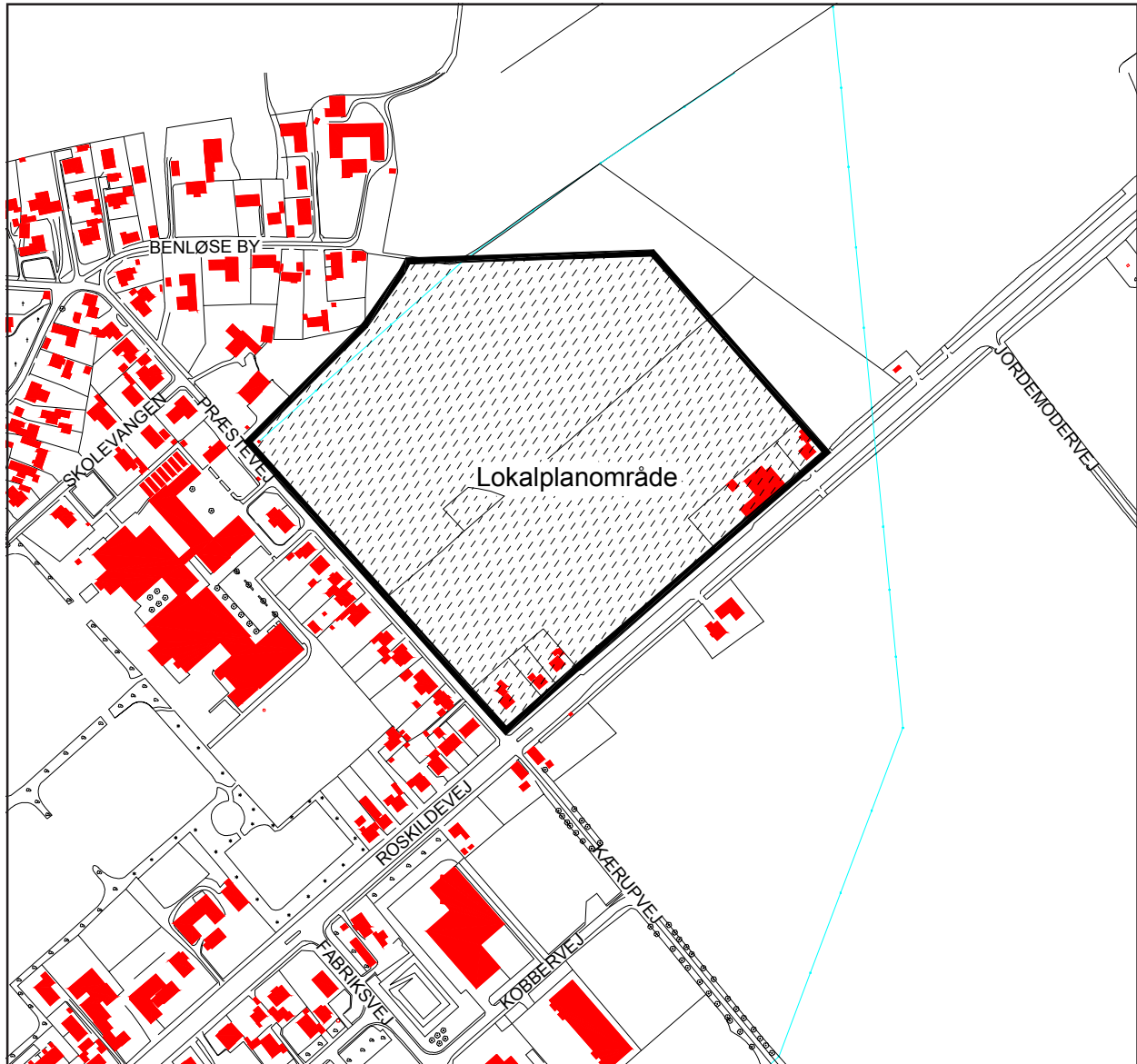




RINGSTED KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 136

Boligområde ved Præstevej i Benløse

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2001 - 2012

Udarbejdet af Ringsted Kommunes Tekniske Forvaltning

18. marts 2003

Lokalplanområde Boliger ved Præstevej i Benløse



REDEGØRELSE

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.

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

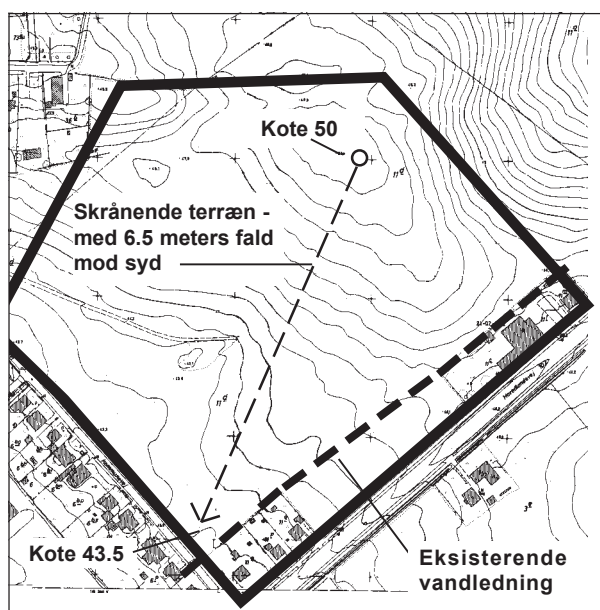
Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at skabe mulighed for etablering af flere attraktive grunde til åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse på et areal mellem Roskildevej og Benløse landsby.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 10 ha. Området afgrænses af:

- mod sydøst af Roskildevej.
- mod sydvest af Præstevej.



Terræn på lokalplanområdet falder fra kote 50 i det nordlige hjørne til kote 43,5 ved Præstevej.

- mod nordvest af Benløse landsby.
- mod nordøst af et åbent markareal, der er fremtidigt skovrejsningsområde.

Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget på nær de eksisterende huse og et nedlagt mejeri ud til Roskildevej.

Den eneste form for vegetation på det ubebyggede areal er nogle få træer omkring en lavning på ca. 10 gange 20 meter inde midt på lokalplanområdet.

Disse træer har ingen særlig bevaringsværdi og forudsættes fjernet ved anlæggelse af kommende grunde.

Der er på lokalplanområdet en terrænforskel på ca. 7 meter, fra kote 50 i områdets nordligste hjørne jævnt faldende til kote 43,5 ved Præstevej.

Langs matriklerne op til Roskildevej løber en tinglyst hovedvandleledning, der må ikke bebygges, foretages beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder indenfor en afstand på 1,00 m til hver side af ledningens midte. (Ledningens omtrentlige beliggenhed er vist på skitsen nederst på siden).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed at området enten kan bebygges med ialt 64 boliger (35 parcelhuse og 29 tæt-lav boliger) eller kun med parcelhuse, hvis dette udnyttes vil lokalplanen kunne bebygges med ialt 51 parcelhuse.

Lokalplanen opdeles i følgende 5 områder med et samlet areal på ca. 10,4 ha (104.000 m²),

Område 1- areal på ca. 1,6 ha (16.300 m²).

Udlægges til enten tæt-lav (dobbelthuse) eller åben-lav boligbebyggelse.

Ved tæt-lav boligbebyggelse vil der være mulighed for at bygge ca. 29 boliger anlagt som dobbelt- eller rækkehuse på grunde med en minimumstørrelse på 350 m².

Enkelte grunde kan eventuelt udtages til opførelse af et eller flere fælleshuse for bebyggelsen.

Ved åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) vil der være plads til ca. 16 grunde med en minimumstørrelse på 700 m².

Område 2 - areal ca. 4,26 ha (42.600 m²).

Udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) ud over de eksisterende grunde ud til Roskildevej giver arealet plads til ca. 35 grunde med en minimumstørrelse på 700 m².

Område 3 - areal ca. 0,74 ha (7.400 m²).

Udlægges til fælles friarealer foran og mellem ny bebyggelse og mod et grønt område mod Benløse landsby. Desuden omfatter området et friareal med støjvold mellem ny bebyggelse og Roskildevej.

Område 4 - areal ca. 0,32 ha (3.200 m²).

Udlægges til boligformål, liberalt erhverv samt til forenings og mødeaktiviteter.

Område 5 - areal ca. 3,45 ha (34.500 m²).

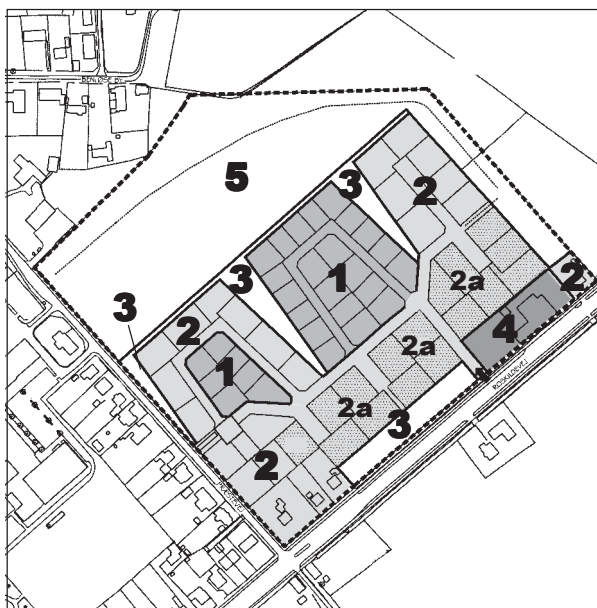
Udlægges til offentligt grønt område til rekreative formål, området må ikke bebygges. Landbrugspligten forventes ophævet.

Ideen i denne lokalplan er at opbygge et spændende og varieret område til åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, hvor områdets eksisterende

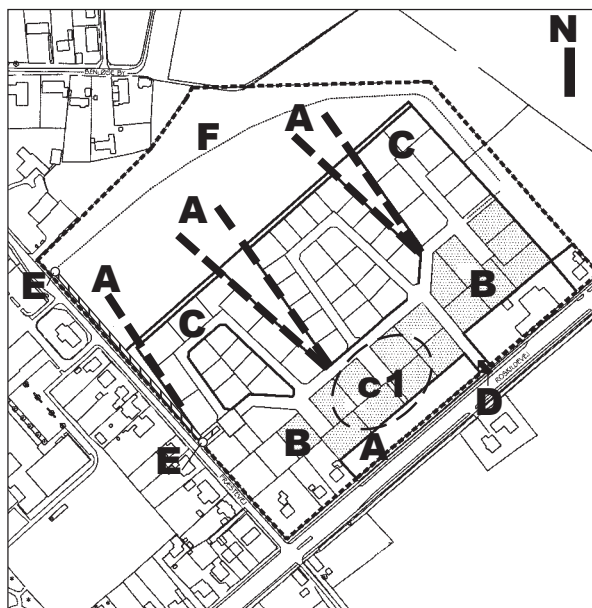
landskabelige træk og kvaliteter indgår i en samlet plan.

Lokalplanen indeholder følgende elementer:

- **A.** Det eksisterende landskab inddrages i den nye bebyggelse i form af to grønne kiler. De grønne kiler vil blive brugt til fælles friareal for området samt give udsigt til Benløse landsby for husene placeret ud til disse. Desuden anlægges der fælles friareal mellem nye huse, mod Benløse landsby og mellem de eksisterende huse mod Roskildevej.
- **B.** Den overordnede bebyggelsesplan er bygget op omkring en ryg af grunde mod Roskildevej. Derfra går tre fingre af bebyggelse ud i det åbne landskab, der er mellem den nye bebyggelse og Benløse landsby.
- **C.** Åben-lav bebyggelsen er placeret i de to yderste fingre mod Præstevej og mod nord-vest. Største delen af husene er grupperet omkring mindre boligveje i grupper fra tre til syv huse (c1). Dette vil bibringe de enkelte huse et større tilhørsforhold til de andre huse på vejen, end hvis alle huse var placeret på en lang vej.
- **D.** Kørende adgang til området sker fra Roskildevej, fra denne anlægges en adgangs-



Lokalplanområdet 5 områder.



De overordnede ideer med disponering af lokalplanområdet.

vejen, der giver adgang til alle de nye boligveje, vejen har et knækket forløb af hensyn til trafik-sikkerheden og for at give en mere spændende oplevelse ved kørsel eller gang gennem området til den enkelte bolig.

Desuden er de grønne kiler ført helt ned til adgangsvejen, hvorfra der vil være mulighed for at se ud over det omliggende landskab.

- **E.** Fra lokalplanområdet anlægges der en sti-forbindelse til Præstevej, denne vil kunne fun-gere som redningsvej i nødstilfælde (ambulance, brand og redningskøretøjer, sprængte vand-ledninger mv.), fra stiens udmundning ved Præstevej, anlægges der en dobbelrettet cykelsti op til Benløse skole.
- **F.** Det offentlige grønne område til rekreative formål skal sikre, at der forsat er et åbent, grønt område mellem Benløse landsby og bebyggel-sen ved Roskildevej.
Over området skabes der offentlig adgang og forbindelse fra Benløse landsby til det fremti-dige skovrejsningsområde.

Forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

Området er i regionplan 2001-2012 for Vestsjæl-lands Amt udlagt som byområde og jord-brugsområde.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med regionplanens rammer, bortset fra at en parcel-husejendom ved Roskildevej og det grønne om-råde er udlagt til jordbrugsområde.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2001-2012, er lokalplanområdet på nær jordbrugsområdet og de eksisterende be-byggede parceller mod Roskildevej omfattet af følgende rammebestemmelser for område 5B15 (nyt boligområde ved Præstevej):

- a. Området udlægges til parcelhuse, række-huse o.lign.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
- d. Bebyggelsen skal udstykkes og opføres efter en samlet plan, som sikrer, at områ-det fremstår som en helhed.
- e. Området skal afgrænses af en randbe-plantning og mod Benløse landsby et grønt område.

Intentioner: Området udgår en afrunding af bolig-bebyggelsen ved Præstevej og af byområdet mod det fremtidige skovområde.

Bebyggelsen skal ved tagudformning, materiale-valg og beplantning udformes under hensyn til områdets markante landskabelige beliggenhed.

De tre eksisterende parceller mod Roskildevej og Præstevej er omfattet af følgende ramme-bestemmelser for område 5B2 (Eksisterende parcelhusområder):



Lokalplanområdet set fra Roskildevej, med Benløse landsby i baggrunden, mellem de eksisterende huse (til venstre i billedet) og det gamle mejeri vil der blive etableret en beplantet jordvold samt den ene ud af to adgangsveje til området.

- a Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse o. lign.
- b Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke oversige 25, dog kan der på ejendommene langs Roskildevej tillades en bebyggelsesprocent på 40.
- c Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.

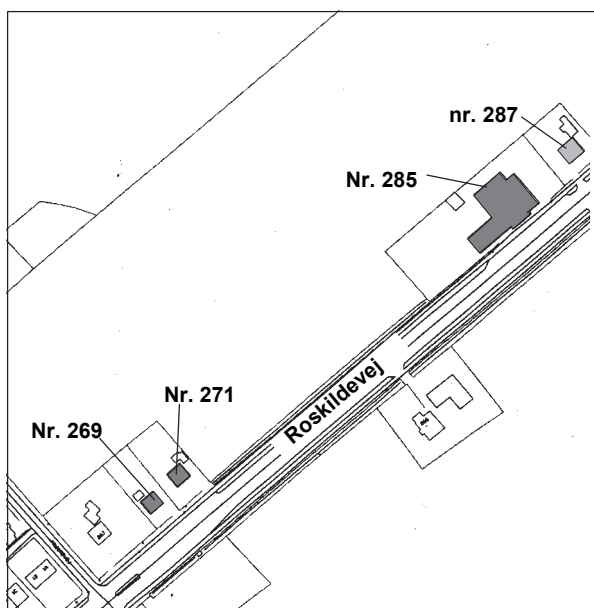
Lokalplanens indhold afviger på visse punkter fra Kommuneplan 2001 - 2012. Der er derfor i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4.

Kommuneatlas

Skov- og Naturstyrelse har i samarbejde med Ringsted Kommune i 2000 kortlagt kommunens bevaringsværdige bymiljøer og bygninger. Bygningernes ydre fremtræden er foretaget efter en skala fra 1 til 9. I princippet bevæger talskalaen sig over vurderingerne "høj" bevaringsværdi (1, 2 og 3), "middel" bevaringsværdi (4, 5 og 6) og "lav" bevaringsværdi (7, 8 og 9).

Inden for lokalplanområdet har 4 bygninger følgende bevaringsværdi:

Roskildevej nr. 269:	4
Roskildevej nr. 271:	4



Lokalplanområdets bevaringsværdige bygninger i Ringsted Kommuneatlas.

Roskildevej nr. 285 (mejeri):	4
Roskildevej nr. 287:	5

(se skitse nederst på siden)

Lokalplaner

Området er ikke lokalplanlagt.

Zonestatus

Område 1-4 i lokalplanen er beliggende i landzone, og vil med den endelige vedtagelse af denne lokalplan blive overført til byzone. Område 5 forbliver i Landzone.

Trafikale forhold

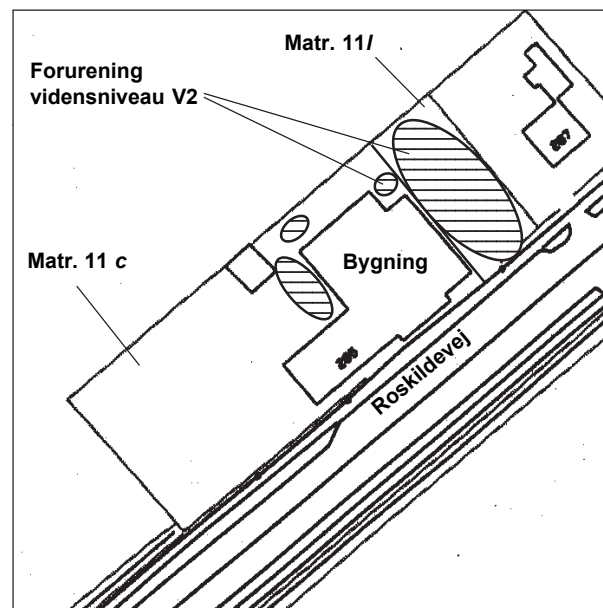
Eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse trafikforsynes fra Roskildevej. Fra denne anlægges en intern adgangsvej, der forbinder de enkelte boligveje i lokalplanområdet. Fra området til Præstevej anlægges der en sti-forbindelse for gående og cyklister.

Spildevandsplan

Der skal udarbejdes et tillæg til den gældende spildevandsplan.

Inden for lokalplanområdet skal der placeres et regnvandsbassin/ sø for opsamling af regnvand, placeringen vil blive fastlagt efter nærmere beregninger vedrørende lednings og terrænforhold.

Spildevand fra området skal ledes til centralt rensningsanlæg.



Omtrentlig placering af kortlagt forurening på vidensniveau V2 omkring det gamle mejeri.

Varmeforsyning

Området er i følge Ringsted Kommunes varmeplan udlagt til naturgasforsyning. Der er tilslutningspligt for alle ejendomme, som skal tilsluttes før ibrugtagning. Desuden er der inden for området mulighed for at supplere med solvarme eller lignende.

Vandforsyningsplan

Området vil blive vandforsynet fra Ringsted kommunale værker.

Elforsyning

Området forsynes med el gennem SEAS' ledningsnet.

Miljømæssige forhold

Området er belastet af trafikstøj fra Roskildevej. Bygninger skal derfor opføres således, at det indendørs støjniveau for opholdsrum reduceres til max. 30 dB(A), og således at det udendørs støjniveau på opholdsarealer reduceres til max. 55 dB(A) fra vejtrafik.

Byggelinie

Inden for lokalplanområdet er der tinglyst en servitut af den 10.07.1984 om byggelinie 20 meter fra Roskildevejs midte, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1.0 meter, denne er aktuel for de mulige nye parceller ud mod Roskildevej.

Arkæologiske forhold

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

Forurennet jord

Vestsjællands Amt har i henhold til jordforureningsloven kortlagt området omkring det gamle mejeri (matrikel 11 c og 11 l).

En del af området er kortlagt på vidensniveau 2, hvor der er fundet forurening som stammer fra stedets anvendelse som maskinfabrik og værksted. Dette betyder at der i henhold til jordforureningsloven skal søges tilladelse, når arealet eller del af arealet ønskes ændret til følsom anvendelse som f. eks. boliger, og der skal søges tilladelse før bygge- og anlægsarbejder.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det offentlig grønne område (5) er omfattet af landbrugspligt. Inden området tages i anvendelse til grønt område skal Jordbrugskommissionen ophæve landbrugspligten.



De gamle mejeribygninger set fra Roskildevej.

BESTEMMELSER

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

I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- sikre anvendelse af området til åben-lav boliger og tæt-lav boligbebyggelse, liberalt erhverv samt fælles friarealer,
- fastlægge områdets hovedstruktur,
- sikre et offentligt grønt område til rekreative formål mellem den ny bebyggelse og Benløse landsby.
- fastlægge bestemmelser der sikrer området mod støj fra Roskildevej,
- overføre dele af lokalplanområdet til byzone.

§ 2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. 11 c, 11 l, 11 m, 11 o, 11 p, 11 q og del af matr. nr. 10 d Benløse By, Benløse, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste område fra landzone til byzone. Område 5 forbliver i landzone.

2.3 Lokalplanen opdeles i områderne:

- 1. Tæt-lav bebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse.
- 2. Åben-lav boligbebyggelse.
- 3. Fælles friarealer samt beplantet støjvold mod Roskildevej.

- 4. Bolig og liberalt erhverv.
- 5. Offentlig grønt område til rekreative formål.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Område 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Område 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, der er fritliggende på de enkelte grunde.

3.3 Område 3 må kun anvendes til fælles friarealer, herunder en beplantet støjvold mod Roskildevej.

3.4 Område 4 må kun anvendes til boligformål, liberalt erhverv, samt til forenings- og mødeaktiviteter.

3.5 Område 5 må kun anvendes til et offentligt område til rekreative formål, I forbindelse med Benløse skole kan der i område 5's grænse op til Præstevej anlægges et mindre område/ anlæg til på- og afsætning af skolebørn.

§ 4. Udstykning

4.1 Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 350 m².

4.2 Grunde til fritliggende parcelhuse må ikke udstykkes mindre end 700 m².

4.3 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne som vist på

kortbilag 2.

- 4.4 Der må ikke foretages udstykning i område 5.

§ 5. Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Der udlægges arealer til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til adgangsvej A-B og I-J i en bredde af 10 m, med et befæstet areal på mindst 5 m.
Der anlægges to gangstier i en bredde af mindst 1,5 m. på hver side af vejen.
- 5.3 Der udlægges areal til boligvej C-D og E-F i en bredde af 8 m.
- 5.4 Der udlægges areal til boligvej B-H, K-L, M-N og O-P i en bredde af 14 m.
- 5.5 Der udlægges areal til boligvej B-G i en bredde af 10 m, der udlægges areal for enden af vejen til vendeplads.
- 5.6 Alle boligveje udlægges som opholds- og legeområder, hvor der udlægges parkering til gæster på særligt markerede pladser, dette gælder dog ikke for cykler, knallerter og tohjulede motorcykler.
- 5.7 Vejadgang til det nye boligområde må kun ske som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.8 Stierne a-b og c-d udlægges i en bredde af 4 m, stien anlægges i en bredde af 2 m.
- 5.9 Der udlægges areal til stien e-f i en bredde af minimum 5 m, stien anlægges i minimum 3 meters bredde, mellem stien og adgangsvej A-B udlægges areal til vendeplads i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Stien g-b anlægges i en bredde af 2 m. Placeringen fastlægges i den samlede plan for de bebyggede arealer.

- 5.11 Stiene g-anlægges som dobbelrettet cykelsti i en bredde af 3,5 m.

- 5.12 Interne stier i området skal udføres som handicapegnede.

Parkering

- 5.13 I område 1, 2 og 4 skal der på hver grund udlægges min. 2 parkeringspladser, og anlægges min. 1 parkeringsplads.
- 5.14 I område 4 skal der ved liberalt erhverv, anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Ved indretning af bygning til forenings- og mødeaktiviteter skal der indrettes 1 parkeringsplads pr. 12 m² etageareal.

§ 6. Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 Elledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Udendørs belysning inden for de enkelte områder må kun udføres med lavsiddende armaturer som parkbelysning og pullerbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m., dog 4 m. for vejbelysningen.
- 6.3 Belysning af veje og stier må kun udføres efter en samlet plan, der er godkendt af Byrådet.

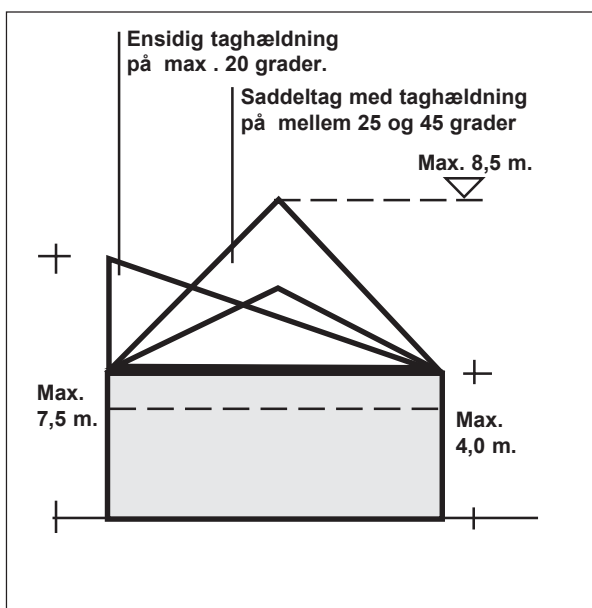
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 30. (ekskl. andel af friarealer i område 3).

I område 4 og ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 25. (ekskl. andel af friarealer i område 3).

- 7.2 Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage.
- 7.3 Bygningernes facadehøjde målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, må for huse med saddeltage ikke overstige 4,0 m, og for huse med tage med ensidig hældning ikke overstige 7,5 m.

- 7.4** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5** Bygningerne skal opføres med saddeltag med en taghældning på 25 - 45° eller med ensidig taghældning på max. 20°
- 7.6** Ny bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra skel mod vej, dog kan det tillades at gavle i område 1 holdes i en afstand af 3,5 m. fra skel mod vej.
- 7.7** Ny bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra skel til eksisterende boligbebyggelse. Undtaget fra denne bestemmelse er mindre bygninger så som garager/skure o. lign.
- 7.8** Ved tæt-lav boligbebyggelse kan dobbelt-huse/ rækkelhuse etableres ved sammenbygning over skel på de enkelte grunde. Der må på hver grund kun være en bolig. Bebyggelse skal placeres på de enkelte grunde i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3 (illustrationsplanen).
- 7.9** Bebyggelse mod fælles friareal i område 3 må højest opføres som dobbelt-huse, (sammenbygning af 3 eller flere boliger i en række over skel er ikke tilladt).



Tilladte bygningshøjder i område 1 og 2..

- 7.10** I område 4 kan der max. indrettes 3 boliger.
- 7.11** Område 3 må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger der er til støtte for områdets anvendelse som fælles friareal.
- 7.12** Område 4 må ikke bebygges yderligere. Undtaget for denne bestemmelse er mindre bygninger såsom udhuse, skure, garager samt karnapper.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 8.1** Til udvendige bygningssider skal der anvendes tegl, enten som blank mur, pudset og/eller vandskuret mur. Mindre dele af facaden som karnapper, udhuse og lignende kan udføres med anden facadebeklædning.
- I område 2A må der også anvendes træ til udvendige bygningssider.
- 8.2** Til facader må der kun anvendes jordfarver, sort og hvid samt blandinger af disse.
- 8.3** Gavltrekanter skal udføres i samme materialer og farve som facaderne i øvrigt.
- 8.4** Vinduer og døre må kun være af træ eller metal. Der må kun anvendes jordfarver, sort og hvid samt blandinger af disse.

Tage

- 8.5** Saddeltage med en hældning på over 25° skal udføres med røde uglaserede tagsten i tegl eller beton.
- 8.6** Tager med ensidig taghældning skal belægges med ikke reflekterende materialer (f. eks. tagpap, skifer eller zink). Plastmaterialer må ikke anvendes.
- 8.7** Udhæng må ikke udføres større end 100 cm fra facade, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

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

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

§9. Ubebyggede arealer

9.1 Terrænreguleringer på mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 m fra skel må kun foretages med Byrådets tilladelse.

9.2 Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, skibscontainere o.lign. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

9.3 Hegn i skel mod veje, stier og friarealer skal være levende, evt. suppleres med trådhegn, der ikke må være højere end 1 m, og kun må placeres på egen grund i eller bag beplantningen.

9.4 Det grønne område (område 5) og de fælles friarealer (område 3), herunder beplantet støjvold mod Roskildevej, skal anlægges ud fra en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

§ 10. Støjbeskyttelse

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

§11. Varmeforsyning

11.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet senest ved ibrugtagning.

11.2 Der kan tillades anvendelse af alternative energiformer i overensstemmelse med lov om varmforsyning.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1 Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal grønne områder og ubebyggede arealer være anlagt efter bestemmelserne i § 9. Byrådet kan dog tillade, at området først anlægges i takt med den løbende byggemodning og udstykning.

12.2 Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal der være anlagt parkeringspladser efter bestemmelserne i § 5.11 og 5.12.

12.3 Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal tilslutning til naturgasnettet have fundet sted.

§ 13. Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

13.2 Eksisterende ejendomme langs Roskildevej har ikke pligt til at være medlem af den nye grundejerforening for lokalplanområdet.

13.3 Ejendomme inden for området skal tilsluttes grundejerforeningen, når ejendommene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

13.4 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholde af det grønne område og fælles friarealer og anlæg, samt boligveje og stier inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på disse arealer.

13.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af boligerne er solgt, eller når Byrådet kræver det.

13.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§14 Tilladelse fra andre myndigheder

14.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændring af anvendelsen af område 5 før Jordbrugskommissionen har ophævet landbrugspligten.

§15 Retsvirkninger

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

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

15.3 I henhold til § 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.

§16 Vedtagelser

16.1 Byrådet vedtog den 7. oktober 2002 at udsende forslag til lokalplan nr. 136 til offentlig høring i perioden 5. november 2002 til den 1. januar 2003.

16.2 I offentlighedsperioden kom der 12 indsigelse og bemærkninger, som har medført ændringer af planens vej- og bebyggelsesstruktur. Herefter vedtog Byrådet lokalplanen endeligt den 10. marts 2003.

Kommuneplantillæg nr. 4 til Ringsted Kommunes Kommuneplan 2001 - 2012

Område 5B15 - Nyt boligområde ved Præstevej

Området vist på kortet nedenfor med ■ overføres fra område J1, Jordbrugsområde til område 5B15, Nyt boligområde ved Præstevej, og gives samme rammebestemmelser som dette. Området overføres til byzone med denne lokalplan.

Område 5G9 - Offentligt grønt område

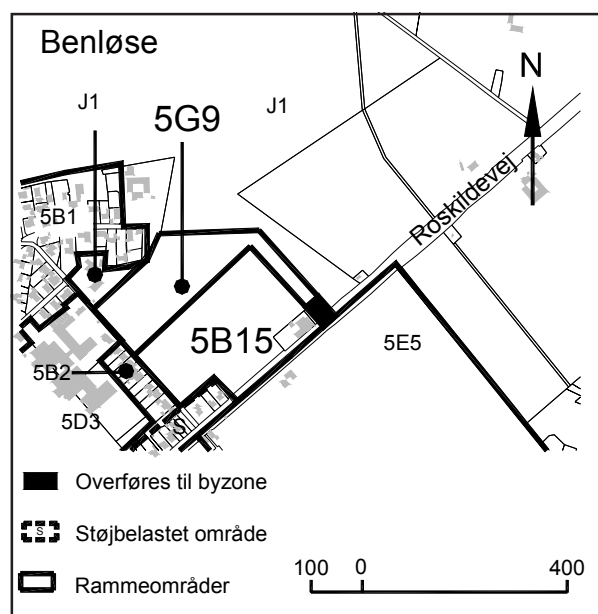
- Områdets anvendelse fastlægges til offentlig grønt område til rekreative formål.
- Området må ikke bebygges
- Der skal fastlægges nærmere bestemmelser for beplantning og stiføring
- Området forbliver i landzone

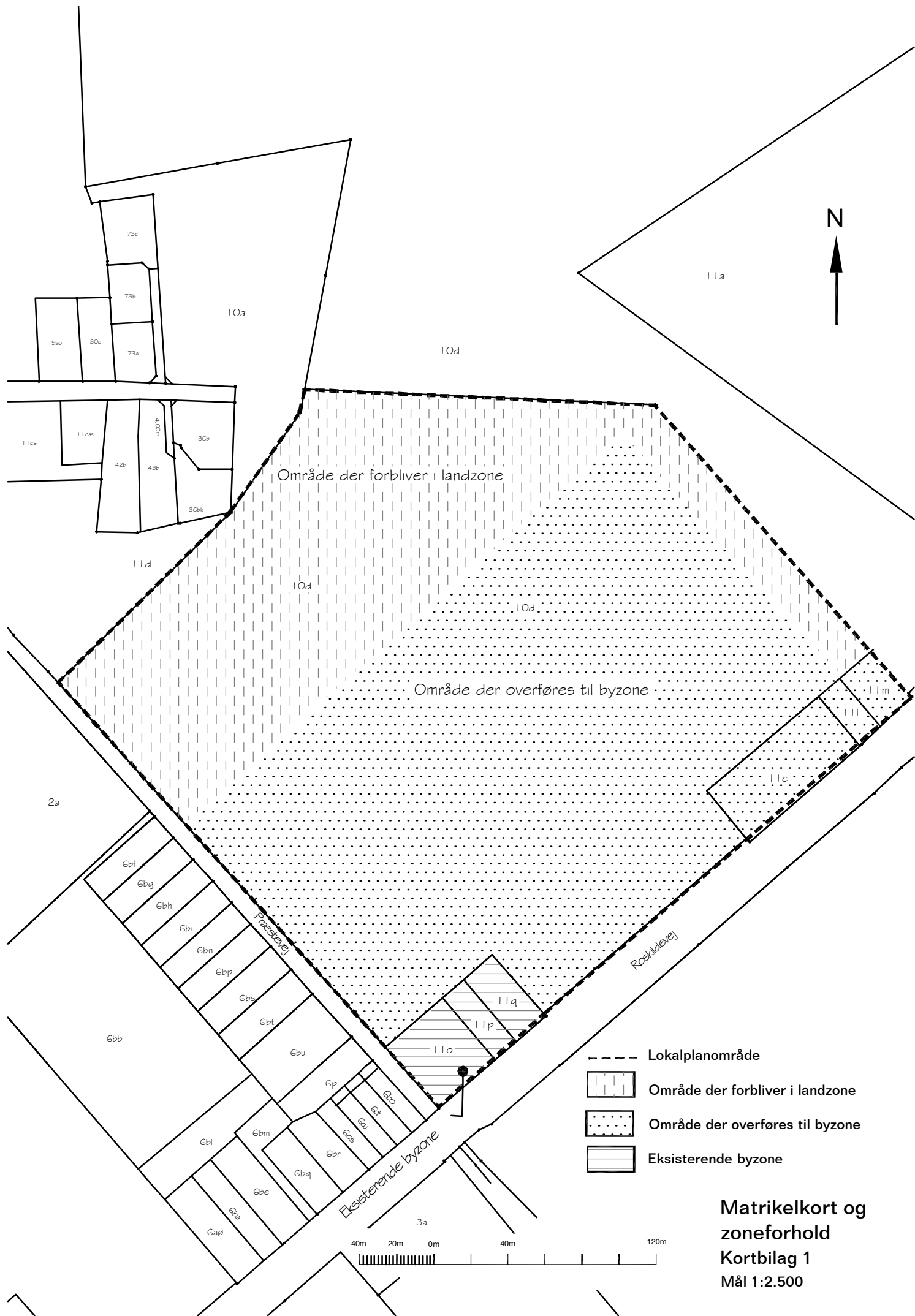
Intentioner: Området skal sikre, at der fortsat er en grøn kile mellem Benløse landsby og det nye boligområde ved Præstevej (område 5B15). Området skal henligge udyrket, og landskabet skal have en åben karakter.

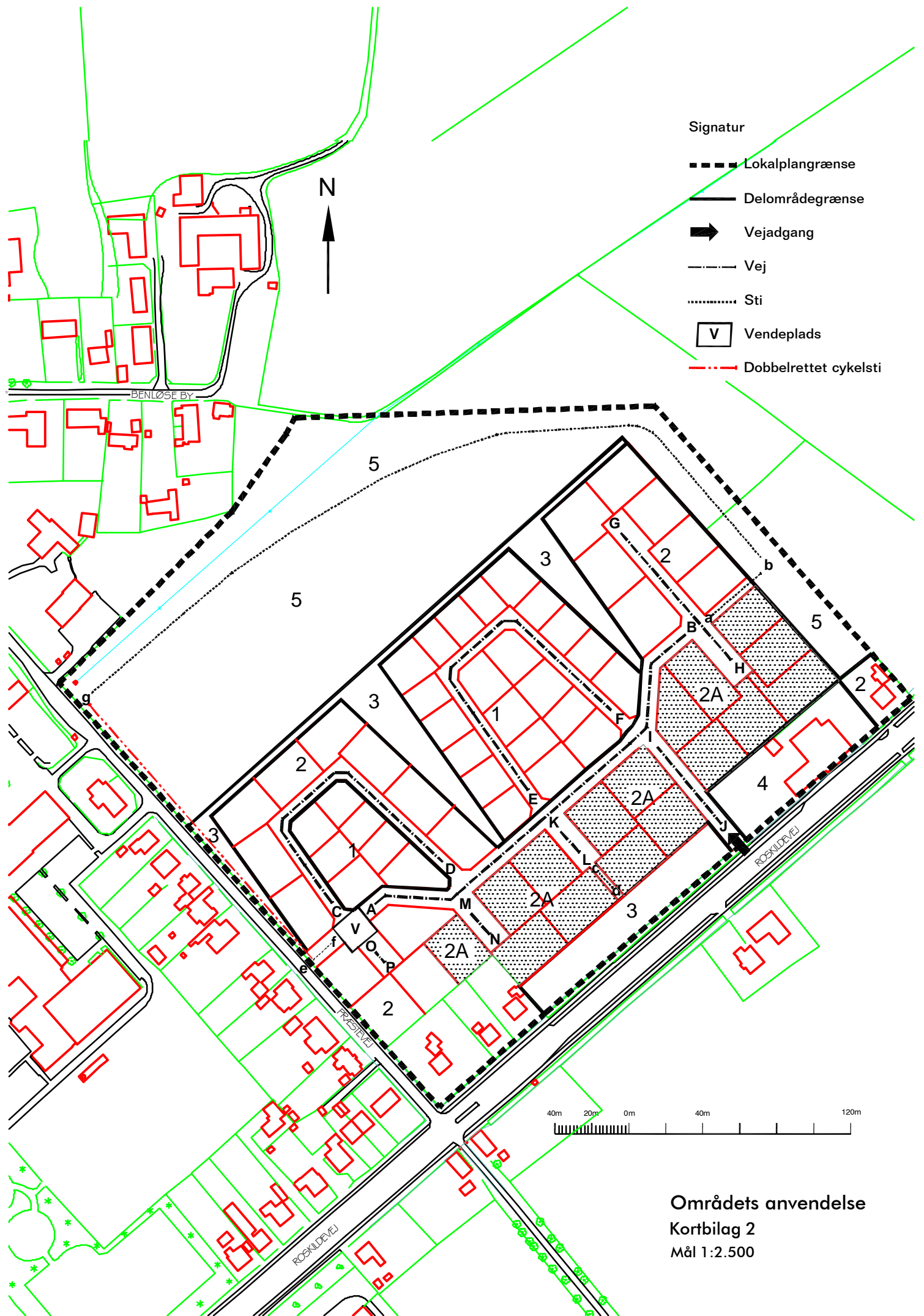
Vedtagelse

Byrådet vedtog den 7. oktober 2002 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 4 i offentlig høring fra den 5. november 2002 til og med den 1. januar 2003.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 10. marts 2003.







Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- ➔ Vejadgang
- Vej
- ⋯ Sti
- ⓧ V Vendeplads
- .-.-.-.- Dobbelrettet cykelsti

N

BENLØSE BY

5

5

5

5

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

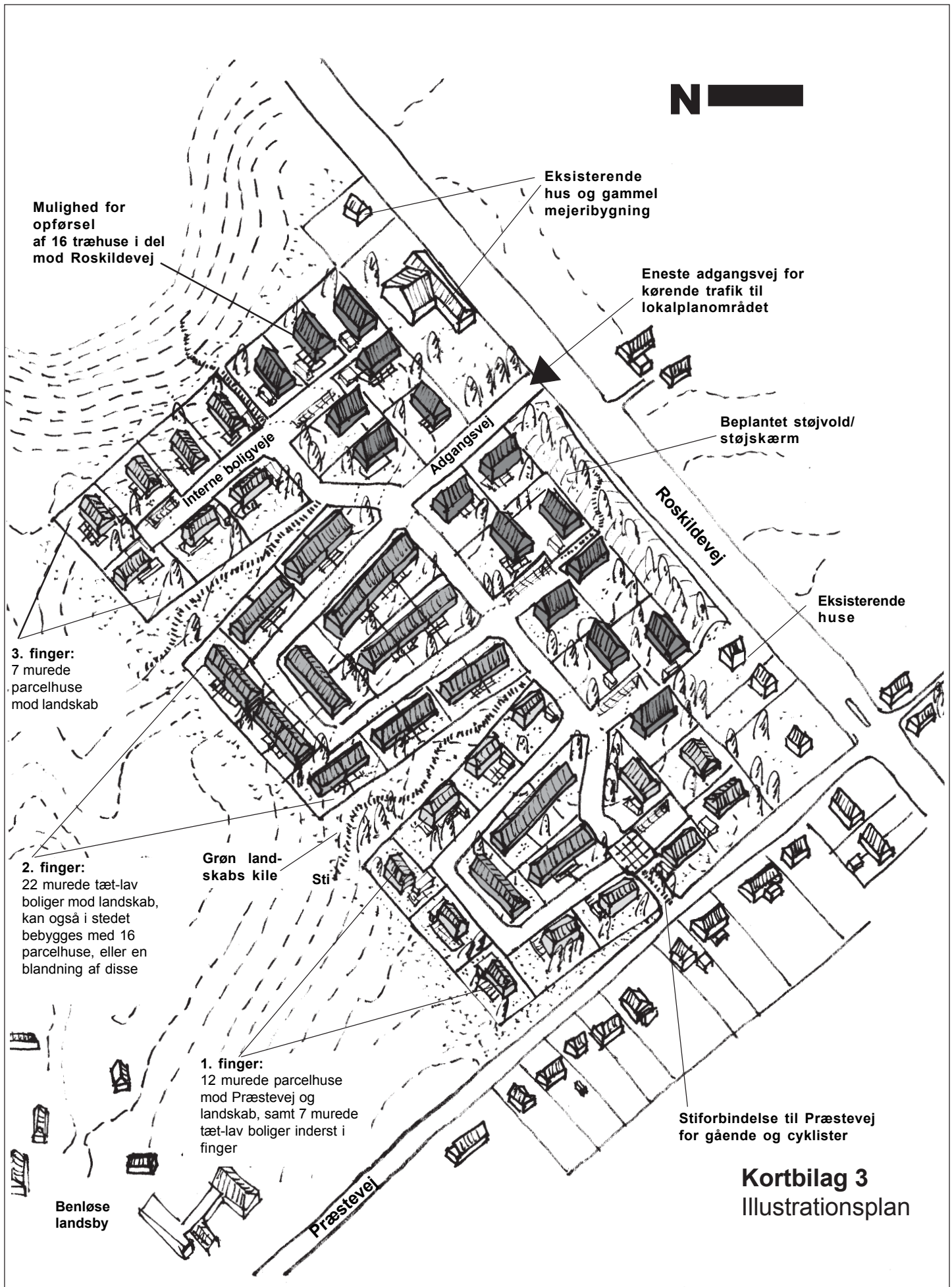
3

3

3

3

3



Mulighed for opførelse af 16 træhuse i del mod Roskildevej

Eksisterende hus og gammel mejeribygning

Eneste adgangsvej for kørende trafik til lokalplanområdet

Beplantet støvold/støjskærm

Eksisterende huse

3. finger:
7 murede parcelhuse mod landskab

2. finger:
22 murede tæt-lav boliger mod landskab, kan også i stedet bebygges med 16 parcelhuse, eller en blanding af disse

Grøn landskabs kile

Sti

1. finger:
12 murede parcelhuse mod Præstevej og landskab, samt 7 murede tæt-lav boliger inderst i finger

Stiforbindelse til Præstevej for gående og cyklister

Benløse landsby

Kortbilag 3 Illustrationsplan