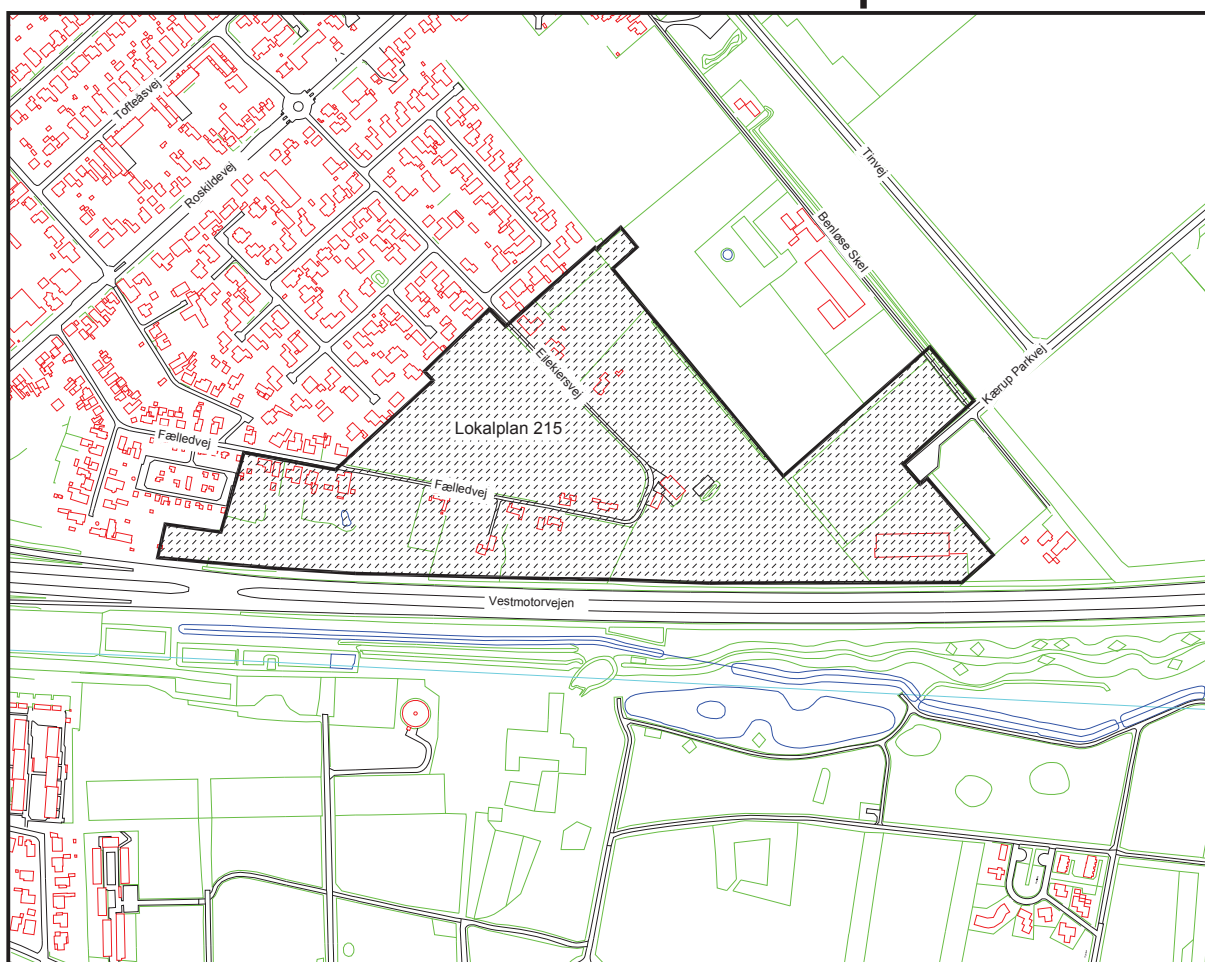




## Lokalplan nr. 215



Boliger, erhverv og grønne områder ved Fælledvej

Tillæg nr. 3 til kommuneplan 2005-2016

## Hvad er en lokalplan?

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

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

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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

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

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



Teknisk Forvaltnings e-mail adresse:  
[tf@ringsted.dk](mailto:tf@ringsted.dk)

Kommunens e-mail adresse:  
[ringsted@ringsted.dk](mailto:ringsted@ringsted.dk)

Kommunens hjemmeside:  
[www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

# Indholdsfortegnelse

## REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen  
Eksisterende forhold  
Lokalplanens indhold

## Forhold til anden planlægning

Regionplan  
Kommuneplan 2005-2016  
Kommuneplantillæg  
Lokalplan 110  
Byplanvedtægt nr. 1  
Zonestatus  
Trafik  
Spildevand  
Varme  
Vand  
Miljø  
Kulturværdier  
Tilladelser fra andre myndigheder

## BESTEMMELSER

- § 1 Formål
- § 2 Område og zonestatus
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Veje, stier og parkering
- § 6 Ledningsanlæg og belysning
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 9 Ubebyggede arealer
- § 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- § 11 Grundejerforening
- § 12 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt
- § 13 Retsvirkninger
- § 14 Vedtagelser

## Forslag til Kommuneplantillæg nr.3

til Ringsted Kommunes kommuneplan 2005-2016

## Kortbilag

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Kortbilag 1 | Matrikelkort (områdets afgrænsning) |
| Kortbilag 2 | Områdets anvendelse                 |
| Kortbilag 3 | Illustrationsplan                   |



# Boliger, erhverv og grønne områder ved Fælledvej





# 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

Denne lokalplan er en udvidelse af det tidligere område for lokalplanforslag 211- Boliger og grønne områder ved Fælledvej, forslaget baggrund var at:

- Ejer ønskede at inddrage et areal mellem Fælledvej og Eilekiersvej til opførelse af tæt-lav bebyggelse og nogle få parcelhuse. Området lå i umiddelbar nærhed af

motorvejen, og der skulle derfor anlægges en støjvold, så de vejledende støjgrænser kan overholdes. Støjvolden skal opføres mellem motorvejen og Fælledvej.

I forbindelse med, at lokalplanforslag 211 var i 8 ugers offentlig høring (fra den 16.10- til den 11.12.07), var der udover det oprindelig ønske i lokalplanforslag 211 indkommet følgende nye ideer og ønsker på arealet og naboarealerne:

- Ønske om, at give støjvolden en anden udformning, der muliggør en stiftforbindelse fra Kærup Erhvervsområde og boligområder til Ringsted Kaserneområdet via en stibro for gående og cyklende over motorvejen .
- Ejer af del af matrikel 66a virksomheden Komatsu ønsker en placering af sin virksomhed ligesom nabovirksomheden Hydrema ned til motorvejen. Placeringen indebærer at en lille del af boldbanerne i



Del af lokalplanområdet set fra vest, med Nordre Ringvej i forgrunden af billedet.

hjørnet ned mod motorvejen overføres til erhvervsformål. Komatsu sælger og reparerer ligesom Hydrema store entreprenormaskiner

- Matrikel 78 iæ ved Eilekiersvej ligger i dag i landzone, men for at skabe sammenhæng i området, ønsker ejer at inddrage arealet i byzonen til opførelse af parcelhuse, samt mulighed for enkelte dobbelhuse, i dette område er det også nødvendigt at etablere et regnvandsbassin.

For at skabe sammenhæng i det samlede boligområde, optages de tre eksisterende parcelhuse på Eilekiersvej 13A, 13B og 15 i det nye område A.

Ændringen af område A fra landzone til byzonen kræver kommuneplantillæg, og vurderes som værende af underordnet betydning.

De nye ønsker og ideer gør, at det for områdets sammenhæng og nye struktur mv. er hensigtsmæssigt, at udarbejde en helt ny områdemæssig udvidet lokalplan, samt kommuneplantillæg for området (lokalplan 211 udgår, og vedtages ikke endeligt, men indgår tilrettet i denne lokalplan).

Arealet mellem Fælledvej og Eilekiersvej (område B og C) blev ved kommuneplanrevisionen i 2005 (Temaplan for boligudbygning) udpeget som fremtidigt byudviklingsområde. I forbindelse med vedtagelse af boligtemaplanen ønskede Byrådet, at planlægning af to områder i Benløse - ved Benløse Skel og ved Fælledvej/ Eilekiersvej - skulle fremskyndes. Da regionplanen på det tidspunkt var meget langt fremme, øn-

skede Vestsjællands Amt ikke at optage de to arealer som byområde i regionplanen. Amtet tilkendegav imidlertid, at de to arealer sandsynligvis ville kunne inddrages til byformål i indeværende planperiode, idet ændringen er af underordnet betydning for de hensyn, som regionplanen skal varetage.

Fra 1. januar 2007 er kompetencen til at tillade mindre afvigelser fra regionplanen overgået til et statsligt miljøcenter. Forudsætningerne er blandt andet, at ændringen sker som led i en samlet plan for hele kommunen, og at den ikke foregriber kommunens planlægning for andre væsentlige interesser i det åbne land. I forbindelse med revision af rammebestemmelserne for alle byområder er arealerne ved Fælledvej/ Eilekiersvej og Benløse Skel medtaget i kommuneplan 2005-2016, og miljøcenteret har ophævet regionplanens retningslinjer for de to arealer.

### Eksisterende forhold

Området er ca. **172.000 m<sup>2</sup>** og ligger sydøst for Roskildevej.

Mod nord afgrænses området af landbrugsjord mod Benløse Skel, mod vest af eksisterende parcelhusområde, mod syd af motorvejen og mod øst af Kærup Erhvervspark. Størstedelen af lokalplanområdet er ubebygget. Ved Fælledvej ligger enkelte huse, og i det grønne område mod øst ligger nogle bygninger i forbindelse Ringsted Firma Sport.



Område E, mulig udformning af facade af erhvervsbygning i forlængelse af Hydremas bygning mod motorvej.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for, at den vestlige del udbygges med parcelhuse og/- eller tæt-lav boligbebyggelse, der kan indenfor lokalplanområdet i alt opføres ca. 68-71 nye boliger

Den sydlige del er udlagt til erhvervsformål. Mellem de to områder, skal der etableres en gennemgående støjvold, på dele af denne gives der mulighed for, at anlægge en sti-forbindelse fra Kærup Erhvervsområde til Ringsted Kaserneområdet via en stibro for gående og cyklende over motorvejen.

Umiddelbart bagved erhvervsdelen og støjvolden ligger et stort areal til idræts- og fritidsformål.

Lokalplanen som vist på skitsen nederst, inddelt i følgende 7 områder:

### Område A

- Omkring et grønt gaderum kan der opføres 11 parcelhuse, på 3 af parcelhusgrundene er der mulighed for opførelse af 6 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse. I områdets nordlige del (område G) skal

der indplaceres et renvandsbassin, som skal udformes, så det har karakter af en naturlig sø eller dam. Området optager de tre eksisterende parcelhuse på Eilekiersvej 13A, 13B og 15, som bevarer vejadgang fra Eilekiersvej, husene bliver sammen med resten af område A overført til byzone lokalplanens endelige vedtagelse.

### Område B

- Omkring trekanten mellem Fælledvej og Eilekiersvej kan der opføres max. 47 rækkehuse.

### Område C

- Langs Eilekiersvej kan der opføres 3 parcelhuse.

### Område D

- I dette område syd for Fælledvej er der mulighed for at opføre 7 nye parcelhuse mellem de eksisterende boliger.

### Område E

- Området er en fortsættelse af det eksisterende erhvervsområde ved Kærup, området giver mulighed for placering af 3 virksomheder indenfor fremstillings- værksteds- lager- oplags- og transport-

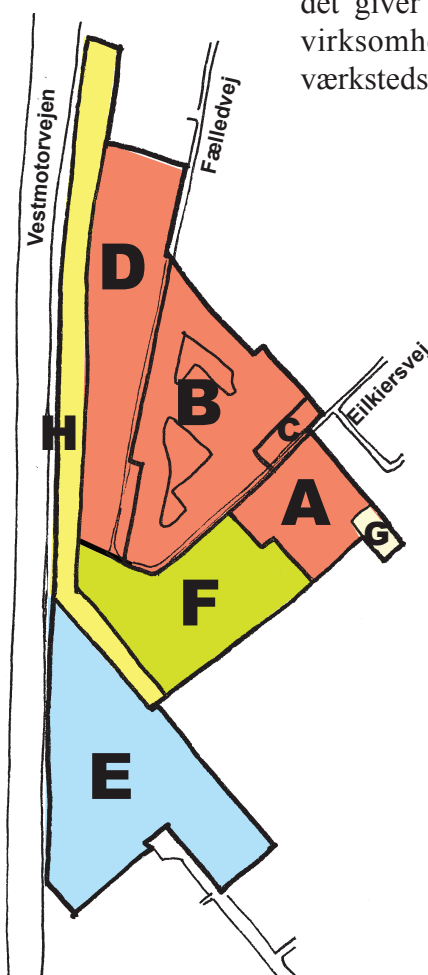
### Anvendelse i lokalplanens 7 delområder

#### Område H

- jordvold med tilknyttede sti-anlæg.

#### Område E

- erhvervsformål



#### Område A

- parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

#### Område B

- tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer og fælles anlæg.

#### Område C og D

- parcelhuse.

#### Område F

- idræts- og fritidsformål

#### Område G

- fælles friareal/ regnvandsbassin .



virksomhed, engroshandel samt håndværk- og serviceerhverv.

#### Område F

- Området udlægges til idræts- og fritidsformål. Der kan i den forbindelse opføres mindre bygninger som klubhus og lignende. Ved Firmasporten udformes støjvolden, så der er plads til to fodboldbaner, som hver bliver 100 m lange.

#### Område G

- Området må kun anvendes til fælles friareal/regnvandsbassin for det enkelte nye boligområde.

#### Område H

- I området skal der opføres en støjvold langs med motorvejen og naboerhvervsområdet mod øst. Volden skal så vidt muligt udformes som et bakkelandskab. Mindre dele af støjvolden må beplantes.



*Område B - som vist på denne illustration kan der omkring et grønt fælles friareal opføres max. 47 rækkehus.*

### Forhold til anden planlægning

#### Regionplan

Miljøcenter Roskilde har ophævet en del af regionplanretningslinierne for en del af lokalplanens område, som er medtaget som byområde i Kommuneplan 2005-2016.

#### Kommuneplan 2005-16

Lokalplanen dækker dele af kommuneplanens områder 5B21, 5D6 og 5E8.



*Område B til tæt-lav boligbebyggelse set fra Fælledvej*



Kommuneplan 2005-2016 indeholder følgende rammebestemmelser for de nævnte områder:

**Område 5B21** - Boligområde ved Fælledvej/ Eilekiersvej.

- Området skal anvendes til parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.
- Området skal overføres til byzone.
- Der skal anlægges en støjvold langs motorvejen, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved nye boliger ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser.

Intentionerne for område 5B21 er, at der syd for Fælledvej kan udfyldes med enkelte parcelhuse i den eksisterende husrække, og der skal sikres grønne fællesarealer og stiforbindelser gennem området.

**Område 5D6** - Idrætsbaner ved Fælledvej.

- Området skal anvendes til offentlige formål - idrætsbaner og klubhus.
- Området må ikke bebygges yderligere.

Intentionerne for område 5D6 er, at der skal anlægges en støjvold langs motorvejen, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved nye boliger i de tilstødende boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser.

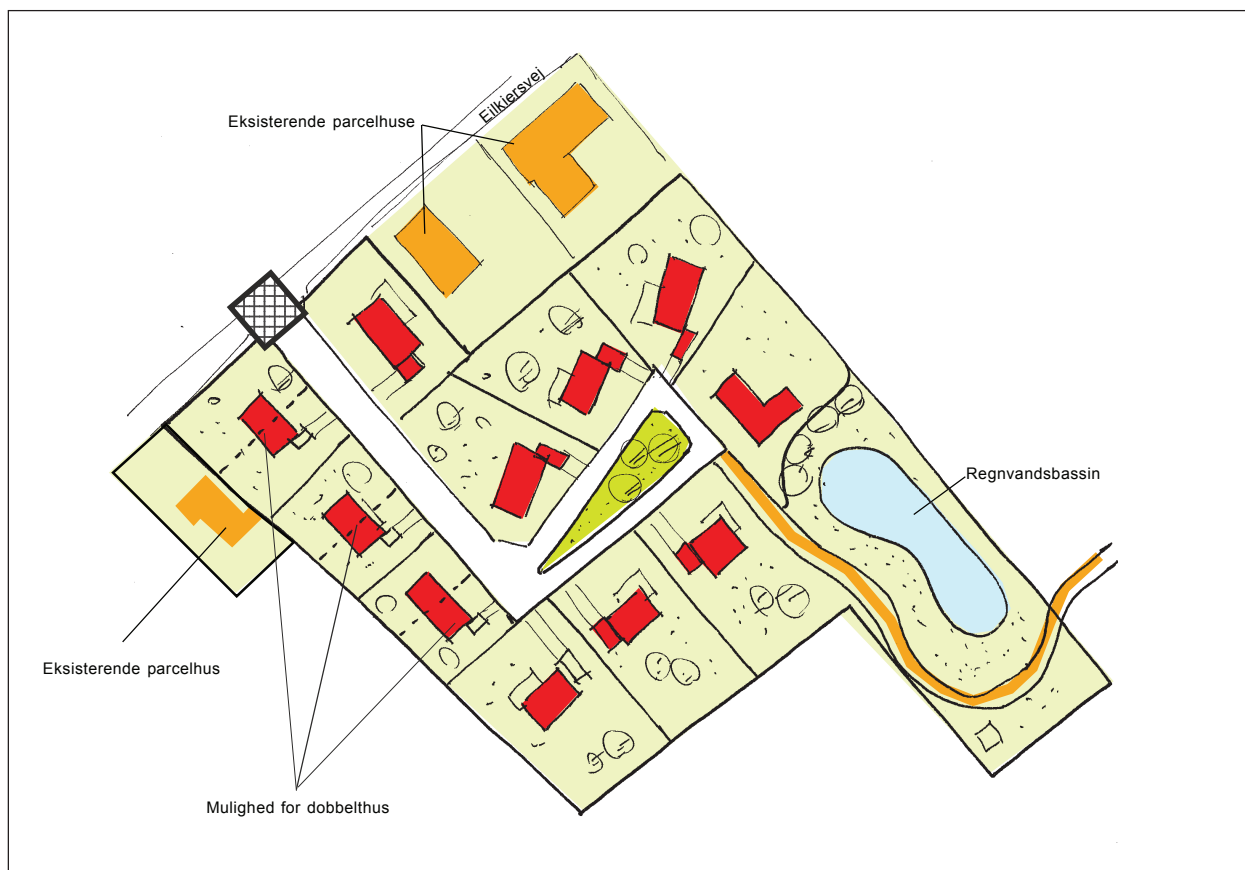
**Område 5E8** - Kærup Erhvervsark.

- Området skal anvendes til erhvervsformål - industri, værksted, lager og engroshandel (op til virksomhedsklasse 5).
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Byrådet kan dog tillade bygningshøjder op til 15 m, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.
- Der skal udlægges areal til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> produktion og lager.
- Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for beplantning og hegning.

Intentionerne for område 5E8 er, at den grønne struktur med alleer og beplantning skal fastholdes. Den sydlige del af området er meget synlig fra motorvejen og Kaserneområdet. Der skal sikres en "neutral" facadeudformning med lyse, matte farver, som falder ind i omgivelserne.

Et område langs Benløse Skel forbeholdes mindre virksomheder. Området afgrænses mod omgivelserne af beplantningsbælter.

At der skal anlægges en støjvold langs motorvejen, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved nye boliger i de tilstødende boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser.



*Område A - som vist på denne illustration kan der omkring et grønt gaderum kan der opføres 11 parcelhuse, på 3 af grundene er der mulighed for opførelse af 6 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse.*

## Kommuneplantillæg

For at lokalplan 215 er i overensstemmelse med kommuneplan 2005-16, er der bagest i hæftet indsat et kommuneplantillæg.

Tillægget skal muliggøre følgende:

### Område 5B21

- en overførsel af et mindre areal ved Eilekiersvej fra landzone til boligformål.

### Område 5D6

- en overførsel af et mindre areal ud til motorvejen fra fritidsformål i landzone til erhvervsformål.

### Område 5E8

- ophæve afgrænsningen mod omgivelserne af beplantningsbælter.  
- en mulighed for erhvervsbebyggelse i op til 15 meter.  
- mulighed for erhvervsbebyggelse i lyse og mørke (sort) farve.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af følgende planer:

### Lokalplan 110 - For Kærup Erhvervsområde Vest

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 215 aflyses en del af lokalplan 110.

### Byplanvedtægt nr. 1- For et areal af Bønløse By og Sogn.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 215 aflyses en del af byplanvedtægt nr. 1.

## Zonestatus

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres området til byzone.

## Trafik

Veje

Boligområdet og området til idræts- og fritidsformål skal vejbetjenes fra de eksisterende veje Fælledvej og Eilekiersvej.



Område A udlagt til parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse set fra eksisterende grund ved Eilekiersvej.



Erhvervsgrundne skal vejbetjenes fra den eksisterende Kærup Parkvej.

Internt i boligområdet anlægges nye private fællesveje, som skal betjene den enkelte bolig. Vejene må indrettes til lege- og opholdsgader uden opdeling af færdselsarealerne i særskilt kørebane og fortov.

Adgangen til rækkehusbebyggelsen (område B) og parcelhus/ tæt-lav boligbebyggelsen (område A) sker primært fra Eilekiersvej. Eilekiersvej er forsynet med hastighedsdæmpende foranstaltninger, og på strækningen fra Roskildevej til Bækkevej har vejen en god bredde. På strækningen fra Bækkevej til den nye adgangsvej til rækkehusbebyggelsen vil det være nødvendigt at udlægge vejen i samme bredde.

Eilekiersvej og Roskildevej mødes i en rundkørsel, hvilket giver en trafiksikker krydsning af Roskildevej for cyklister. Der er ca. 500 meter fra lokalplanområdet til busstoppested på Roskildevej.

Når området er færdigudbygget, foretages der en lukning mellem Fælledvej og Eilekiersvej, hvor der skal sikres vendemulighed for den kørende trafik

Herudover skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger ved alle udkørselsveje fra de to nye boligområder.

#### Stier

Den ændrede udformning af støjvolden i forhold til tidligere lokalplanforslag 212, muliggør en stiforbindelse fra Kærup Erhvervsområde til Ringsted Kaserneområdet via en stibro for gående og cyklende over motorvejen. Et kommende broprojekt udenfor lokalplanområdet skal godkendes af vejdirektoratet.

#### Spildevand

Spildevand skal ledes til kommunalt renseanlæg. Der skal anlægges et regnvandsbassin.

Det kan blive nødvendigt at anlægge regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet, som f.eks. det planlagte bassin i område A. Efter konkret vurdering kan der gives tilladelse til, at regnvand på den enkelte grund nedsives eller opsamles og genbruges. De nærmere vilkår for afledning af spildevand vil blive fastsat i spildevandsplanen.

#### Varme

Området er udlagt til naturgasforsyning.

#### Vand

Området forsynes fra Benløse Rundings Vandværk.

#### Miljø

##### Forurennet jord

Lokalplanområdet er ikke registreret efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 eller 2, og Ringsted Kommune har ikke kendskab til, at der i området har foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening. Ejer eller bruger er ansvarlig (jævnfør jordforureningslovens § 72b) for at de øverste 50 cm jord er uforurennet, eller at der etableres fast, varig belægning, når ubebyggede arealer tages i brug til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. Ejers eller brugers vurdering skal blandt andet afklare, om der er behov for, at der skal søges yderligere oplysninger, herunder foretages analyser, og om der er behov for bortgravning eller etablering af varig, tæt belægning.

Det er kommunens vurdering, at byområder kan være diffust forurennet som følge af menneskelig aktivitet, f.eks. forurening fra afbrænding i brændeovne, udstødningsgasser fra biler eller industri. Der kan med fordel ske en samlet afklaring af, hvordan jordforureningslovens krav opfyldes for hele lokalplanområdet.

## Støj

Langs motorvejen, i den sydlige del af lokalplanområdet, anlægges en støjvold, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved boligerne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser.

## Miljøhensyn i byggeriet

Ringsted Kommune ønsker, at der i forbindelse med byggeri tages hensyn til miljøet og anvendes løsninger, som begrænser brugen af miljøfarlige stoffer og begrænser ressourceforbruget, eksempelvis til opvarmning og ventilation. Byrådet har vedtaget et sæt retningslinier, "Miljøhensyn i byggeriet", som gælder, når kommunen sælger grunde, samt ved kommunalt eller støttet byggeri. I private udstykninger er det ikke noget krav, at man følger miljøretningslinjerne, men bygherrer opfordres til at bruge dem som inspiration til at vælge miljørigtige løsninger.

## **Anbefalinger** (uddrag)

- Undgå for stort varmetab fra vinduer ved fornuftig orientering af bygninger
- Udnytte passiv solvarme
- Zoneopdeling - f.eks. toilet, bad og soverum mod nord
- Undgå miljøfarlige stoffer
- Naturlig ventilation
- Tage forberedt for solfanger/ solceller
- Øget isolering
- God udnyttelse af dagslys
- Opsamling af regnvand og genbrug til havevanding eller vaskeri
- Miljøstation forberedt for øget kilde-sortering.

## Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke danner grundlag for anlæg mv., der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Området ligger i umiddelbar forlængelse af eksisterende bebyggelse i Benløse og har god adgang til offentlig service i form af skole og børneinstitution og kollektiv transport. Der er ingen særlige natur- eller kulturværdier i området. Langs motorvejen anlæg-

ges en støjvold, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved boligerne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser. Arkæologiske interesser sikres i forbindelse med byggemodningen.

Erhvervsområdet er en mindre udvidelse af det eksisterende erhvervsområde (lokalplan 110), udvidelsen berører kun en enkelt virksomhed, og muliggør at den tilladte bygningsplacering i lokalplan 110 flyttes 30-60 meter mod motorvejen. Derved få virksomheden en placering ned til motorvejen ligesom nabovirksomheden Hydrema .

Der gennemføres derfor ikke miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Kulturværdier**

### Arkæologi

Sydvestsjælland Museum oplyser, at der er fundet jernalderbebyggelser og enkelte husspor fra yngre stenalder både øst og nordvest for lokalplanområdet. Da størstedelen af området ligger med på samme, let sydhældende terræn som områderne med jernalderboplads, må det formodes, at der i lokalplanområdet kan findes væsentlige arkæologiske interesser.

Forud for påbegyndelse af jordarbejder bør bygherren derfor indhente en udtalelse (jf. museumslovens § 25) fra Sydvestsjælland Museum, så eventuel standsning af arbejdet i henhold til § 27 i lov om museer kan undgås.



## Tilladelser fra andre myndigheder

Dele af området er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanens område efter reglerne i landbrugslovens § 6 i forbindelse med udstykning.

### Vejdirektoratet

Vejdirektoratet skal godkende udformningen af støjvolden, og en mulig stibro for gående og cyklende over motorvejen, som skal forbinde Kærup Erhvervsområde og Ringsted Kaserneområdet med hinanden.

Langs motorvejen er tinglyst vejbyggelinjer målt 50,00 meter fra midten af motorvejen. Inden for byggelinjen kan der ikke opføres anlæg af blivende art uden dispensation fra Vejdirektoratet. Dispensationen kræver indsendelse af ansøgning for konkret projekt.

For så vidt angår område E er dette også er berørt af den tinglyste 50 meter byggelinje. Vejdirektoratets eventuelle dispensation til her inden for at opføre bygninger, p-pladser eller andre anlæg af blivende art kræver indsendelse af ansøgning for konkret projekt.

### **Naturbeskyttelseslovens § 21:**

Skiltning m.m. i det åbne land langs statsvejnettet er uddelegeret til Vejdirektoratet.

I denne forbindelse skal derfor henledes opmærksomhed på bestemmelserne vedr. skiltning, reklamer m.v. i det åbne land, jf. Naturbeskyttelseslovens § 21 (Lovbekendtgørelse nr. 749 af 21. juni 2007) og den tilhørende bekendtgørelse: *Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningskilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land*, (Bekendtgørelse 1328 af 11.12. 2006).

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 21 må der ikke i det åbne land anbringes plakater, afbildninger, fritstående kilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagaandøjemed.

Der er tale om et absolut forbud, som der ikke er mulighed for at give dispensation fra. Der er dog i følge vejdirektoratet visse undtagelser:

- Forbuddet gælder ikke for virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande.
- Endvidere omfatter forbuddet ikke skiltning for virksomheder og for salg af erhvervsgrunde med videre, der opstilles i et område, der i en lokalplan er udlagt som erhvervsområde, uanset at området ikke er udbygget. De nærmere regler herom fremgår af bekendtgørelse 1328 af 11. december 2006. Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelsens § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene.

Efter Vejdirektoratets opfattelse vil lokalplanområde også efter etablering af boligområdet m.v. have karakter af åbent land, og evt. skiltning ved motorvejen skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21.

Af den tilhørende bekendtgørelse 1328 af 11. december 2006, fremgår det bl.a. at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse, og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.

# BESTEMMELSER

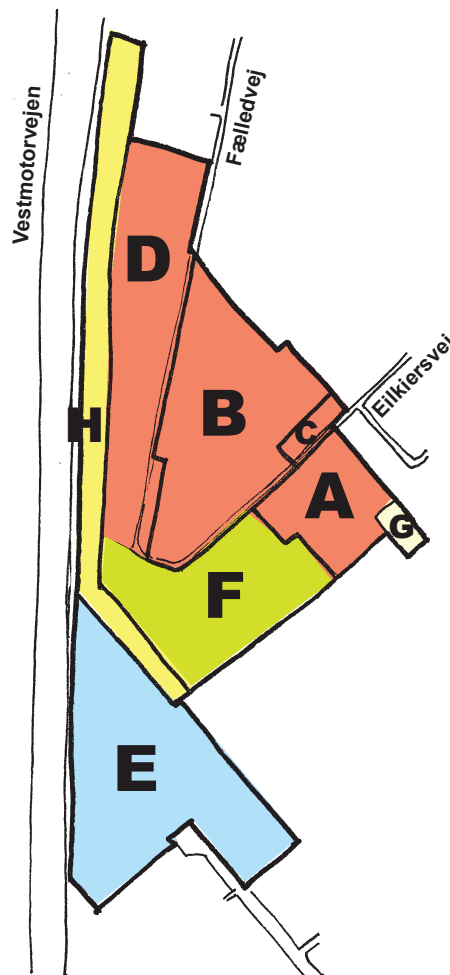
Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og tinglyses på samtlige ejendomme inden for området.

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

## § 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- åbne mulighed for, at der kan opføres parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friareal.
- give mulighed for, at del af Kærup Erhvervsområde får en synlighed fra motorvejen.
- give mulighed for en stiforbindelse fra Kærup Erhvervsområde og boligområder til Ringsted Kaserneområdet via en stibro for gående og cyklende over motorvej.
- sikre "grønne forbindelser" i form af stier og grønne fællesarealer, der er med til at give bebyggelsen et åbent og grønt præg og skabe nye oplevelsesmuligheder i kvarteret.
- sikre, at rækkehusbebyggelsen fremstår som en arkitektonisk helhed, men med et varieret udtryk
- give mulighed for, at den spredte bebyggelse langs sydsiden af Fælledvej kan afrundes med nye parcelhuse, så der dannes en sammenhængende kant af bebyggelse.
- sikre, at støjvolden langs motorvejen og mellem idræts- fritidsareal og erhvervsområde får en landskabelig udformning, som spiller sammen med den eksisterende støjvold langs kaserneområdet.



Lokalplanens 8 delområder

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 66a, 66c 67d, 78ao, 78as, 78at, 78b, 78d, 78iæ, 78bs, 78ea, 78es, 78k, 78m, 78n, 78o, 78p, 78q, 78s, 78t, **del af 3a**, del af 7000f, del af 78 cz og del af 78x Benløse By, Benløse.
- 2.2** En del af området ligger i byzone og en del i landzone.  
Med vedtagelse af denne lokalplan overføres hele området til byzone.
- 2.3** Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B, C, D, E, F, G og H som vist på kortbilag 2.



### § 3 Områdets anvendelse

**3.1 Område A** må kun anvendes til parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, samt fælles friareal.

I område A kan der højst opføres 6 rækkehuse.

**3.2 Område B** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (*se note 1*) med tilhørende fælles friarealer og fælles anlæg.

I område B kan der højst opføres 47 rækkehuse.

**3.3 Område C og D** må kun anvendes til parcelhuse (*se note 1*).

**3.4 Område A, B, C og D** må kun anvendes til helårsbeboelse. Herudover må der opføres mindre, tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning, herunder anlæggelse af regnvandsbassin(er).

**3.5 Område E** må kun anvendes til erhvervsformål - industri, værksted, lager og engroshandel (op til virksomhedsklasse 5) samt administration og serviceerhverv.

**3.6 Område F** må kun anvendes til idræts- og fritidsformål.

**3.7 Område G** må kun anvendes til fælles friareal/ regnvandsbassin.

**3.8 Område H** må kun anvendes til jordvold med tilknyttede stianlæg.

### § 4 Udstykning

**4.1** Området skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.

**4.2** Grunde til parcelhuse må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, excl. andel af fælles friareal.

**4.3** Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke

udstykket mindre end 400 m<sup>2</sup>, incl. andel af fælles friareal.

### § 5 Veje, stier og parkering

#### Veje

**5.1** Vejadgang til området sker fra Fælledvej, Eilekiersvej og Kærup Parkvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

**5.2** Der udlægges areal til nye, private fællesveje, i princippet som vist på kortbilag 2. I forbindelse med vejlukningen mellem Fælledvej og Eilekiersvej skal der udlægges areal til vendeplads på en mindre del af friarealet i område B, i princippet som vist på illustrationsplan- bilag 3.

**5.3** Boligvejene skal udlægges i en bredde af 7,5 m og anlægges med et befæstet areal på mindst 5 m. Vejene må anlægges som lege- og opholdsgader uden særskilt opdeling mellem færdselsareal og fortov.

**5.4** Der skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger ved alle udkørselsvejene fra de to nye boligområder A og B, i princippet som vist på anvendelsesplanen og illustrationsplanbilag 2 og 3.

#### Hovedsti mellem Kærup Erhvervsområde / Kaserneområdet - område E og H

**5.5** Der udlægges areal til sti, i princippet som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i voldens og eget trace som dobbeltrettet fællessti for cyklister og fodgængere i en bredde af 4,5 m og med et befæstet areal på 3,5 m.

#### Stier i boligområde- område A,B og G

**5.6** Der udlægges areal til sti, i princippet som vist på kortbilag 2, i område A kan stien placeres nord eller øst om regnvandsbassinet. Alle stier skal udlægges i en bredde af mindst 2 m.

*Note 1*

*Parcelhuse er fritliggende enfamiliehuse.*

*Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelt-, række-, kæde- eller klyngehuse med lodret lejlighedsskel.*

### **Parkering i boligområde (A, B, C, D og G)**

- 5.7 Til parcelhuse skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Ved ibrugtagning af bebyggelsen skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Resten skal anlægges, når Byrådet forlanger det.
- 5.8 Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ibrugtagning af bebyggelsen skal der være anlagt mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Resten skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

### **Parkering i erhvervsområde ( E)**

- 5.9 I område E skal på den enkelte ejendom anlægges det til virksomheden nødvendige parkeringsareal. Der skal udlægges arealer til 1 parkeringsplads pr. henholdsvis 30 m<sup>2</sup> detailhandel, pr. 50 m<sup>2</sup> administration og 100 m<sup>2</sup> produktions- værksteds- og lagervirksomhed, og ikke færre end antallet af samtidigt beskæftigede i virksomheden.

## **§ 6 Ledningsanlæg og belysning**

- 6.1 Elledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Udendørs belysning af vej-, sti-, fælles friarealer og parkeringsarealer skal udføres efter en samlet plan for hele området. Udendørs belysning må kun udføres som lavtsiddende armaturer på ydervægge, som parkbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m og/eller som pullertbelysning.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### **Område A, B, C og D.**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for parcelhuse og 35 for tæt-lav boliger. Andel af fælles friareal kan medregnes ved bereg-

ning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger.

- 7.2 Tæt-lav bebyggelse må opføres i højst 1 etage og ikke højere end 7,5 m over færdigt terræn, og parcelhuse må opføres i højst 1½ etage (én etage med udnyttet tagetage) og ikke højere end 8,5 m over færdigt terræn.

- 7.3 Tage skal udføres enten som saddeltage med en hældning på 20-45 grader eller som ensidige tage med en hældning på 5-30 grader.

Tage må ikke udføres med valm. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med en anden tagform og med en mindre taghældning, dog ikke med valm.

Udhæng må ikke være større end 60 cm fra facade. (målt fra ydervæg til afslutning tagsten)

- 7.4 Ved ensidig taghældning må facadehøjden ikke overstige 3,0 m på den laveste side af bygningen (ved sternlinjen).

- 7.5 I område C og D skal tage på boliger udføres som symmetriske saddeltage

- 7.6 Ny bebyggelse i område B og D skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2. Småbygninger som skure, cykelskure og lignende under 50 m<sup>2</sup> må placeres uden for byggefelterne.

- 7.7 I område B skal tag på bolig og garage/carport opføres i forskellige niveauer, så de ikke udgør et sammenhængende tag. Den sammenhængende bebyggelse skal forskydes, så den fremstår som individuelle boliger, der er kædet sammen, i princippet som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal fremtræde som en samlet bebyggelse med ens tagform og taghældning. Undtaget fra denne bestemmelse er mindre bygninger så som garager/ skure og lign.

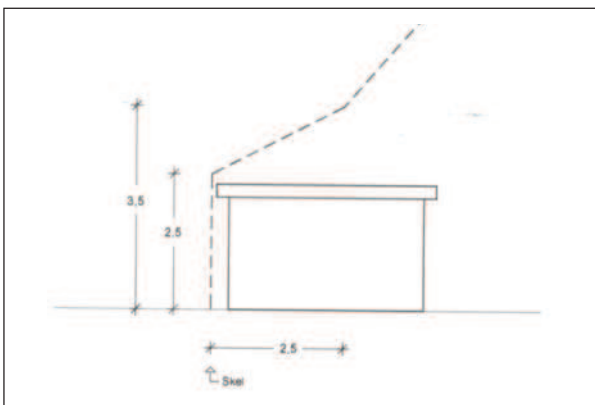
- 7.8** Soklen må ikke på noget sted gives en højde, der overstiger 0,8 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.9** Ny bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra skel til eksisterende boligbebyggelse. Undtaget fra denne bestemmelse er mindre bygninger så som garager/ skure og lign.

- 7.10** Bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod fællesarealer og vej. Dobbelthuse/ rækkehuse i område A og B må sammenbygges i skel.
- 7.11** Garager og carporte må opføres i naboskel, såfremt bebyggelsen holder sig inden for den viste stiplede linie på figuren nederst på side 16.

#### Område E

- 7.12** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
- 7.13** Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 15,3 meter.
- 7.14** Tage skal udføres med ensidig tag med en hældning på 5-20 grader eller som fladt tag.
- 7.15** Bebyggelsen må kun opføres bag de på kortbilag 2 viste byggelinie:

- Langs Vestmotorvejen i en afstand på 30 m fra skel,



*Bygninger, der opføres i skel, skal holde sig inden for den stiplede linie, som markerer et skråt højdegrænseplan fra 2,5 m i skel til 3,5 m i en afstand på 2,5 m fra skel.*

- Langs interne veje i en afstand på 5 m fra vejskel.

- 7.16** Bebyggelse skal placeres med facade eller gavl mod motorvej inden for byggezone (dvs. inden for en afstand af 4-10 m fra byggelinie mod motorvej)

- 7.17** Mod i skel mod område H kan der tillades placeret en vaskehal eller lign, den præcise placering skal efterfølgende godkendes af Byrådet.

#### Område F

- 7.18** Der må opføres bygninger til klubhus og lignende på højst 300 m<sup>2</sup> til brug for områdets anvendelse til idrætsanlæg.

#### Område G

- 7.19** Der må kun opføres mindre bygninger og anlæg som lysthuse, skure, legehuse og legeredskaber til brug for områdets anvendelse som fælles friareal.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Område A , B, C og D

- 8.1** Til udvendige bygningssider skal fortrinsvis anvendes tegl og/ eller træ samt glas. Mindre dele af facaden, for eksempel karnapper, samt småbygninger som garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med anden facadebeklædning.
- 8.2** Murværk skal fremstå som blank mur eller som pudset/ vandskuret mur. Gavl- trekanter skal udføres i samme materialer og farve som facaderne i øvrigt.
- 8.3** Vinduer, døre og porte må kun udføres i træ og/eller metal.
- 8.4** Til udvendige bygningssider må der kun anvendes afdæmpede nuancer inden for jordfarveskalaen samt sort og hvid. Mindre facadedele, herunder vinduer, døre og porte, kan udføres i en anden farve, hvis



det kan begrundes i særlige arkitektoniske forhold.

- 8.5** Tage skal være ensfarvede røde eller sorte og må kun udføres med uglaserede, matte eller halvmatte tagsten i tegl eller beton, skifer eller plane tagplader af f.eks. eternit eller metal.

Ved taghældning på 20 grader eller derunder må endvidere anvendes tagpap.

Til garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må endvidere anvendes tagpap, tagfolie eller glas.

- 8.6** I område B skal udhuse, udestuer, overdækkede terrasser, carporte og garager udføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet. Planen skal sikre, at de nævnte småbygninger placeres og udformes på en måde, som medvirker til at give bebyggelsen et arkitektonisk helhedspræg, det vil sige, at der skal opstilles fælles retningslinier for størrelse, udformning, herunder tagform, materialer og farver. Bestemmelsen gælder ikke eventuelle legehuse og drivhuse.

### Område E

- 8.7** Facader må kun udføres i tegl, beton, glas og metal. Murværk kan fremstå enten som blank mur eller som pudset/ vand-

skuret mur. Skure og lignende småbygninger samt mindre dele af facaden, for eksempel i forbindelse med indgangsparti, må udføres i andre materialer så som træ, eternit eller lignende facadeplader.

- 8.8** Facader skal være hvide, grå eller sorte.

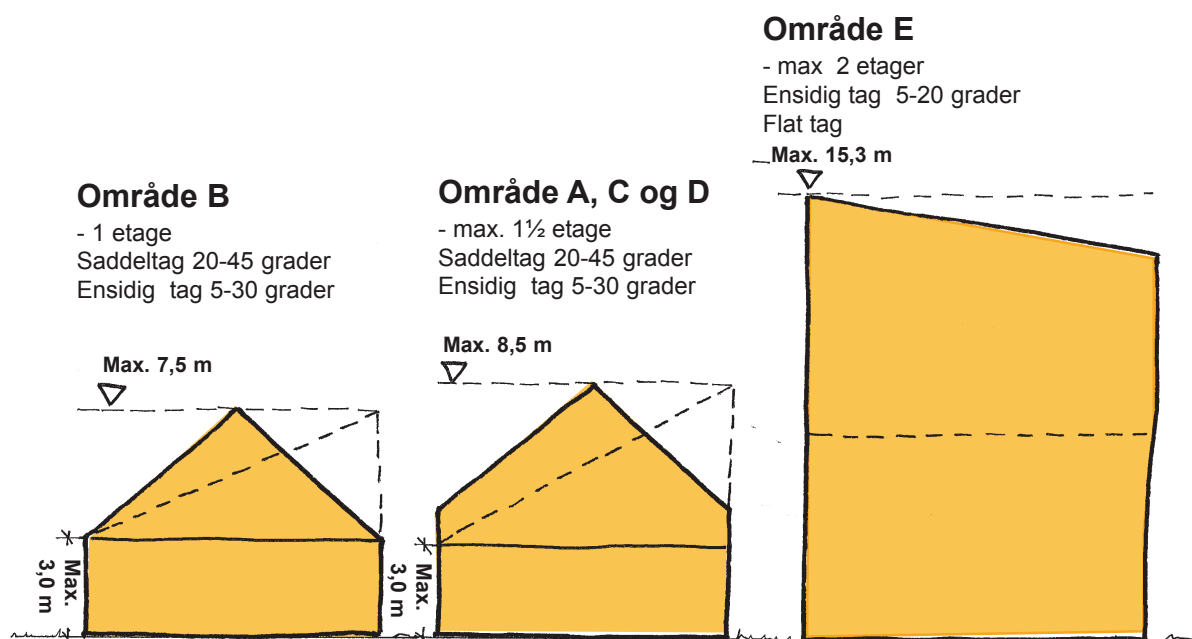
- 8.9** Mindre facadedele, herunder vinduer, døre og porte, kan udføres med anden facadebeklædning eller farve, hvis dette kan begrundes i særlige arkitektoniske eller funktionelle forhold.

- 8.10** Tage skal være sorte eller mørkegrå og må kun udføres i tagpap, tagfoile, skifer eller plane tagplader, for eksempel af eternit eller metal, samt bølgede metalplader. Til skure og lignende småbygninger må endvidere anvendes glas.

- 8.11** Ved indkørslen til erhvervsområdet fra Kærup Parkvej kan Byrådet tillade særlig markering i form af en skiltesøjle eller lignende.

- 8.12** Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.13** Overdækninger må kun ske efter Byrådets



Tilladte bygningshøjder.

godkendelse af udformning og materialer, så der opnås en god helhedsvirkning.

#### **Alle områder**

**8.14** Antenner, herunder parabolantener, må ikke opsættes, så de er synlige fra offentlig vej eller sti.

### **§ 9 Ubebyggede arealer**

#### **Område A, B, C, D, F og G**

**9.1** Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.

Terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel må kun foretages med Byrådets tilladelse.

**9.2** Hegn i skel må kun etableres som levende hegn eller hæk af løvfældende træer og/eller buske, eventuelt suppleret med trådhegn på den indvendige side. Hegn mod motorvej skal i følge vejdirektoratet opføres på egen grund og således ikke i vejskellet.

**9.3** Henstillen og parkering af køretøjer over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, skibscontainere og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

#### **Område G**

**9.4** Områderne skal fremstå i græs suppleret med enkelte træer eller mindre grupper af træer/buske. Inden for området må der indrettes legeplads, bålplads, opholdsarealer og lignende.

**9.5** Eksisterende beplantningsbælte skal bevares som vist på kortbilag 2.

#### **Område E**

**9.6** Regulering af terræn, nyplantning, befæstelse, belysning og møblering må kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt plan.

**9.7** Bebyggelse skal i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende terræn. Mindre terrænreguleringer skal udføres sådan, at det færdige terræn fremstår naturligt, mens større tilpasninger markeres visuelt i form af præcist formede skråninger eller støttemure.

I forbindelse med en virksomhed der sælger og vedligeholder entreprenørmaskiner kan der gives mulighed for placering af en „prøvebakke“, den nærmere udformning og højde skal godkendes af Byrådet. Ellers må terrænregulering på mere end +/- 1 m må ikke foretages uden Byrådets godkendelse.

**9.8** Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom, herunder veje, stier og parkeringspladser, skal anlægges og beplantes efter en af Byrådet godkendt plan. Planen skal omfatte beplantning, belægning, hegning, belysning og terrænregulering.

**9.9** Udendørs oplag skal afskærmes og må ikke have et omfang, der virker dominerende i forhold til øvrig bebyggelse på ejendommen.

**9.10** Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret af et op til 2 meter højt trådhegn. Det levende hegn kan udelades på områder, hvor der udfra arkitektoniske grunde ønskes større synlighed.

#### **Område E og F**

**9.11** Der kan på mindre dele af område E og F tillades, at støjvoldens udformning "strækkes" ud på de to områder (f.eks. i forbindelse med, at volden bruges til mulige tilskuer pladser for boldbanerne).

**9.12** Den eksisterende beplantning omkring boldbaner, der er angivet med særlig signatur på kortbilag 2, må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse. En omlægning af boldbaner, som kræver fjernelse af træer, samt væsentlig beskæring må heller ikke foretages uden byrådets tilladelse.

## **Område H**

- 9.13** Støjvold i område H skal anlægges langs motorvejen og mellem område E og F. På delen mellem område E og F skal der anlægges en stiforbindelse. Hvor det er teknisk muligt, skal støjvolden udformes som et bakkelandskab. Mindre dele af støjvolden må beplantes.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning**

- 10.1** Før nogen del af bebyggelsen inden for den enkelte ejendom/ delområde tages i brug, skal veje, stier, grønne områder, støjvold og ubebyggede arealer inden for den enkelte ejendom/ delområde være anlagt efter bestemmelserne i § 5 og 9.

Byrådet kan dog tillade, at støjvold og de fælles friarealer anlægges i takt med den løbende byggemodning og udstykning.

- 10.2** Før den enkelte ejendom tages i brug, skal tilslutning til naturgasnettet have fundet sted.

## **§ 11 Grundejerforening**

### **Område A og B**

- 11.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område A og en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område B.
- 11.2** Ejendomme inden for området skal tilsluttes grundejerforeningen, når ejendommene er solgt, eller når Byrådet forlanger det.
- 11.3** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af boligerne er solgt, eller når Byrådet forlanger det.

- 11.4** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for henholdsvis lokalplanens område A og B.

- 11.5** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

### **Område E**

- 11.6** Samtlige ejere af ejendomme, der udstykes inden for lokalplanens område E, skal være medlem af den eksisterende grundejerforening, "Grundejerforeningen for Kærup Erhvervspark".

### **Område A, B, C, D og E.**

- 11.7** Derudover skal der oprettes en grundejerforening, hvor samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område har pligt til at være medlem. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af støjvolden. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

## **§12 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt**

- 12.1** Lokalplan 110 - For Kærup Erhvervsområde Vest- aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.
- 12.2** Byplanvedtægt nr. 1- "for et Areal af Benløse By og Sogn" aflyses på arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

## **§13 Retsvirkninger**

- 13.1** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2** Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.



- 13.3** Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4** Byrådet kan ifølge planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.5** I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## **§ 14 Vedtagelser**

- 14.1** Byrådet vedtog den 13. maj 2008 at sende forslag til lokalplan 215 i offentlig høring i perioden fra den 20. maj 2008 til og med den 15. juli 2008.

Der kom 8 indsigelser i løbet af høringsperioden.

Byrådet vedtog den 08. september 2008 lokalplan 215 endelig med en del mindre ændringer som følge af indsigelser .

## Tillæg nr. 3 til Ringsted Kommunes kommuneplan 2005-2016



Del af område i landzone overføres til område 5 B21 med følgende bestemmelser:

Område 5B21 - Boligområde ved Fælledvej/  
Eilekiersvej

- Området skal anvendes til parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 8,5 m.
- Området skal overføres til byzone.
- Der skal anlægges en støjvold langs motorvejen, som sikrer, at støjniveauet på primære, udendørs opholdsarealer ved nye boliger ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser.

Intentionerne for område 5B21 er, at der syd for Fælledvej kan udfyldes med enkelte parcelhuse i den eksisterende husrække, og der skal sikres grønne fællesarealer og stiforbindelser gennem området.

Del af område 5E8 og 5D6 overføres til nyt område 5E10 med følgende bestemmelser:

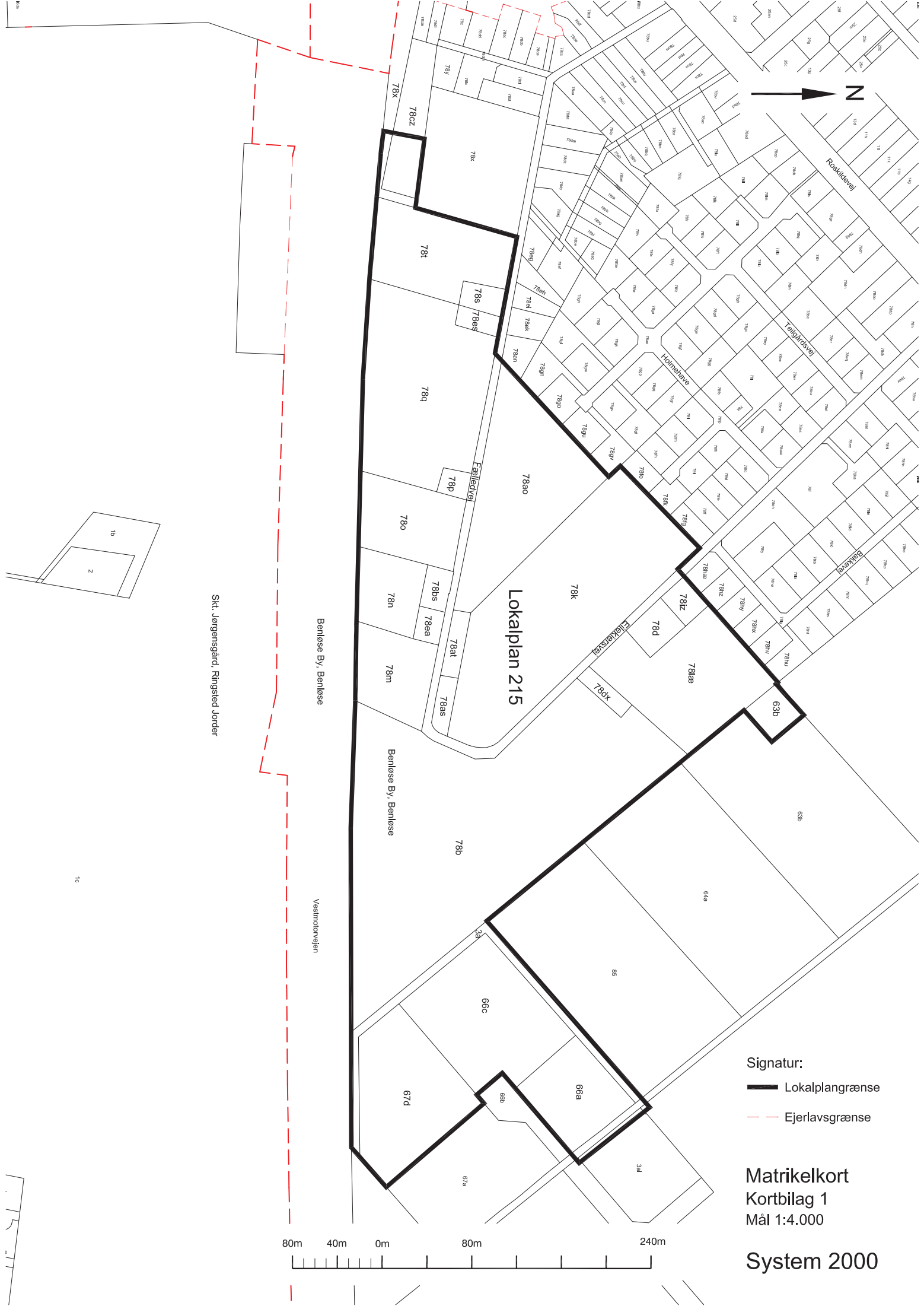
Område 5E10 - Del af Kærup Erhvervspark  
mod motorvej.

- Området skal anvendes til erhvervsformål - industri, værksted, lager og engroshandel (op til virksomhedsklasse 5) samt administration og service erhverv.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 15,3 m.
- Der skal udlægges areal til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> produktion og lager.

### Vedtægelser

Byrådet vedtog den 13. maj 2008 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 3 i offentlig høring fra den 20. maj 2008 til og med den 15. juli 2008.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 08. september 2008.



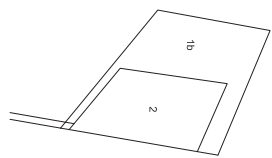
Signatur:  
 — Lokalplangrænse  
 - - - Ejerlavsgrense

Matrikelkort  
 Kortbilag 1  
 Mål 1:4.000

System 2000

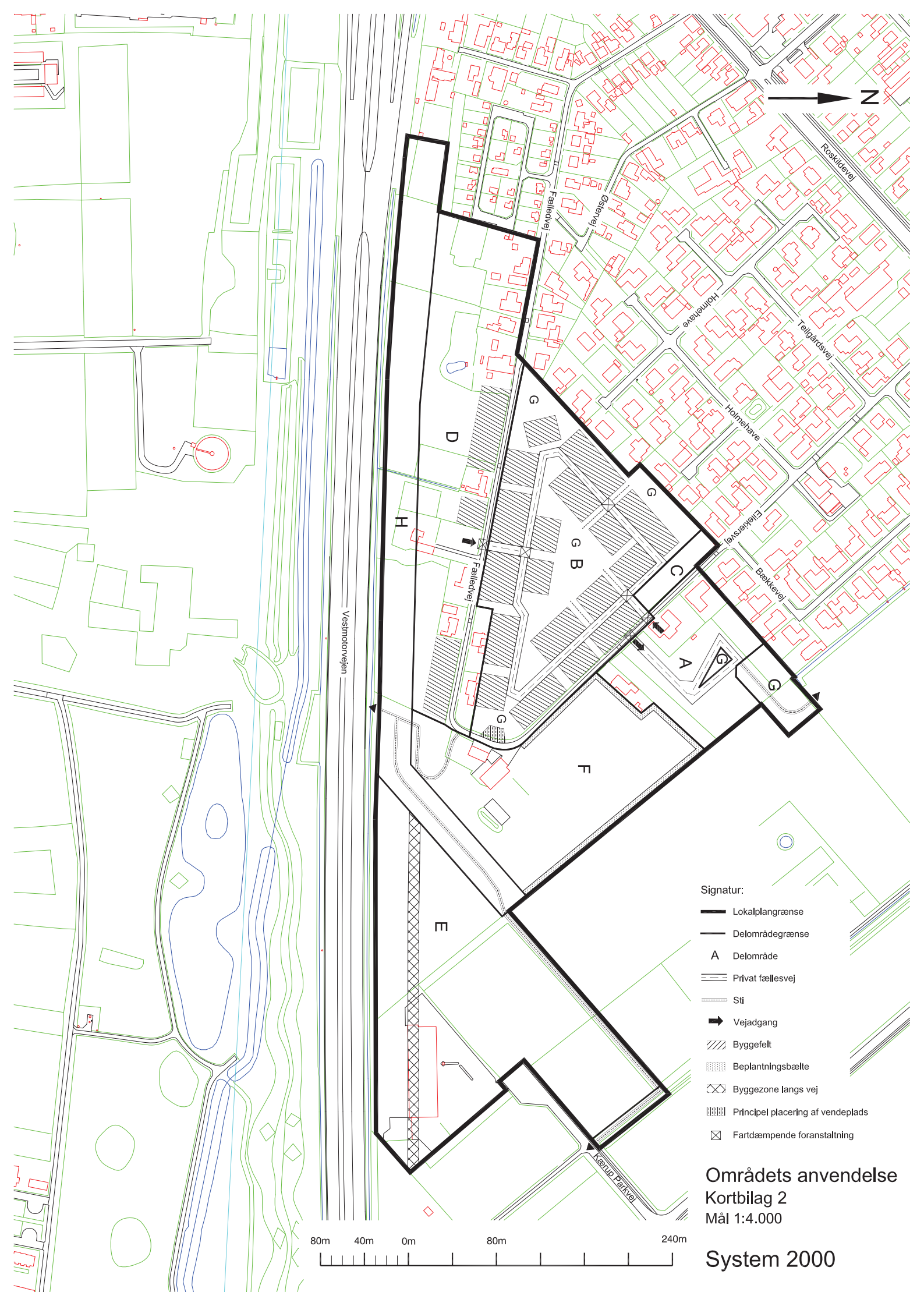


Skt. Jørgensgård, Ringsted Jorder



1c



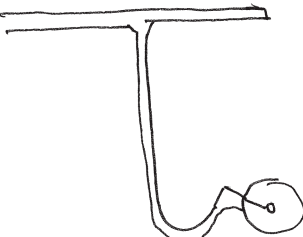


- Signatur:
- Lokalplangrænse
  - Delområdegrænse
  - Delområde
  - Privat fællesvej
  - Sti
  - Vejdgang
  - Byggefelt
  - Beplantningsbælte
  - Byggezone langs vej
  - Principel placering af vendeplads
  - Fartdæpende foranstaltning

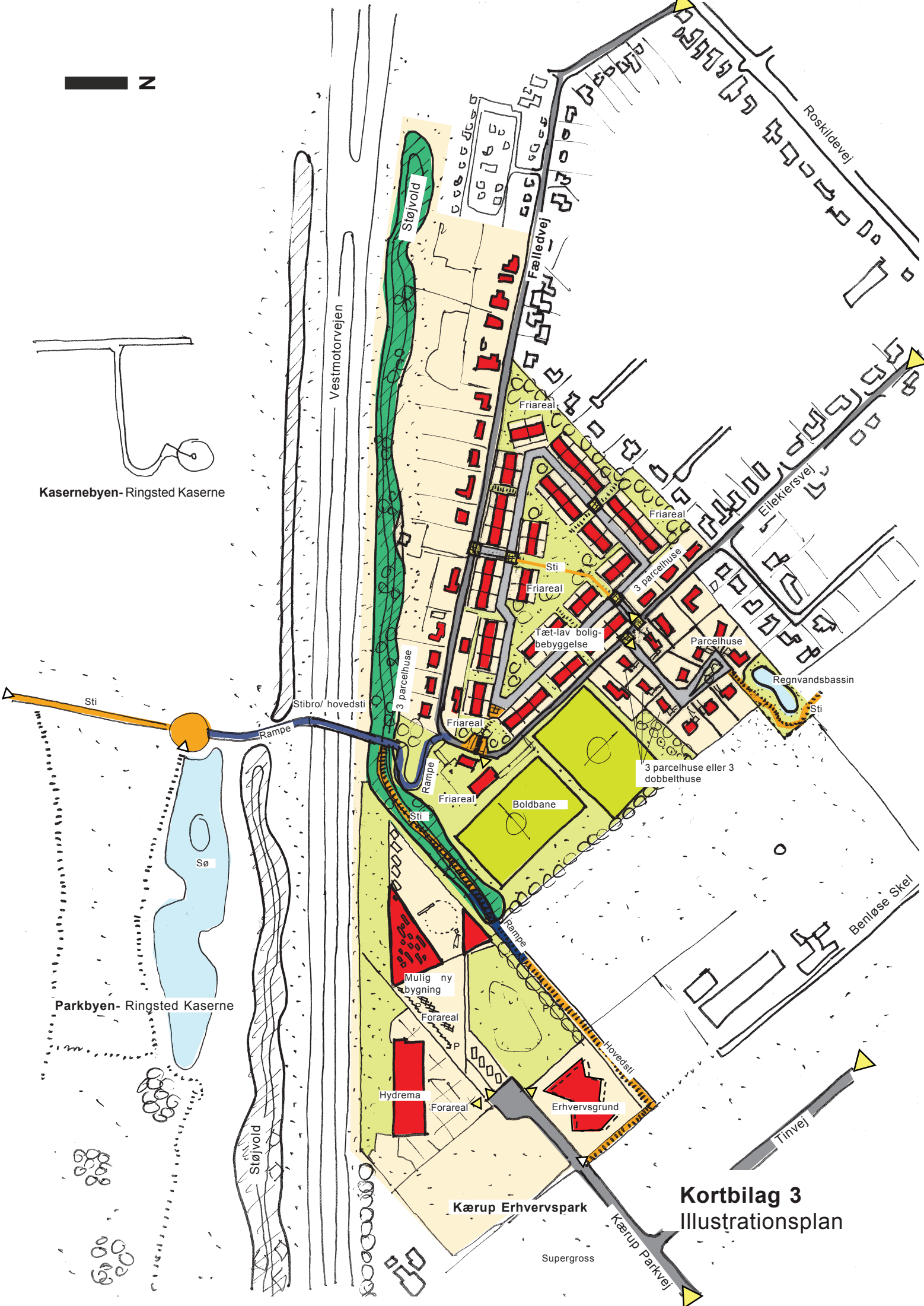
Områdets anvendelse  
 Kortbilag 2  
 Mål 1:4.000

System 2000





Kasernebyen- Ringsted Kaserne



Parkbyen- Ringsted Kaserne

Kærup Erhvervsark

### Kortbilag 3 Illustrationsplan

Supergross

Kærup Parkvej

Tinvej

Benløse Skel

Roskildevej

Fælledvej

Eillekersvej

Vestmotorvejen

Stibrol/ hovedsti

Støjvold

Sø

Støjvold

Friareal

Friareal

Sti

Friareal

Tæt-lav bolig-  
bebyggelse

Parcelhuse

Regnvandsbassin

Sti

3 parcelhuse eller 3  
dobbeltuse

Boldbane

Friareal

Mulig ny  
bygning

Forareal

Hydrema

Forareal

Erhvervsgrund

Hovedsti

Rampe

Sti

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe

Friareal

3 parcelhuse

Friareal

Friareal

Støjvold

Sti

Rampe