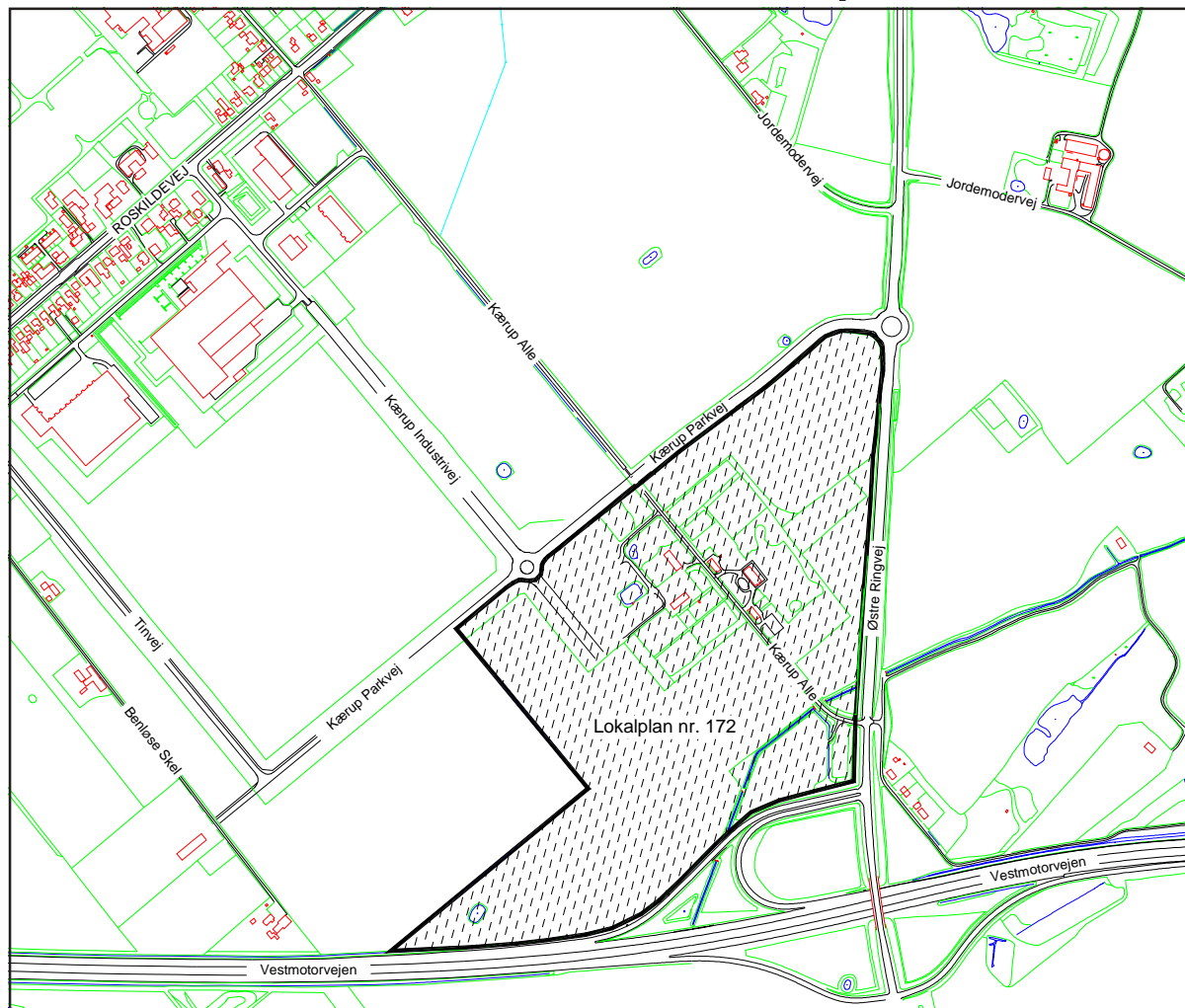




Lokalplan nr. 172



Del af Kærup Erhvervspark omkring Kærup Gods

Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2001 - 2012

Udarbejdet af Ringsted Kommunes Tekniske Forvaltning i samarbejde med Dybbro & Haastrup, Byplanlægere og Arkitekter.

september 2005

Hvad er en lokalplan?

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

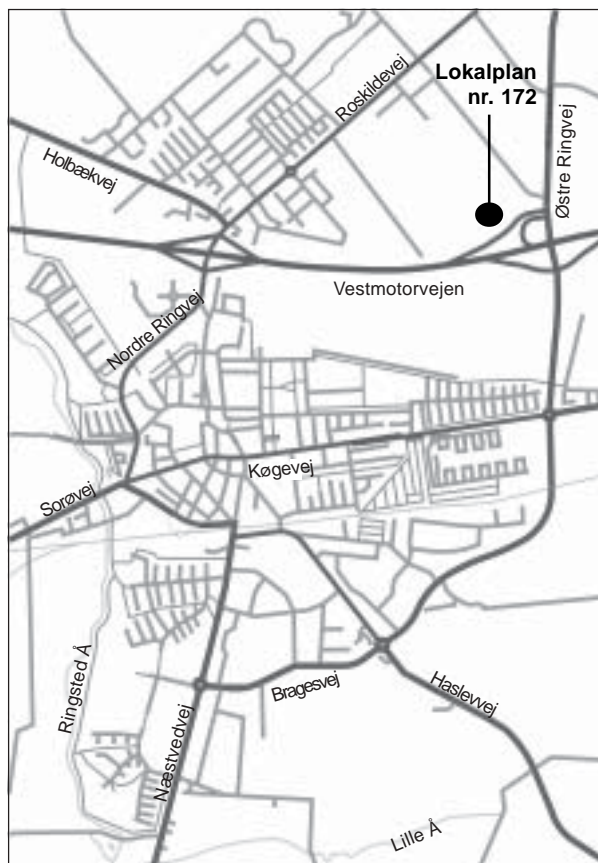
- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

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

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



Teknisk Forvaltnings e-mail adresse:
tf@ringsted.dk

Kommunens e-mail adresse:
ringsted@ringsted.dk

Kommunens hjemmeside:

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen
Eksisterende forhold
Kommuneatlas
Lokalplanens indhold
Principper for bebyggelse
Forhold til anden planlægning
Regionplan
Kommuneplan
Lokalplan
Spildevand
Miljø
Trafik
Støj
Varme
Vand
EI
Miljøvurdering
Arkæologiske forhold

BESTEMMELSER

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

Kommuneplantillæg nr. 21

til Ringsted Kommunes kommuneplan 2001-2012

Kortbilag

Bilag 1: Matrikelkort
Bilag 2: Anvendelsesplan
Bilag 3: Illustrationsplan

Lokalplanområde Del af Kærup Erhvervspark omkring Kærup Gods



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

Den knap 15 år gamle lokalplan 70 for hele Kærupområdet var baseret på ideen om en „erhvervspark“ med administrativt prægede virksomheder placeret i en park. I tilknytning hertil var der planer om et transportcenter og et mere traditionelt erhvervsområde. Det har ikke været muligt at tiltrække interessenter til erhvervsparkdelen og til transportcentret. Til gengæld har der været interesse for at etablere andre virksomheder, blandt andet lager- og logistikvirksomheder. På denne baggrund blev en del af den oprindelige lokalplan 70 i 1999 afløst af lokalplan 110, der gælder for den vestlige del af Kærupområdet.

Formålet med lokalplan 172 er at tilpasse den sydlige del af området til den nye hovedstruktur i lokalplan 110. Det omfatter en ændring af vejstrukturen og arealanvendelsen, herunder placeringen af de grønne arealer. Samtidig ønskes området omkring Kærup Gods disponeret således, at der bliver plads til mere kontorprægede virksomheder her.

Eksisterende forhold

Planen omfatter et areal på ca. 35 ha, som ligger mellem Kærup Parkvej, Østre Ringvej, Vestmotorvejen og mod vest virksomheden Supergros A/S.

Terrænet i området er forholdsvis jævnt, beliggende i kote 40 til 45. Kærup Allé er et af områdets mest markante træk. Den er godt en kilometer lang og begynder ved de to små portnerhuse ved Roskildevej og fører til Kærup Gods. Alleen har træer med en højde på op til godt 23 m, og den består af flere forskellige typer træer: lind, elm, ask, ahorn, hestekastanie m.fl. Den har værdi både som stiftforbindelse og som markant landskabsselement.

Umiddelbart syd og øst for Kærup Gods er der i forbindelse med byggemodningen etableret to regnvandsbassiner.

Kommuneatlas

Skov- og Naturstyrelsen har i samarbejde med Ringsted Kommune i 2000 kortlagt kommunens bevaringsværdige bymiljøer og bygninger. Bygningernes ydre fremtræden er vurderet efter en skala fra 1 til 9. Skalaen går fra høj bevaringsværdi (1, 2 og 3) over middel bevaringsværdi (4, 5 og 6) til lav bevaringsværdi (7, 8 og 9). De eksisterende fem bygninger fra Kærup Gods er i kommuneatlasset alle registreret med høj bevaringsværdi.

I lokalplanen er det fastlagt, at bygningerne ikke må nedrives uden Byrådets tilladelse. Det er sket på baggrund af en vurdering af bygningernes nuværende stand samt deres betydning i et samlet forløb af bygninger.



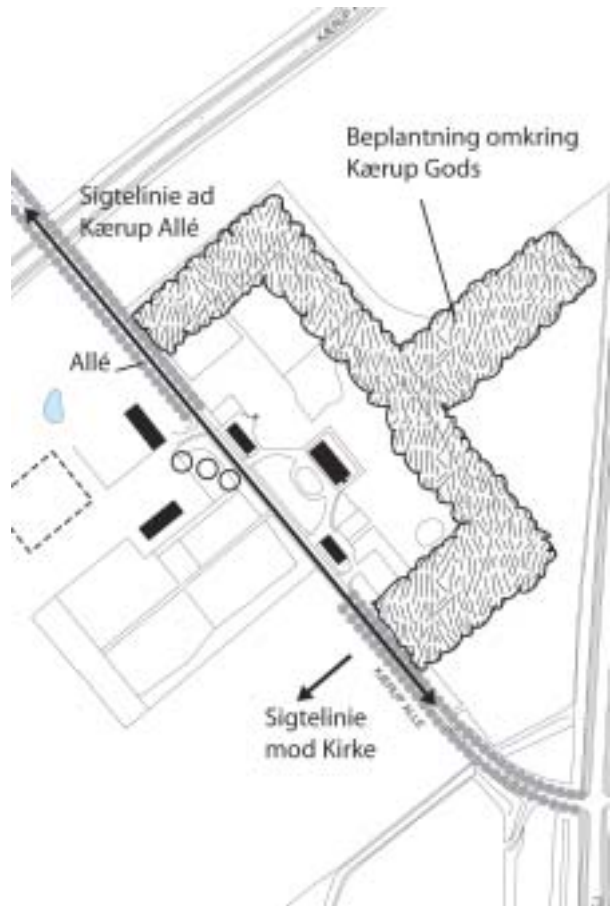
Kærup Allé og beplantningen omkring Kærup Gods, set fra Kærup Parkvej.



Godsets hovedbygning, der anvendes til kontorformål



Kærup Allé set fra syd mod nord



Kort over områdets bevaringsinteresser



Bevaringsværdig bygning vest for alléen



Naturstensbelægning, der tidligere var gårdsplads for den nu nedrevne landbrugsejendom



Vigtige bevaringsværdige solitære træer



Bygning syd for godsets hovedbygning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen erstatter den tidligere lokalplan 70, hvad angår den sydøstlige del af Kærup Erhvervsområde.

Lokalplanen opdeler området i 4 delområder.

Område A udlægges til fremstillings-, værksteds- lager-, oplags- og transportvirksomhed, engroshandel samt håndværkerhverv. I tilknytning hertil kan være kontorformål.

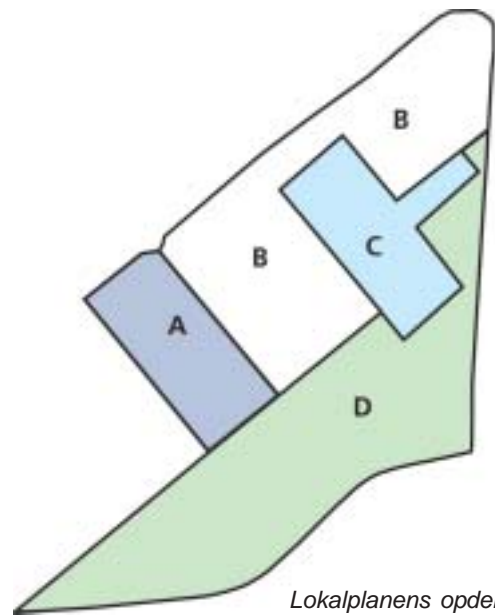
Område B udlægges til administration, lettere fremstillingsvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv.

Område C udlægges til administration og 2 boliger.

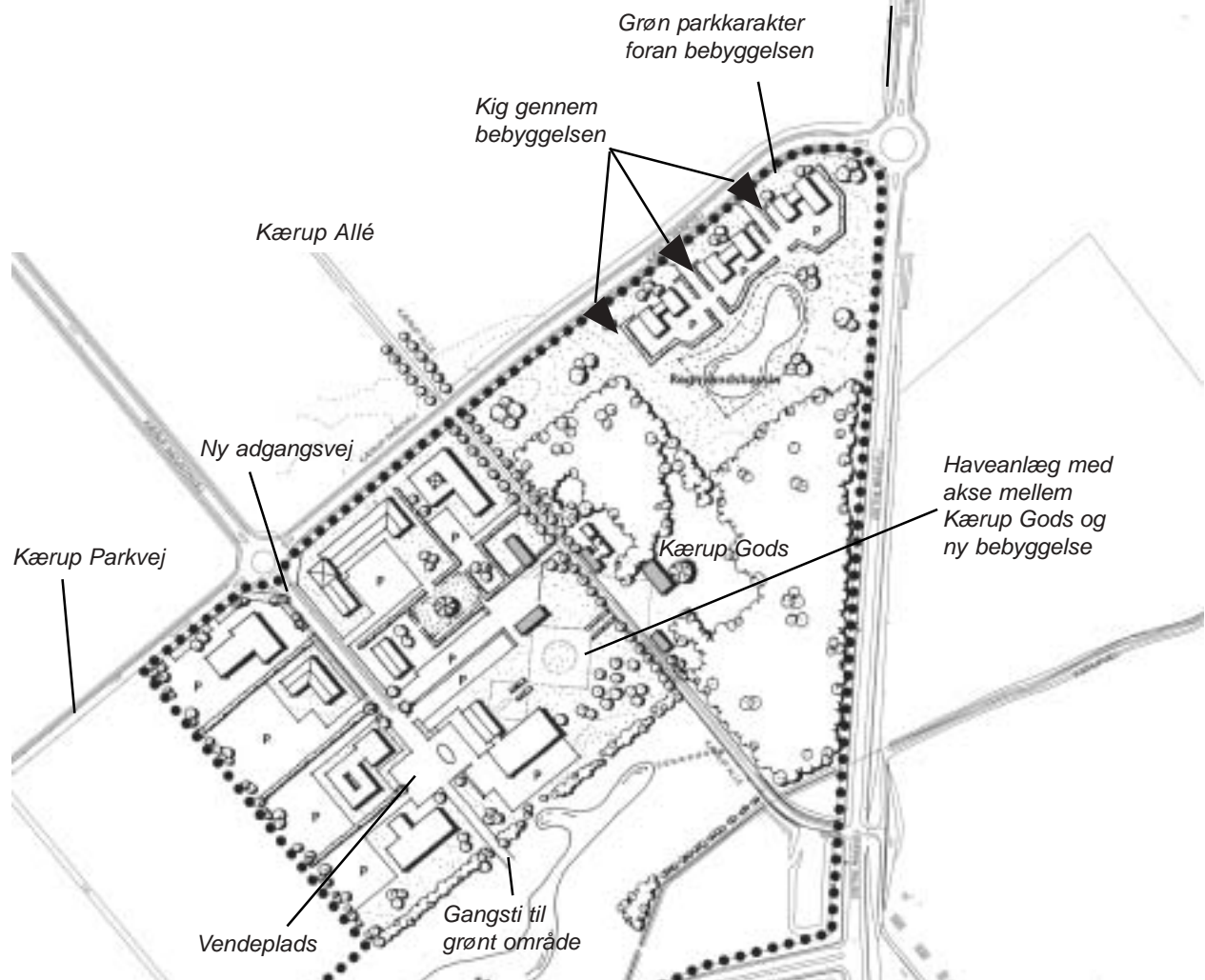
Område D må kun anvendes til fælles grønt område. Området vest for Kærup Allé har offentlig adgang.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 2.500 m².

Områderne har vejadgang fra Kærup Park-



Lokalplanens opdeling



vej, Kærup Industrivej og Kærup Allé.

Bebyggelsenprocenten for området må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, og taghældningen må ikke overstige 35 grader. Bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 12 m. Bebyggelse skal placeres inden for nærmere angivne byggefeltet.

Som arkitektonisk fællestræk fastlægger lokalplanen, at facader skal være hvide eller lysegrå, og tage skal være sorte eller mørkegrå.

De bevaringsværdige bygninger omkring Kærup Gods må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Skiltning og reklamering må kun ske i overensstemmelse med de af Byrådet godkendte retningslinier for skiltning i erhvervsområder.

På den enkelte ejendom må der enten opsættes max. 3 flagstræger eller der må opføres ét skiltetårn med en højde på max. 4 m.

Grundejere skal være medlemmer af Grundejerforeningen Kærup Erhvervspark.

Principper for bebyggelse

I området vest for Kærup Allé placeres bebyggelsen således, at den som hovedregel danner en kant langs vejene.

Øst for Kærup Allé placeres bebyggelsen, så den kommer til at ligge tilbagetrukket på en grøn flade mod Kærup Parkvej. Bebyggelsen skal udformes, så der fra vejen sikres kig til det bagvedliggende skovbryn.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Ifølge regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt har området status som kommuneplanlagt byområde. Det er ikke udpeget som særligt erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Ifølge regionplanen er der i området særlige drikkevandsinteresser. Derfor skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet, så vidt muligt undgås.

Kommuneplan

Lokalplanområdet udgør en del af det område, der i Ringsteds kommuneplan 2001-2012 er benævnt 5E5. Der gælder følgende rammebestemmelser:

- a. Området skal anvendes til erhvervsformål, dvs. industri- og værkstedsvirksomhed, virksomhed inden for engroshandel og transport, kontor, service- og oplagsvirksomhed, virksomheder med særligt udstillingsbehov, håndværksvirksomhed med tilhørende bolig, større institutioner, kursuscenter mv., parkeringsplads med cafeteria, benzintank, kiosk mv.
- b. Højst 50 % af grundens areal må bygges.
- c. Kontor- og værkstedsbygninger o.lign. må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Produktionshaller o.lign. må ikke opføres højere end 15 m.
- d. Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 3 m³/m² grundareal.
- e. Grunde til fremstillingsvirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end 1500 m². Grunde til kontor- og servicevirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end 2.000 m².

- f. Der skal ved lokalplanlægning foretages en detaljeret opdeling af området til forskellige virksomhedstyper.
- g. Der skal udlægges areal, så der kan etableres én p-plads pr. 40 m² etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 60 m² etageareal for fremstillingsvirksomhed o.lign.
- h. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om udendørs opholdsarealer.
- i. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om beplantning, hegning mm.
- j. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om sikring af maksimale niveauer for ekstern støj fra virksomheder mod naboområderne.
- k. Der skal optages nærmere bestemmelser om sikring af bevaringsværdige bygninger og beplantning på Kærup Gods.

Intentioner: Langs områdets overordnede veje kan der placeres virksomheder med særligt publikumsorienterede funktioner eller ønsker om at præsentere sig med en bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Langs Roskildevej kan der placeres virksomheder med særligt udstillingsbehov. Et område nær Roskildevej forbeholdes mindre håndværksvirksomheder med tilhørende boliger. Den sydlige del af området kan enten anvendes til en større institution, kursuscenter o.lign. eller kan opdeles i mindre grundstørrelser til erhvervsformål. Der skal udarbejdes detaljerede retningslinier for en funktionsopdeling af området. På grund af beliggenheden inden for et vandindvindingsinteresseområde vil der blive stillet særlige krav til virksomheder, hvor fremstilling og/eller lagring af olie, kemikalier og lignende forekommer.

Detailhandel

I efteråret 2004 blev kommuneplanen revideret for så vidt angår bestemmelserne om detailhandel. Den del af Kærupområdet, der er omfattet af lokalplan 70, men ikke af den nye lokalplan 172 - det vil sige området

nordøst for Kærup Allé - er i temaplanen for detailhandel udlagt til, at der kan etableres butikker for pladskrævende varegrupper. I resten af Kærupområdet er der ikke i kommuneplanen udlagt areal til detailhandel.

I lokalplan 110, som gælder for den vestlige del af Kærupområdet, er der en bestemmelse, som muliggør salg af en virksomheds egne og på stedet fremstillede produkter. For at muliggøre det samme inden for lokalplan 172 er der indarbejdet bestemmelser om dette i kommuneplantillæg nr. 21. Ifølge planloven skal der desuden i lokalplanen fastsættes maksimale størrelser for det samlede butiksareal og for arealet af den enkelte butik.

På hjørnet af Kærup Parkvej og Kærup Industrivej er der i henhold til lokalplan 70 indrettet en virksomhed med salg af entreprenørmaskiner. Ifølge lokalplan 70 kunne der blandt andet indrettes større udstillings- og salgsvirksomheder, for eksempel bilforhandlere. Virksomheden kan fortsætte som eksisterende, lovlig anvendelse uanset bestemmelserne i lokalplan 172 om, at der ikke må være detailhandel bortset fra salg af virksomhedens egne produkter.

Kommuneplantillæg

Lokalplanens indhold afviger på en række mindre punkter fra kommuneplanen. I forbindelse med lokalplanen er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 21 med bestemmelser for et nyt område 5E9. Kommuneplantillægget er indsat bagerst i dette hæfte.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 70, der udlægger området til erhvervspark. Planen aflyses for den del af området, der er omfattet af lokalplan 172.

Spildevand

Spildevand føres til kommunalt rensningsanlæg. Regnvand ledes via regnvandsbassiner til Kværkeby Bæk, dog for et mindre område

i den nordlige del direkte til eksisterende system ved Benløse.

Miljø

Amtet har ikke kendskab til jordforurening i området forsat af tidligere aktiviteter. Da der har været landbrug på ejendommen, kan kommunen med erfaring fra andre landbrug ikke udelukke, at der kan være forurening med pesticider, tjærestoffer, tungmetaller eller olie.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærup Industrivej og fra Kærup Parkvej, der går nord om Kærup Gods.

Der er nem adgang fra Østre Ringvej med direkte tilslutning til motorvejen. En eventuel signalregulering af motorvejstilkørslen kan yderligere lette adgangen til hele Kærupområdet fra ringvejen, således at den tunge trafik ikke kører ad Roskildevej.

Med lokalplanen åbnes for en mindre udvidelse af erhvervsareal til kontor og lignende omkring Kærup Gods. De trafikale konsekvenser af dette vurderes at være uvæsentlig.

Støj

En del af lokalplanområdet er belastet af støj fra motorvejen og fra Østre Ringvej. Der er foretaget en støjberegning på grundlag af fremskrevne trafiktal. For Østre Ringvej viser den en årsdøgntrafik på 7.650 biler i 2010. For motorvejen viser den en årsdøgntrafik på 37.400 i 2010.

Da der ikke er tale om støjfølsom anvendelse så som boliger eller institutioner i lokalplanområdet, men alene kontorer og anden form for erhverv, sættes støjgrænsen til 60 dB(A). Dette støjniveau forekommer i en afstand af 45 meter fra Østre Ringvej og 130

meter fra motorvejen (afstande målt fra vejmidte). Beregningen forudsætter, at støjreduktion alene sker ved afstandsdæmpning og ikke ved støjvold. Lokalplanens byggefelter overskrider ikke disse afstande.

Varme

Området er udlagt til naturgasforsyning. Ejendomme skal tilsluttes før ibrugtagen.

Vand

Området vil blive vandforsynet fra Ringsted kommunale værker.

El

Området forsynes med el gennem SEAS forsyningsnet.

Miljøvurdering

Ringsted Kommune har vurderet, at lokalplan 172 ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. Lokalplanområdet, der ligger i byens nordøstlige udkant, umiddelbart nord for motorvejen, har gennem 12-13 år været udlagt til erhvervsformål.

Ringsted Kommune finder derfor, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I det følgende redegøres for baggrunden for ovenstående vurdering.

Natur og kulturarv

Den oprindelige lokalplans stort tænkte idegrundlag med en 'business park', hvor administrativt prægede arbejdspladser var placeret i parkagtige omgivelser, har ikke kunnet realiseres i Ringsted. De virksomheder, der nu planlægges for, er mere traditionelle fremstillings- og kontorvirksomheder med mere

begrænsede grønne områder. Lokalplanen sikrer dog fortsat, at arealerne mellem erhvervsbebyggelsen og motorvejen får en landskabelig bearbejdning med mulighed for et større naturindhold end i dag.

Kommuneatlasset fra 2000 udpeger 5 eksisterende bygninger som bevaringsværdige, blandt dem hovedbygningen til Kærup Gods. Lokalplanen sikrer disse bevaringshensyn med bevaringsbestemmelser. Også værdifuld beplantning, herunder alleen til godset, bevares.

Arkæologiske forhold

Tidligere arkæologiske undersøgelser af Nationalmuseet viser i den nordøstlige del af lokalplanområdet har vist spor af bebyggelse fra flere perioder af forhistorien og umiddelbart syd for motorvejen kendes jernalderbebyggelse.

Det kan derfor formodes, at der kan findes væsentlige arkæologiske interesser bevaret på delområde A og evt. vestlige del af område Bs sydlige del, idet de øvrige områder skønnes uden bevarede arkæologiske spor.

Da 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.



Område B set fra adgangsvejen A-B. Bag den hvide mur til højre i billedet ligger haveanlægget til Kærup Gods.

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

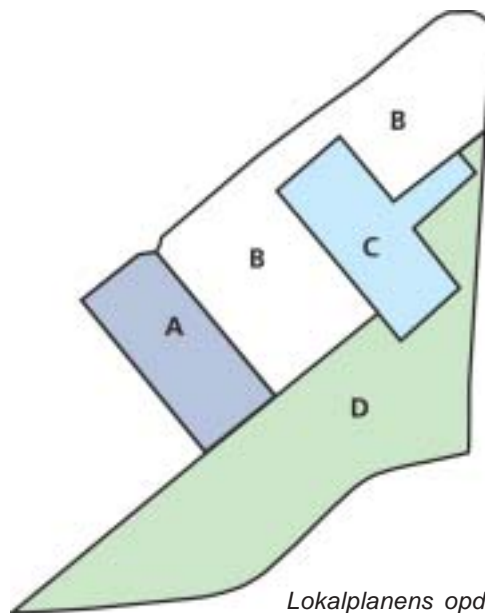
- ændre vej- og bebyggelsesstrukturen i den sydøstlige del af Kærup Erhvervspark, så den er tilpasset strukturen i den vestlige del af erhvervsområdet
- udlægge areal til nyt erhverv omkring Kærup Gods
- sikre en smuk arkitektonisk helhedsvirkning
- sikre bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning i området, navnlig i tilknytning til Kærup Gods.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 1a, 1b, 1d, 1f, 3a og 3aa alle af Benløse By, Benløse, og matr. nr. 1ak og 1ar, Kærup, Ringsted Jorder, samt alle parceller, der efter den 01.12.2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2** Området opdeles i **A**, **B** og **C** til erhvervsformål og **D** til fælles grønt område, som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Området må kun anvendes til erhvervsformål og fælles grønne områder, herunder regnvandsbassiner.



- 3.2** I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der indrettes en mindre butik med salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter. Den enkelte butiks bruttoetageareal må højst være 500 m². Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m². Der må ikke indrette anden form for detailhandel i området. (Se note 1)

Område A

- 3.3** Området må kun anvendes til fremstillings-, værksteds-, lager-, oplags- og transportvirksomhed, engroshandel, håndværkerhverv samt kontor i tilknytning hertil.

Område B

- 3.4** Området må kun anvendes til administration, lettere fremstillingsvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv. Bebyggelse til kontorformål kan udgøre hovedparten af den samlede bebyggelse på den enkelte ejendom.

Note 1

Inden for området er der i henhold til lokalplan 70 indrettet en virksomhed med salg af entreprenørmaskiner. Denne kan fortsætte som eksisterende, lovlig anvendelse.

Område C

- 3.5** Området må kun anvendes til administration. Byrådet kan tillade, at der inden for området indrettes højst to boliger til brug for indehaver, bestyrer eller lignende.

Område D

- 3.6** Området må kun anvendes til fælles grønt område og tekniske anlæg så som regnvandsbassin. Området vest for Kærup Allé har offentlig adgang“.

§ 4 Udstykning

Område A - B

- 4.1** Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m².

Område C - D

- 4.2** Områderne må ikke yderligere udstykkes.

§ 5 Veje stier og parkering

- 5.1** Der udlægges veje i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2** Der udlægges areal til vej A-B i 17 m bredde, afsluttet med en vendeplads, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3** Vejen C-D (del af den eksisterende Kærup Allé) udlægges i en bredde af 12 m.
- 5.4** Stierne e-f og g-h (del af den eksisterende Kærup Allé) udlægges i en bredde af 5 m og skal anlægges som dobbeltrettede fællesstier.
- 5.5** Vejadgange kan kræves udformet som fælles overkørsler for 2 virksomheder. Overkørsler skal udføres med belægninger efter Byrådets anvisning.
- 5.6** Veje og stier skal anlægges efter et samlet projekt, som skal godkendes af Byrådet.

Parkering

- 5.7** På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² administration
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² butik med salg af en virksomheds egne produkter
 - 1 parkeringsplads pr. 100 m² produktions-, værksteds- og lagervirksomhed

Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.

§ 6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1** Elledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2** Belysning af veje må kun udføres efter en samlet plan, der er godkendt af byrådet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Ved beregning af ejendommens grundareal kan der ikke medregnes andel af det i § 3.6 nævnte fælles grønne område.
- 7.2** Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, og taghældningen må ikke overstige 35 grader.
- 7.3** Bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade bygningshøjder op til 15 m, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

Område A og B

- 7.4** Bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 7.5** Bebyggelse skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejen. Undtaget fra denne bestemmelse er mindre bygninger så som

skure, udhuse og lignende.

- 7.6** I den del af område B, der ligger i trekanten mellem godset, Kærup Parkvej og Østre Ringvej, skal bebyggelsen udføres sådan, at der sikres kig mellem bygningerne til det bagvedliggende skovbryn.

Område C og D

- 7.7** Områderne må ikke yderligere bebygges, bortset fra mindre bygninger til støtte for områdernes anvendelse som friareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** 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.
- 8.2** Facader skal være hvide eller lysegrå. Mindre facadepartier, mindre bygningsdele samt skure og lignende småbygninger må endvidere være sorte eller mørkegrå.
- 8.3** Tage skal være sorte eller mørkegrå og må kun udføres i skifer eller plane tagplader, for eksempel af eternit eller metal. Til skure og lignende småbygninger må endvidere anvendes glas. For enden af akse til godsets hovedbygning (markeret med særlig signatur på kortbilag 2) kan Byrådet tillade sorte tegl, hvis det kan begrundes arkitektonisk.

Flade tage må dækkes med tagfolie eller lignende.

- 8.4** Bygninger, der er markeret med særlig signatur på kortbilag 2, må ikke nedrives, og der må ikke foretages udvendigt synlige bygningsændringer uden Byrådets tilladelse.

- 8.5** Ved indkørslen til erhvervsområdet fra Østre Ringvej kan Byrådet tillade særlig markering i form af en skiltesøjle eller lignende.

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

- 8.7** Udendørs antenner, herunder parabolantennener, må kun etableres med Byrådets godkendelse af placering og udformning.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1** Det på kortbilag 2 viste område D skal overvejende fremstå som en åben græs-slette. Regulering af terræn, nyplantning, befæstelse, belysning og møblering må kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt plan.

- 9.2** 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. Terrænregulering på mere end +/- 1 m må ikke foretages uden Byrådets godkendelse.

- 9.3** De på kortbilag 1 med særlig signatur viste bevaringsværdige beplantninger og træer må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

- 9.4** 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.

- 9.5** Hegn må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret af et op til 2 meter højt trådhegn.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1** Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal det fælles grønne område være anlagt efter bestemmelserne i § 9. Byrådet kan dog tillade, at det fælles grønne område anlægges i etaper i takt med den løbende byggemodning og udstykning.
- 10.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering efter bestemmelserne i § 5.
- 10.3** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1** Samtlige ejere af ejendomme, der udstykkes inden for lokalplanens område, skal være medlem af den eksisterende grundejerforening, 'Grundejerforeningen for Kærup Erhvervspark'.
- 11.2** Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier (undtagen Kærup Allé) og de i § 9 nævnte fælles grønne områder.
- 11.3** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 5 udlagte vej- og stiarealer (undtagen Kærup Allé) og de i § 9 udlagte fælles grønne områder.
- 11.4** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Aflysning af lokalplan

- 12.1** Ved endelig vedtagelse af lokalplan 172 ophæves lokalplan 70 for det område, der er omfattet af lokalplan 172.

§ 13 Servitutter

- 13.1** Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1** Når en lokalplan er vedtaget endeligt og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen. Eksisterende, lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

- 14.2** 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.

- 14.3** 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.

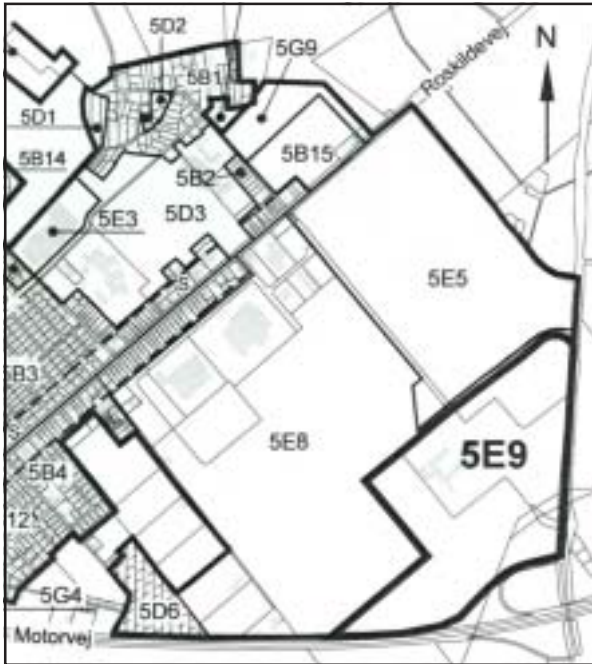
§ 15 Vedtagelser

- 15.1** Byrådet vedtog den 7. februar 2005 at sende forslag til lokalplan nr. 172 til offentlig høring i perioden fra 22. februar 2005 til og med den 20. april 2005.

Der kom 3 indsigelser og bemærkninger i løbet af høringsperioden.

Byrådet vedtog den 12. september 2005 lokalplan 172 endeligt med mindre ændringer som følge af indsigelser.

Kommuneplantillæg nr. 21 til Ringsted Kommunes kommuneplan 2001-2012



Del af rammeområde 5E5 overføres til et nyt område 5E9 med følgende bestemmelser:

Område 5E9 - Nyt erhvervsområde - Kærup Gods

- Området skal anvendes til industri, værksted, lager, engroshandel, transportvirksomhed, administration og serviceerhverv. I de eksisterende bygninger (det tidligere gods) må der i tilknytning til erhvervet indrettes op til to boliger.
- I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der indrettes en mindre butik med salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter. Den enkelte butiks bruttoetageareal må højst være 500 m². Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m².

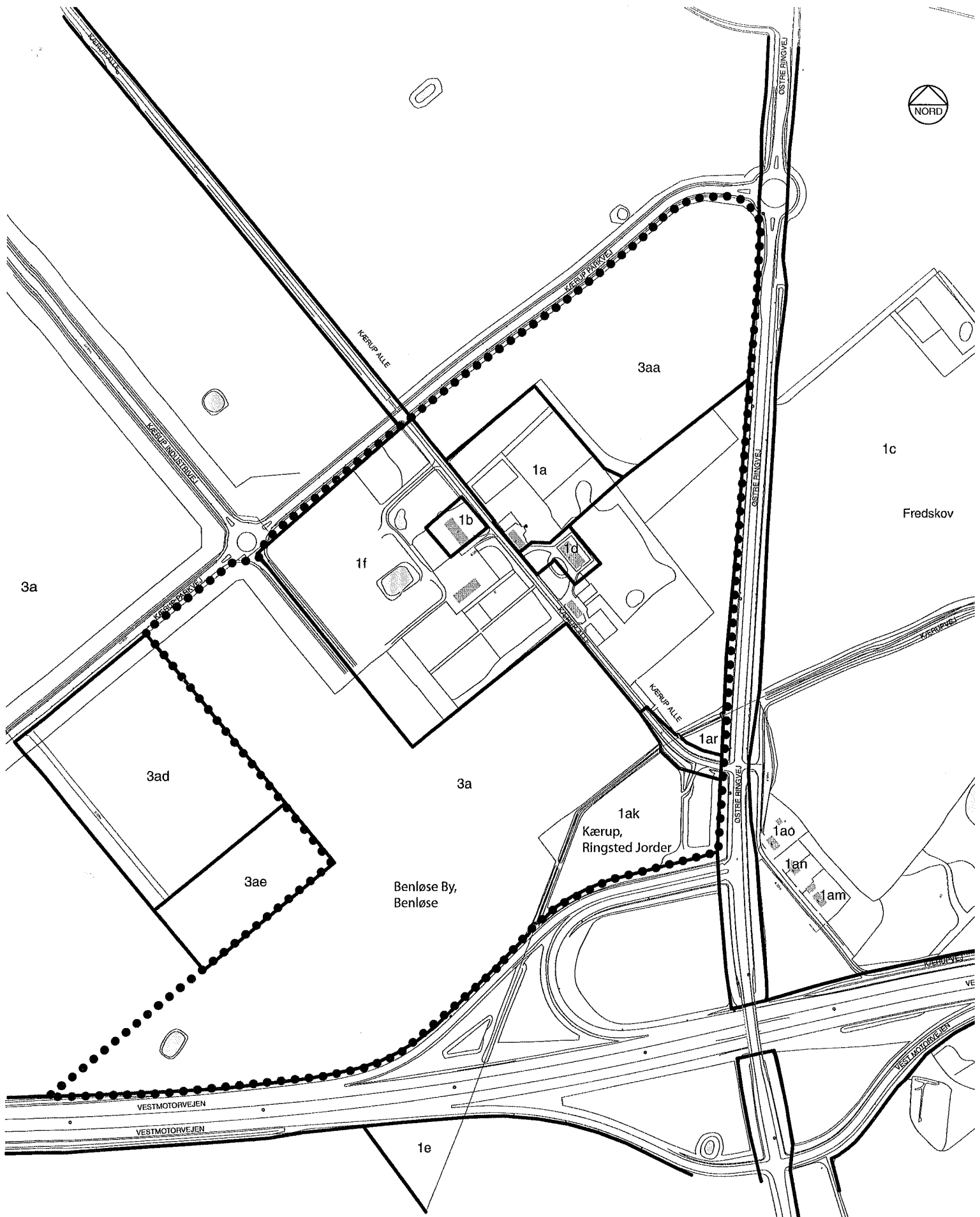
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ikke højere end 12 m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade bygningshøjder op til 15 m, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.
- Grunde må ikke udstykkes mindre end 2.500 m².
- Der skal ved lokalplanlægningen foretages en detaljeret opdeling af området til forskellige virksomhedstyper.
- Der skal udlægges areal, så der kan etableres én p-plads pr. 50 m² etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal for fremstillingsvirksomhed og lignende.
- Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om beplantning, hegning mm.
- Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om sikring af bevaringsværdige bygninger og beplantning på Kærup Gods.

Intentioner: I området kan der placeres virksomheder med hovedvægten på kontorerhverv.

Vedtagelser

Byrådet vedtog den 7. februar 2005 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 21 i offentlig høring fra den 22. februar 2005 til og med den 20. april 2005.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 12. september 2005.







- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel





Matrikelkort
Kortbilag 1
Mål 1 : 5000





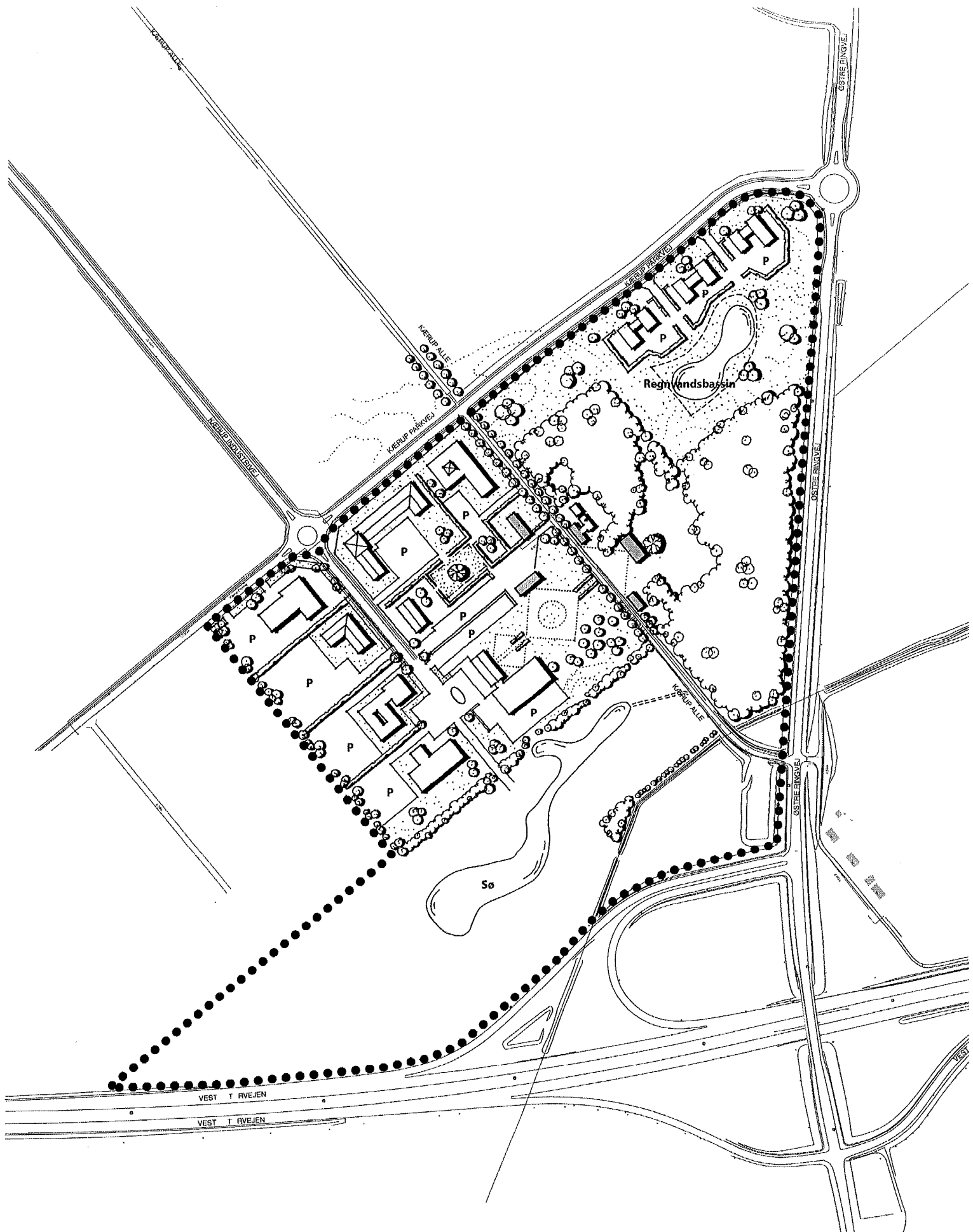
-  Bygninger som skal bevares
-  Beplantning/træ som skal bevares
-  Allé som skal bevares

-  Byggfelt
- A - B Vej
- a - b Sti

-  Delområde
-  Fælles friareal
-  Regnvandsbassin
-  Evt. mulighed for tegltag

Områdets anvendelse
Kortbilag 2
Mål 1 : 5000





Illustrationsplan
Kortbilag 3