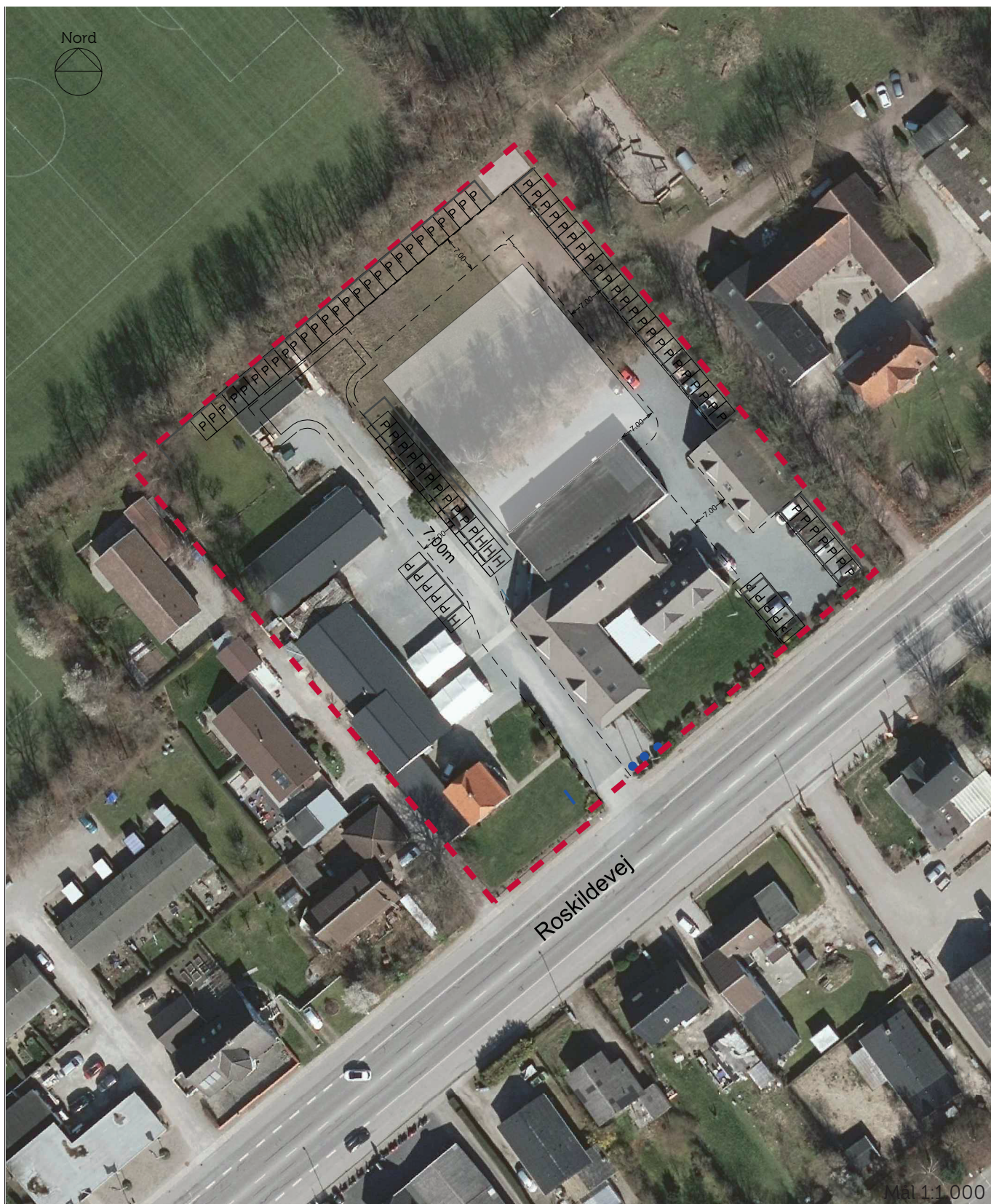
Mål 1:1.000

# Kortbilag 2 - Disponeringsplan 1:1000

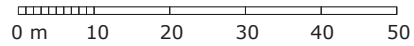


- - - Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Eks. bebyggelse
- Grønt friareal
- ▶ Vejadgang
- - - Vejstykke A - B
- - - Vejudlæg, intern vej, 7 meter bredt
- Princip for udlæg af parkering
- Plankeværk med 1 m bed, busk eller hæk foran
- Principiel placering af pylon
- Principiel placering af flagstang
- Tinglyst oversigtsareal, indenfor oversigtsarealet må ikke etableres noget med en højde på mere end 1 meter, undtaget herfra er 3 flagstænger
- - - Tinglyst vejbyggelinje i en afstand af 20 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg på 2 x højdeforskellen + 1 meter må der ikke opføres bebyggelse

# Kortbilag 3 - Illustrationsplan 1:1000



- - - Lokalplangrænse
- Tilbygning
- P Bilparkeringsplads
- H Handicapparkeringsplads
- Principiel placering af pylon
- Principiel placering af flagstang





**Ringsted Kommune**

Teknik- og Miljøcenter  
Team Byplan og Vej

Rønvedvej 9  
4100 Ringsted

Tel.: +45 57 62 63 00  
Mail: [byplan@ringsted.dk](mailto:byplan@ringsted.dk)  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

