

## 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.

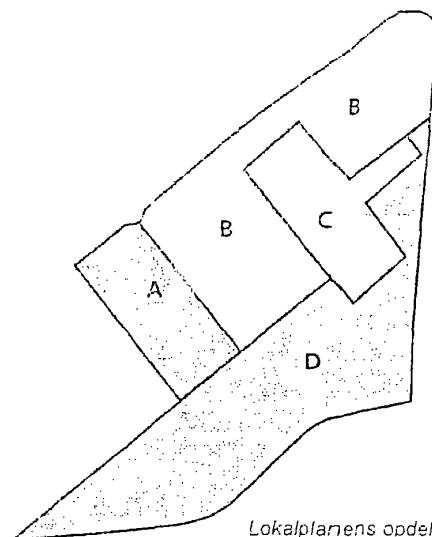
**Område B** udlægges til administration, lettere fremstillingsvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv.

**Område C** udlægges til administration og 2 boliger.

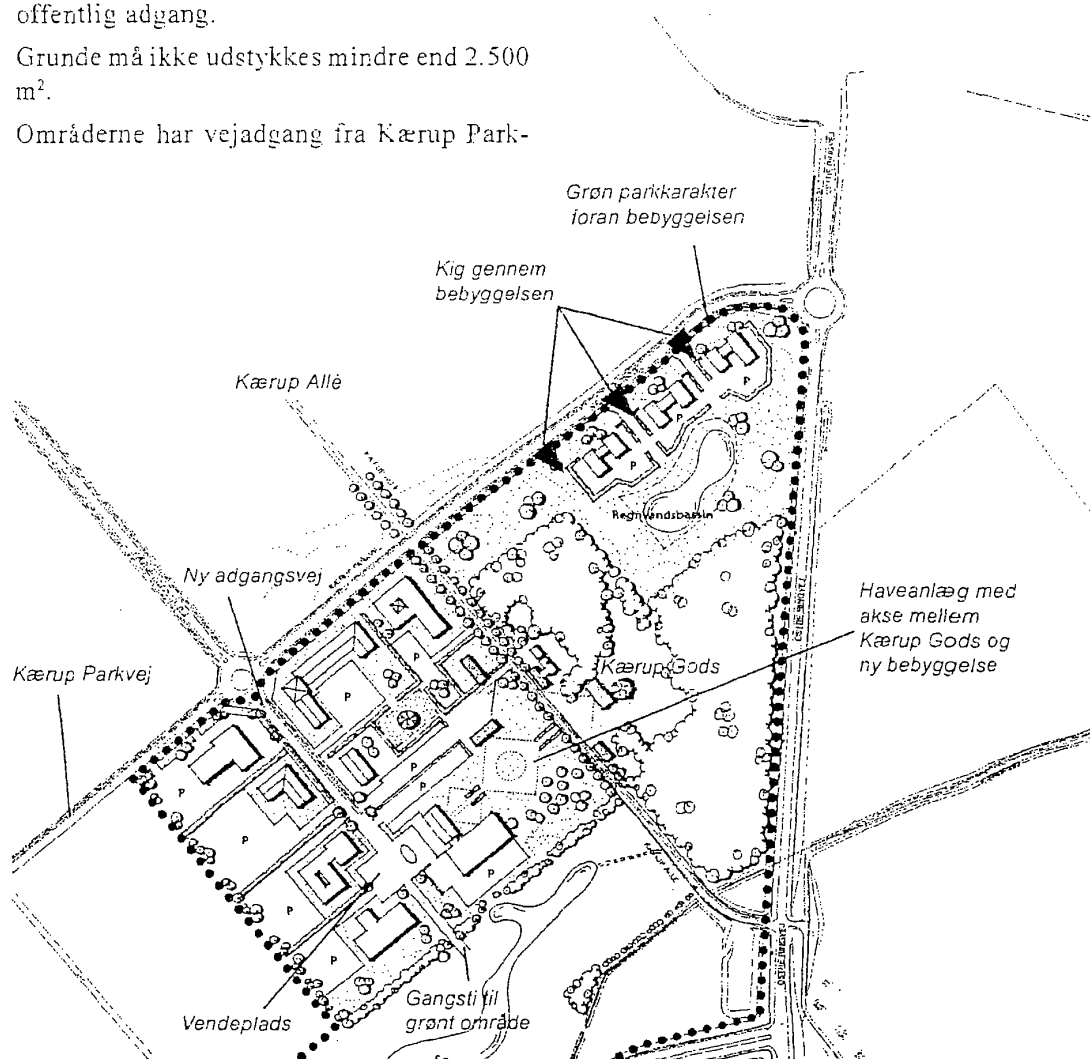
**Område D** må kun anvendes til fælles grønt område. Området vest for Kærup Allé har offentlig adgang.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

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 Ringstedes kommuneplan 2001-2012 er benævnt SE5. 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 bebygges.
- 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal.
- e. Grunde til fremstillingsvirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end 1500 m<sup>2</sup>. Grunde til kontor- og servicevirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> 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 eksternt 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 sydligste 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, lovlige 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 motorvejtilkørslen 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 støjberedning 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 ibrugtagning.

## 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.

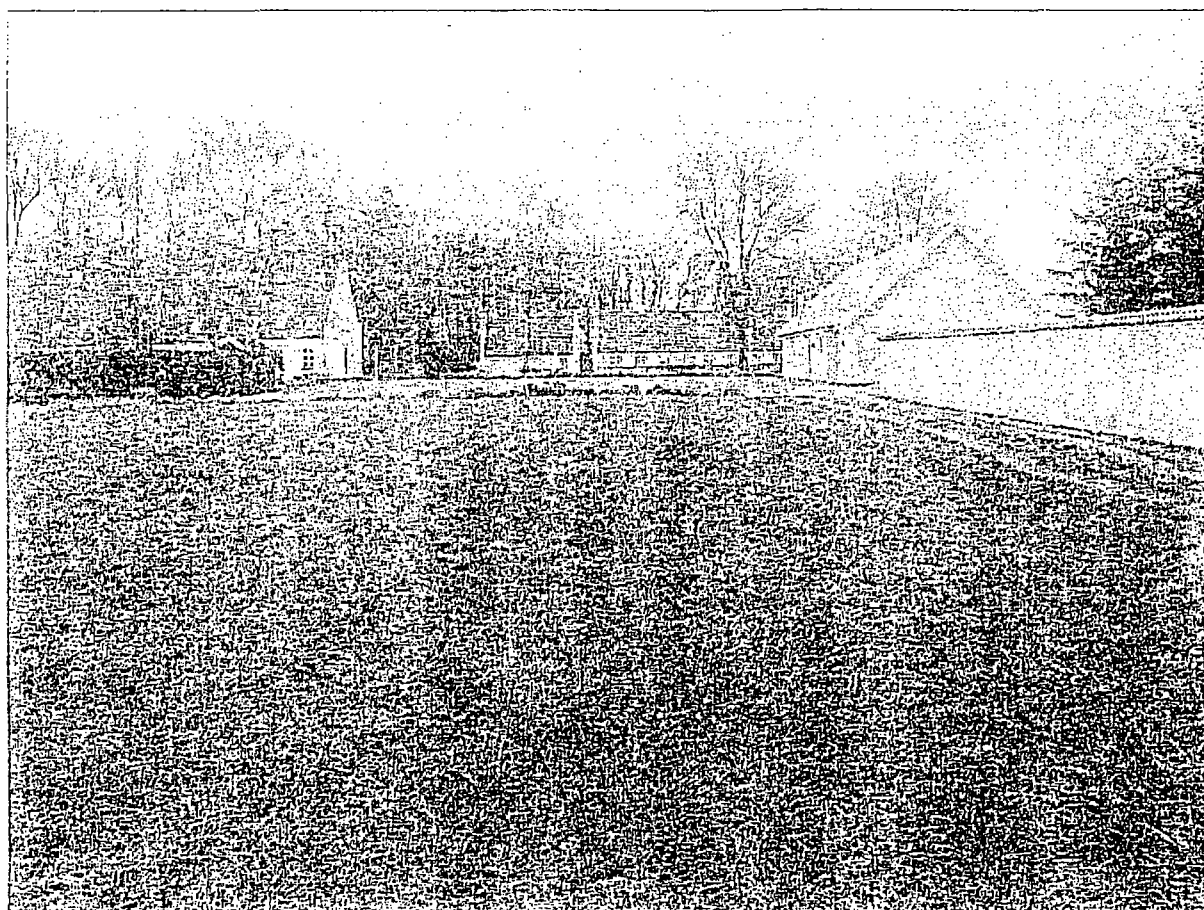
Kommuneatlasen fra 2000 udpeger 5 eksisterende bygninger som bevaringsværdige, blandt dem hovedbygningen til Kærup Gods. Lokalplanen sikrer disse bevaringshensyn med bevaringsbestemmelser. Også værdifuld beplantning, herunder alleen til godset, bevares.

### 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

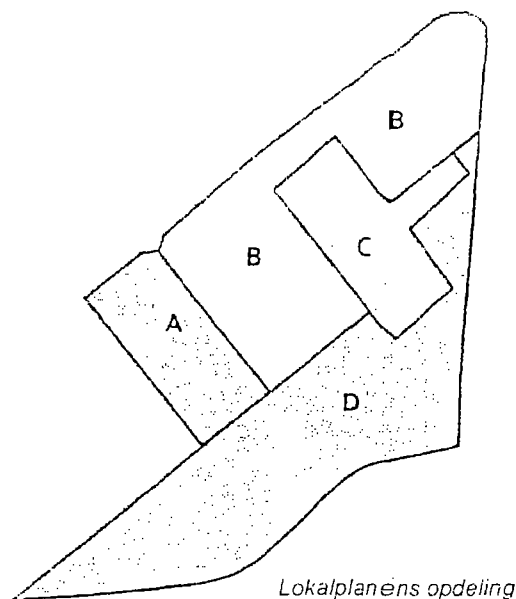
- ændre vej- og bebyggelsesstrukturen i den sydøstlige del af Kærup Erhvervspark, så den er tilpasset strukturen i den vestlige del af erhvervsområdet
- udlægge areal til nyt erhverv omkring Kærup Gods
- sikre en smuk arkitektonisk helhedsvirkning
- sikre bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning i området, 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 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

### 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 dobbelttreppede 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 m<sup>2</sup> administration
  - 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> butik med salg af en virksomheds egne produkter
  - 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> 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 byggefelter.
- 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 udformes 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 græslette. 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 skrånninger 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 udstykes 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) samt 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.

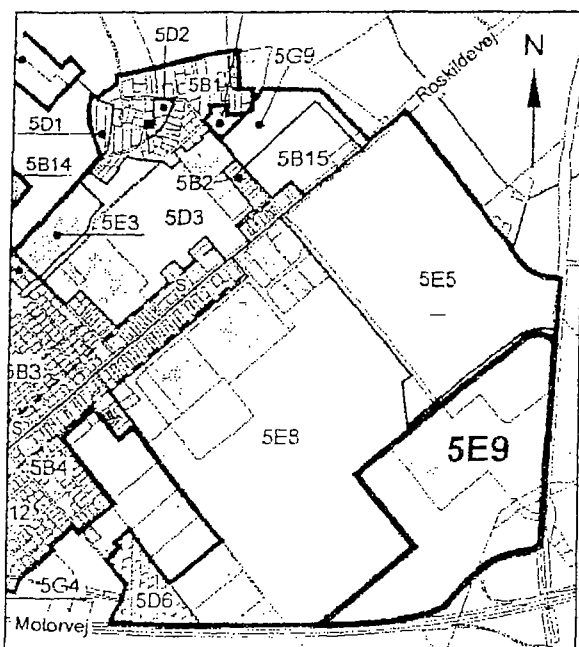
## § 15 Vedtagelser

- 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 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> 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

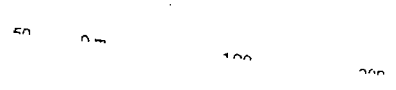
Byrådet vedtog den 7. februar 2005 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 21 i offentlig høring fra den 22. februar 2005 til og med den 20. april 2005.

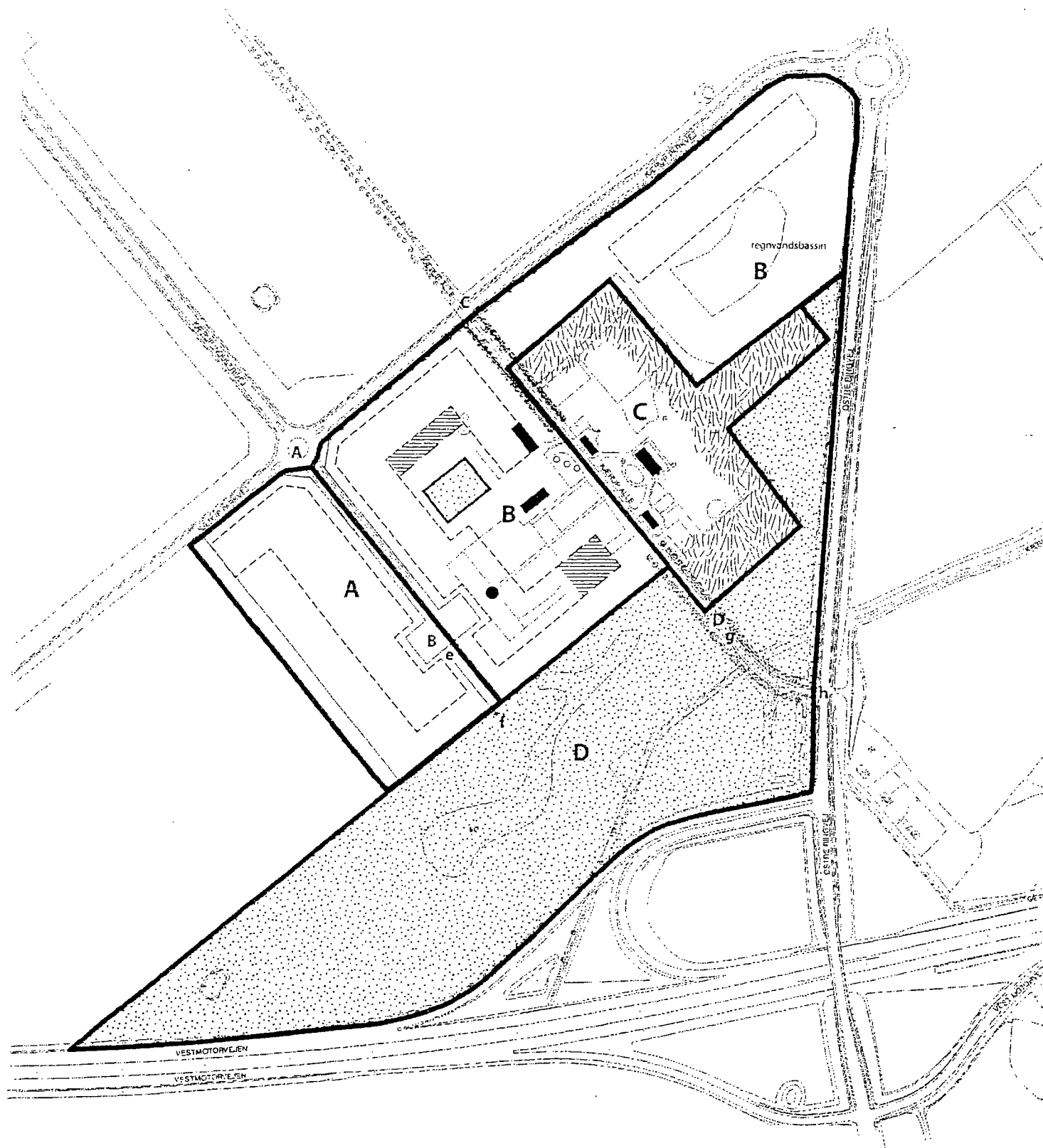
Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 12. september 2005.











- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

Matrikelkort  
Kortbilag 1  
Mål 1 : 5000





- |   |                                  |   |           |   |                   |
|---|----------------------------------|---|-----------|---|-------------------|
|  | Bygninger som skal bevares       |  | Byggefelt |  | Delområde         |
|  | Beplantning/træ som skal bevares | A - B   | Vej       |  | Fælles friareal   |
|  | Allé som skal bevares            | a - b   | Sti       |  | Regnvandsbassin   |
|   |                                  |   |           |  | Evt. mulighed for |

Områdets anvendelse  
 Kortbilag 2  
 Mål 1 : 5000





Illustrationsplan  
Kortbilag 3

# Kærup Erhvervspark

– et attraktivt erhvervmiljø  
midt på Sjælland

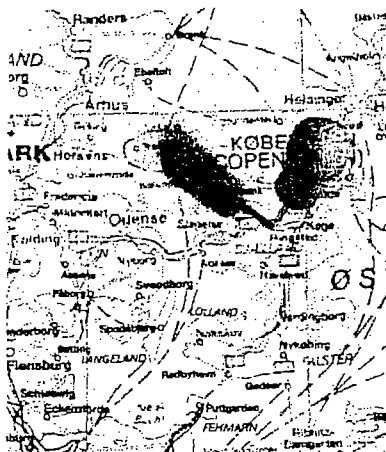
- 1.2 mill. m<sup>2</sup> velanlagt erhvervsareal
- Optimal infrastruktur
- Stabil og veluddannet arbejdskraft
- Fornuftigt lønniveau
- Attraktive hus- og grundpriser
- Naturskønne omgivelser
- Trivsel for hele familien

**KÆRUP ERHVERVSPARK**  
- i bund og grund et godt valg



# 1.2 millioner m<sup>2</sup> attraktivt erhvervsareal med "gods" i

Kærup Erhvervspark er beliggende på det smukke Kærup Gods' jorder, tæt ved Ringsted. Godsets historie er kendt tilbage til starten af 1400-



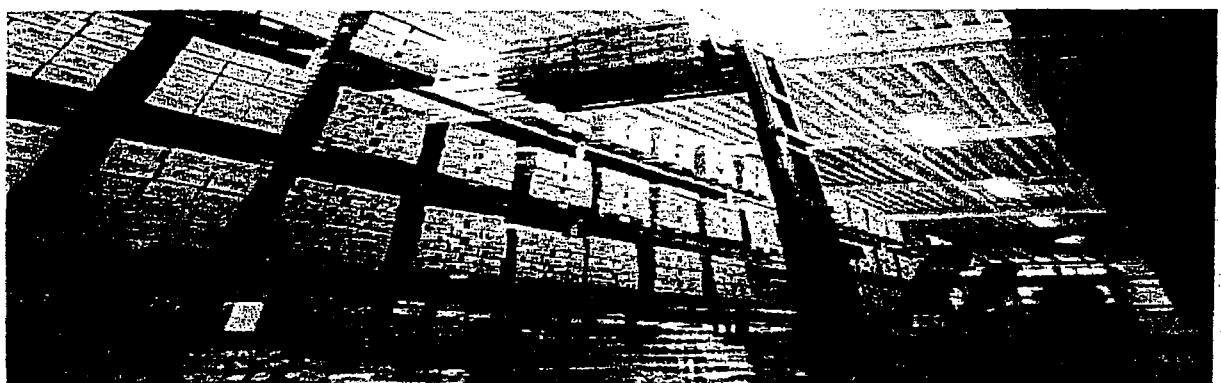
tallet, og de æstetiske, velholdte bygninger danner en værdig baggrund for moderne erhvervs virksomheder, der lægger vægt på et præsentabelt miljø.

## Unik infrastruktur

Den geografiske placering sikrer en unik infrastruktur.

Kærup Erhvervsparks beliggenhed i umiddelbar tilknytning til motorvej E20 giver let adgang til hele det europæiske motorvejsnet, i øst-, vest-, nord- og sydgående retning. Lufthavnene i København og Roskilde nås på kun ca. en halv time til tre kvarter.

Desuden er der oplagt mulighed for at udnytte reklameværdien ud mod motorvej E20.

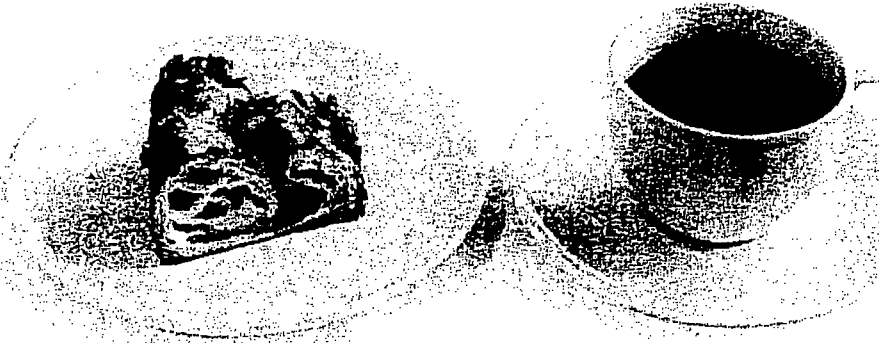


## Kig ind - du er altid velkommen

På grund af Kærup Erhvervsparcs centrale beliggenhed kommer du uden tvivl ofte forbi på vej til eller fra møder eller i privat ærinde.

Udnyt muligheden for at se Erhvervsparcken og dens faciliteter med egne øjne. Drej fra ved afkørsel 35 (Ringsted Ø) på E20, så er du allerede næsten midt i området.

Ring eventuelt i torvejen på tlf. 5767 0100 og giv os et præj om, hvornår du kommer.



Så sætter vi kaffen over og luner herregårdskringlen - mindre kan det ikke være på Kærup Gods'

jorder - og er klar til en helt uforpligtende snak om, hvad du ønsker, og hvad vi kan tilbyde.

## Du er der, før du aner

Ca.-tider til nær og fjern:

**København** (Rådhuspladsen):

40 minutter (60 km)

**Odense:**

1 time (95 km)

**Trekantområdet:**

1 time 50 minutter (150 km)

**Aalborg:**

3 timer 25 minutter (344 km)

**Malmö:**

50 minutter (89 km)

**Göteborg:**

3 timer 35 minutter (323 km)

**Flensburg:**

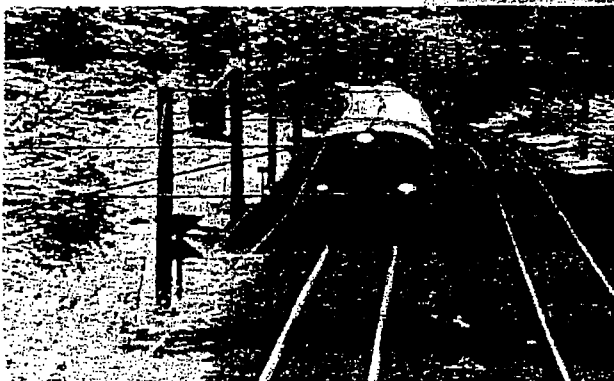
2 timer 40 minutter (252 km)

**Hamburg:**

3 timer 40 minutter (297 km)

**Frankfurt:**

8 timer (781 km)





# Grundlæggende fordele for virksomheder og deres vækst

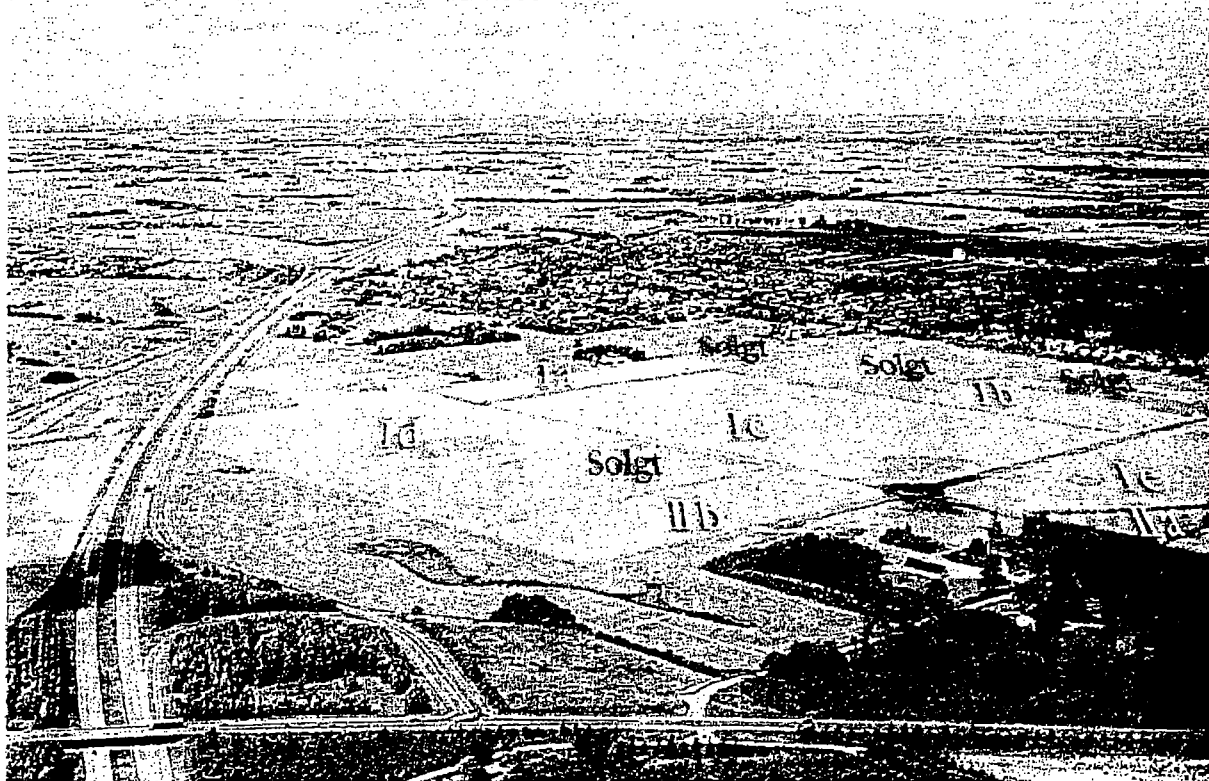
Kærup Erhvervspark er fuldt udbygget med kloakering, veloplyst vejnet, beplantning og naturligvis optimale parkeringsforhold. Adskillige virksomheder er allerede etableret i området, og flere er godt på vej, så selv om der nok er lidt "højere til himlen" i det midtsjællandske, kommer din virksomhed ikke til at ligge på "åben mark".

## Fleksibilitet i udstykningen

Kærup Erhvervspark er opdelt i grundzoner, som hver især byder forskellige virksomhedstyper de bedst tænkelige forhold. Den overordnede struktur i Erhvervsparken tilsigter størst mulig fleksibilitet i udstykningen af grunde - fra 1.500 til flere hundredetusinde

kvadratmeter - til alle erhvervsmæssige formål.

Mulighedernes mangfoldighed spænder fra traditionelle håndværksmestre over moderne fabrikker til det fuldautomatiske højlager. Området er også velegnet til detailhandel og virksomhedsdomiciler.



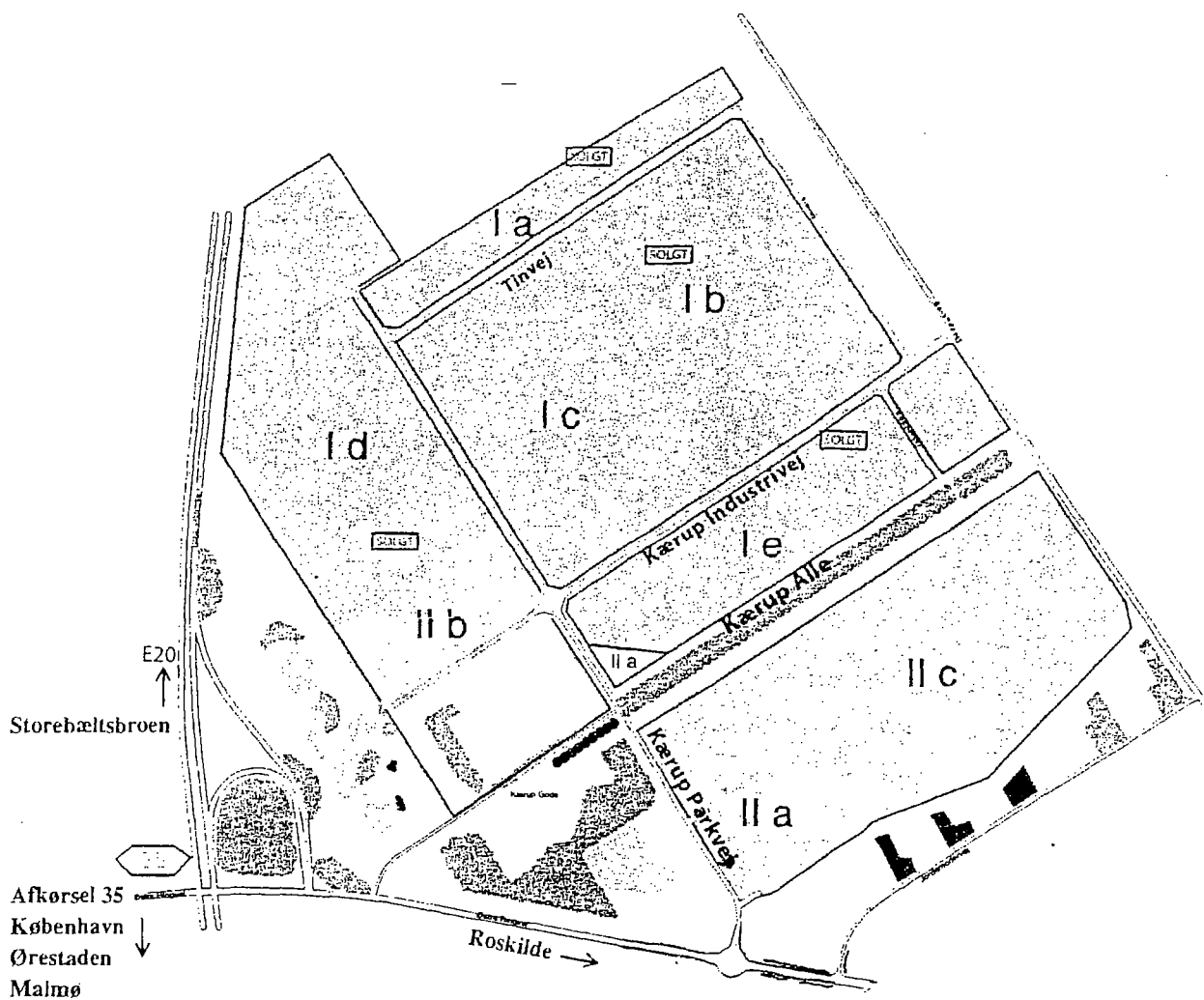
### Konkurrencedygtige priser og stabil arbejdskraft

Jordpriserne i Kærup Erhvervspark er særdeles konkurrencedygtige, arbejdskraften i området er stabil, veluddannet - og til stede. På grund af den gode infrastruktur også lokalt er det let at tiltrække medarbejdere fra et stort opland. Så der er en stor og attraktiv arbejdskraftreserve at trække på. Fornuftigt lønniveau, og høj effektivitet.

### Vi har en plan...

Nederst på siden ser du en skitse over plangrundlaget for Kærup Erhvervspark. Især virksomheder med store krav til effektiv logistik har fordel af den gode infrastruktur, men området henvender sig til en bred vifte af virksomheder inden for:

- Logistik og distribution
- Højlager op til 15 m
- Industri
- Håndværk og service
- Lager og transport
- Værksteder
- Engroshandel
- Detailhandel
- Administration
- Virksomhedsdomiciler



Yderligere oplysninger fås hos Kærup Erhvervspark på tlf. 5767 0100.  
Se også [www.erhvervspark.com](http://www.erhvervspark.com).

# Her trives hele familien - også efter fyraften

Ringsted Kommune har ca. 30.000 indbyggere, 1.200 virksomheder - og plads til mange flere. Både du, dine medarbejdere og jeres familier har mulighed for at bo midt i den skønne natur, hvor græsset er grønt, og luften er ren. Så her er der trivsel for både børn og voksne - også hvis I har lyst til at tage fiskestangen med eller snøre vandrestøvlerne til en forfriskende tur.

## Kultur - og sporten kort

Kulturen blomstrer i Ringsted med mange forskellige aktiviteter for børn og voksne. Der er f.eks. et stort udbud af musikarrangementer, og det sker ofte, at en verdensstjerne lægger vejen forbi Ringsted Teater- og Kongrescenter.

Den regelmæssige motion kan dyrkes i en af områdets 11 idrætsforeninger samt 15 sportsklubber, og på Skjoldenæsholm Golf Center kan du slå ud på en international anerkendt golfbane.

## Fra vugge til uddannelse

Der er gode pasnings- og uddannelsesmuligheder i Ringsted Kommune med 39 daginstitutioner, 13 folkeskoler, 4 privatskoler og 4



erhvervsskoler. En af landets mest traditionsrige kost- og gymnasieskoler ligger kun få kilometer væk, og hovedstadens utallige videregående uddannelser nås på under en time.

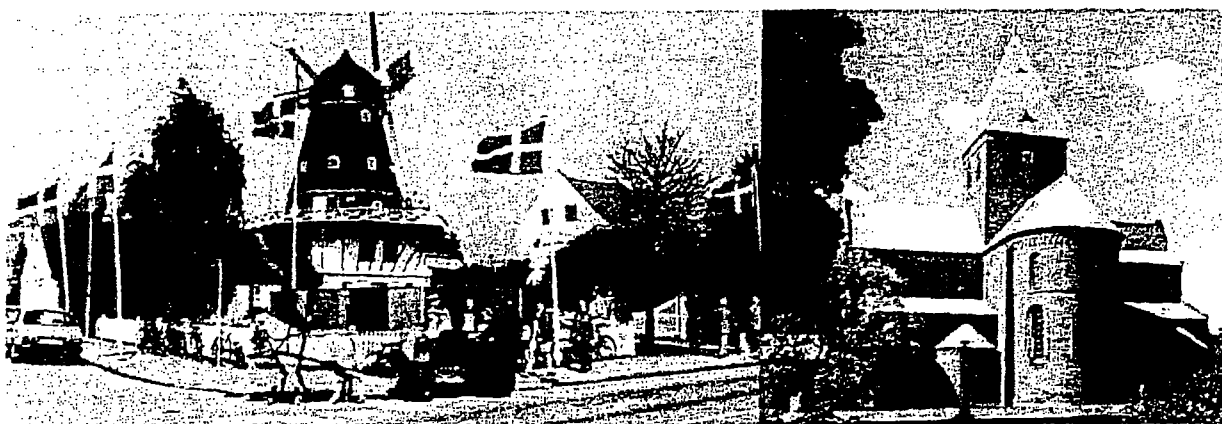
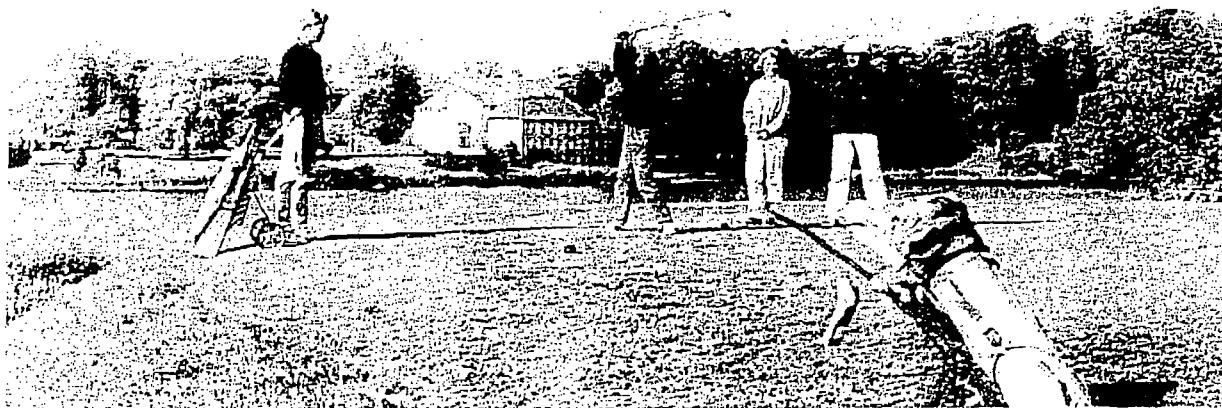
## Byg og bo - til attraktive priser

Områdets hus- og grundpriser er særdeles attraktive, ikke mindst set med "københavnske briller". Udvalget af både kvalitetshuse og -byggegrunde opfylder ethvert behov, og analyser viser, at en familie fra Storkøbenhavn typisk får 2.500,- til 4.000,- kr. mere til rådighed i Ringsted Kommune - hver måned!

## Ringsted Kommune - et godt sted at bo

- Attraktive hus- og grundpriser
- 39 daginstitutioner
- 13 folkeskoler
- 4 privatskoler
- 4 erhvervsskoler
- Udbygget sundhedssektor med sygehus
- 26 idrætsforeninger og sportsklubber
- Golfbane af international standard
- Teater- og Kongrescenter
- og meget mere, inklusive masser af naturskønne områder
- Se også [www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

KÆRUP ERHVERVSPARK

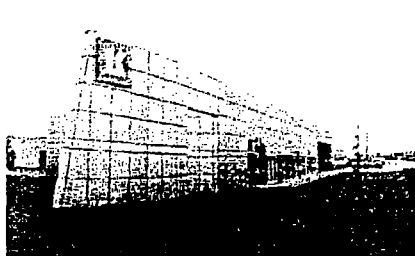


# Du bliver ikke alene

En række virksomheder har allerede med succes etableret sig i Kærup Erhvervspark. Flere er på vej og i fuld gang med at bygge, så din virksomhed kommer til at ligge i et dynamisk område i konstant udvikling.

## Etablerede virksomheder i Kærup Erhvervspark

LK as



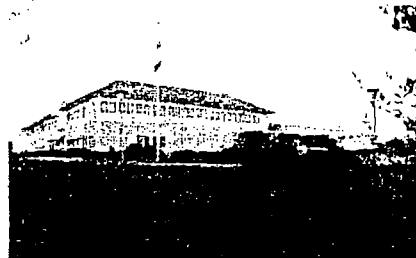
Kærup Gods



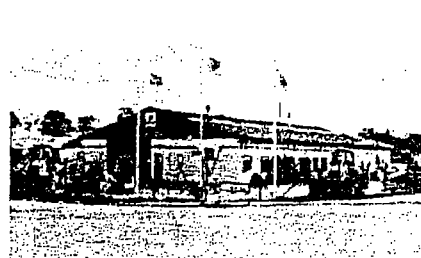
Bagger-Hansen Rådgivende Ingeniører A/S



SuperGros a/s



Nicolaisen &amp; Larsen A/S



SuperGros a/s

13.000 m<sup>2</sup> ferskvareterminal under optørelse.



Vi arbejder med udviklingen af Kærup Erhvervspark

**NCC**

[www.ncc.dk](http://www.ncc.dk)



**SJÆLSØ GRUPPEN**

[www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)

**MIDTJYDSK TOTALBYG A/S**

[www.mjt.dk](http://www.mjt.dk)



**bbb**

B.B. Byggeindustri A/S

Bygger bare bedre

[www.bbbyg.dk](http://www.bbbyg.dk)

**KÆRUP ERHVERVSPARK A/S**

Haslevej 13

4100 Ringsted

Telefon 57 67 01 00

Fax 57 67 01 32

[kaerup@erhvervspark.com](mailto:kaerup@erhvervspark.com)

[www.erhvervspark.com](http://www.erhvervspark.com)

#### IDÉSKITSENS AREALER:

Grundareal	10.000 m <sup>2</sup>
Stueplan	2.100 m <sup>2</sup>
1. salsplan	1.900 m <sup>2</sup>

Bruttoetageareal 4.000 m<sup>2</sup>

#### HOVEDIDÉ:

Huset er tænkt opført i 3 flyde.

Mellem de 2 hovedkroppe langs Kærup Parkvej er tænkt ankomstareal, kantine, mødelokaler m.m. samt gårdhave for udendørs ophold.

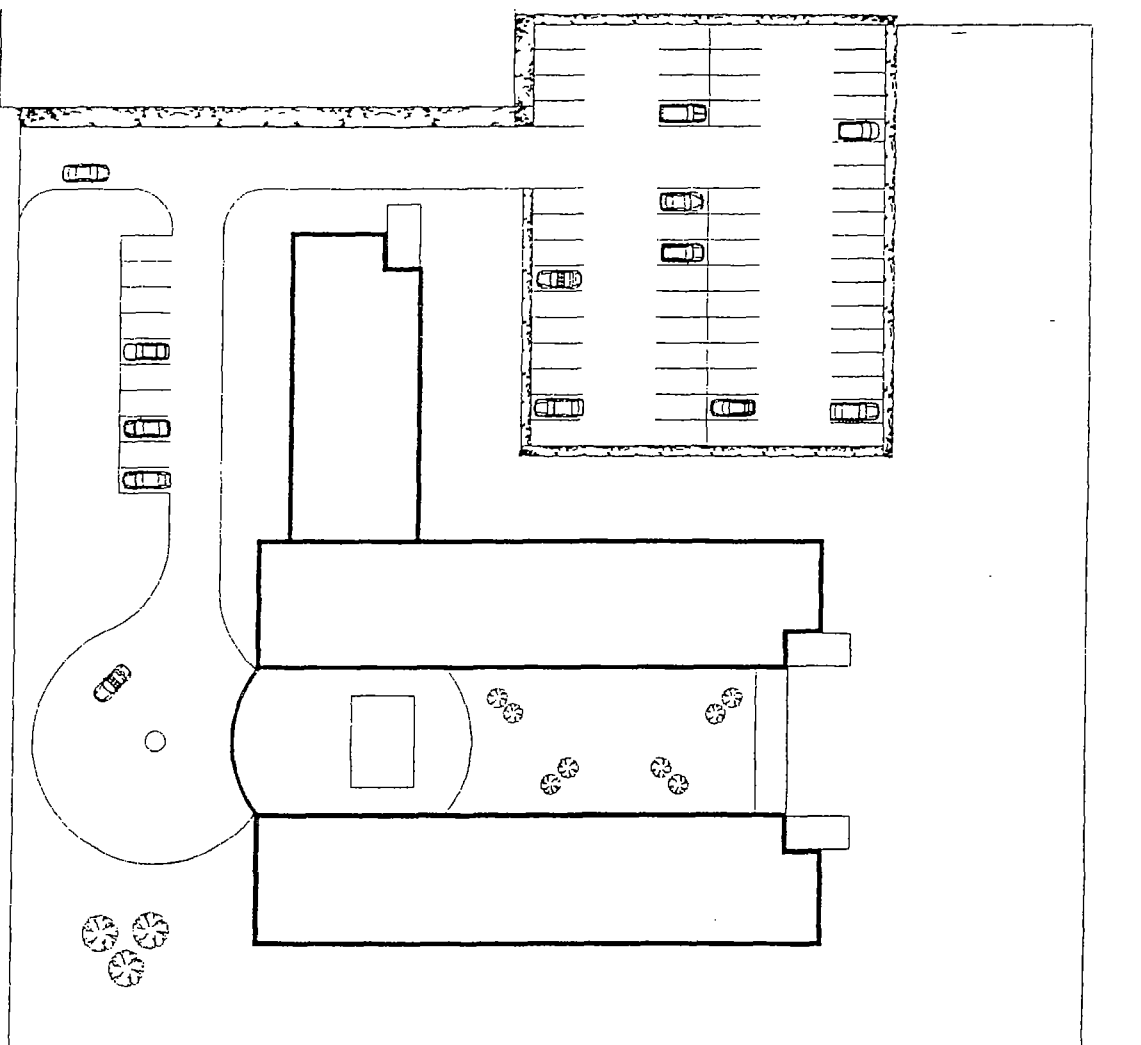
Bygningerne er tænkt hvide, som de øvrige bygninger ved godset, og er meget enkle i deres udtryk, kun brudt af Glashovedindgang og glastrappetårne samt glasgangbro på 1. sal.

Administrationsbygningerne er i 2 etager med 12 m brede bygningskroppe, i 3 meter modul, der er ideelt både til indretning af enkeltmandskontorer samt storkontorer.

Huset kan indrettes helt efter brugers krav og ønsker.

Ankomst til Hovedindgang sker fra Kærup Allé, til stor rondel foran indgangen, ligesom på Kærup Gods hovedbygning.

Parkeringen er placeret bag bygningen, så huset præsenterer sig bedst muligt, når man kommer kørende til området fra Kærup Parkvej.



Kærup Parkvej

Kærup Allé

#### Situationsplan, mål 1:500

Bygherre: Kærup Erhvervsspark A/S

arkitekt ada/dpa

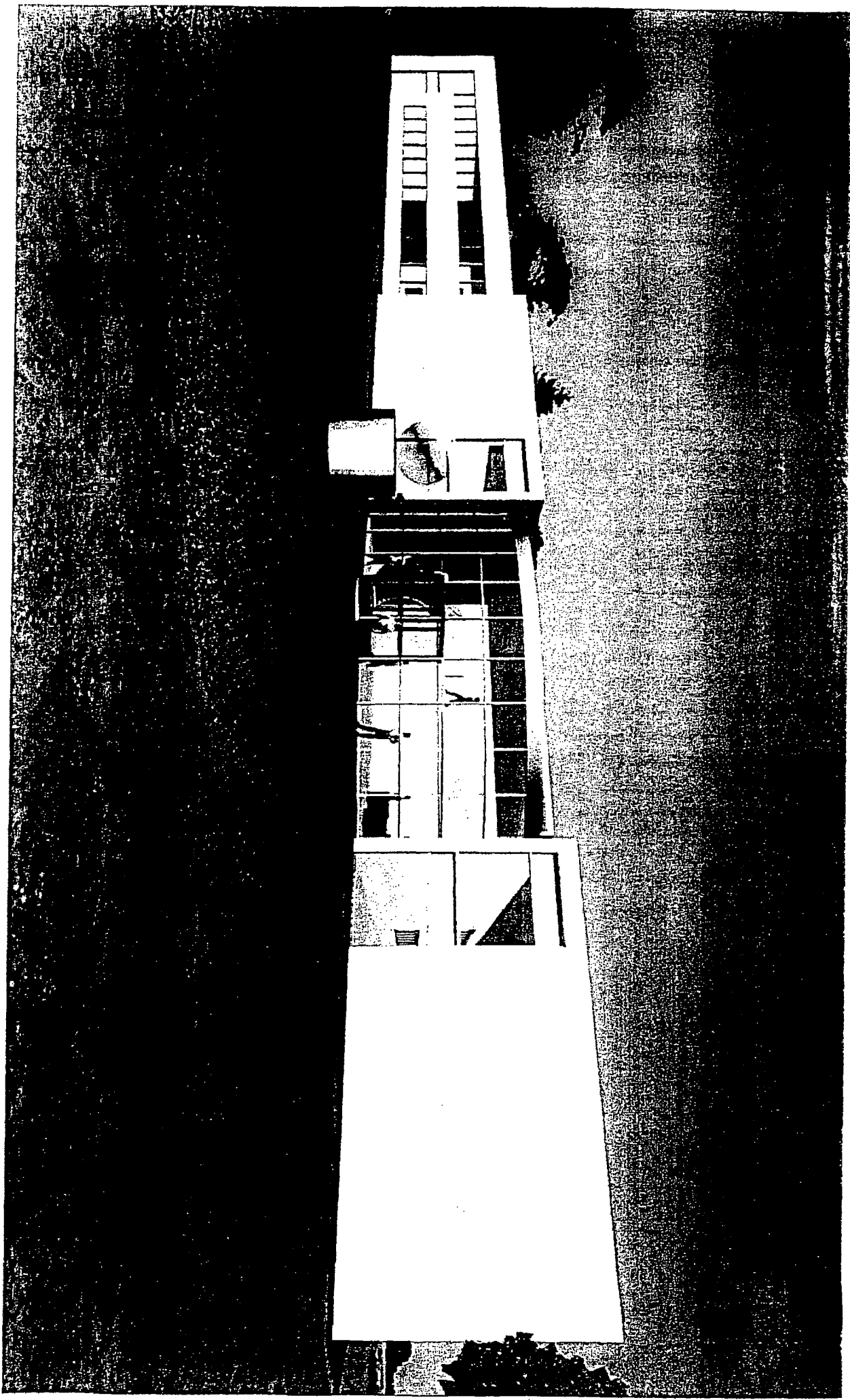
johs møller

nørregade 18 4100 ringsted

tlf. 57 67 01 41

www.ajm.dk





*Perspektiv fra nord*

*Visende rønhul foran hovedindgangen med reception og fordeling til bygningerne*

Bygherre: Kærup Erhvervsark A/S

arkitekt ada/dpa

Johns møller

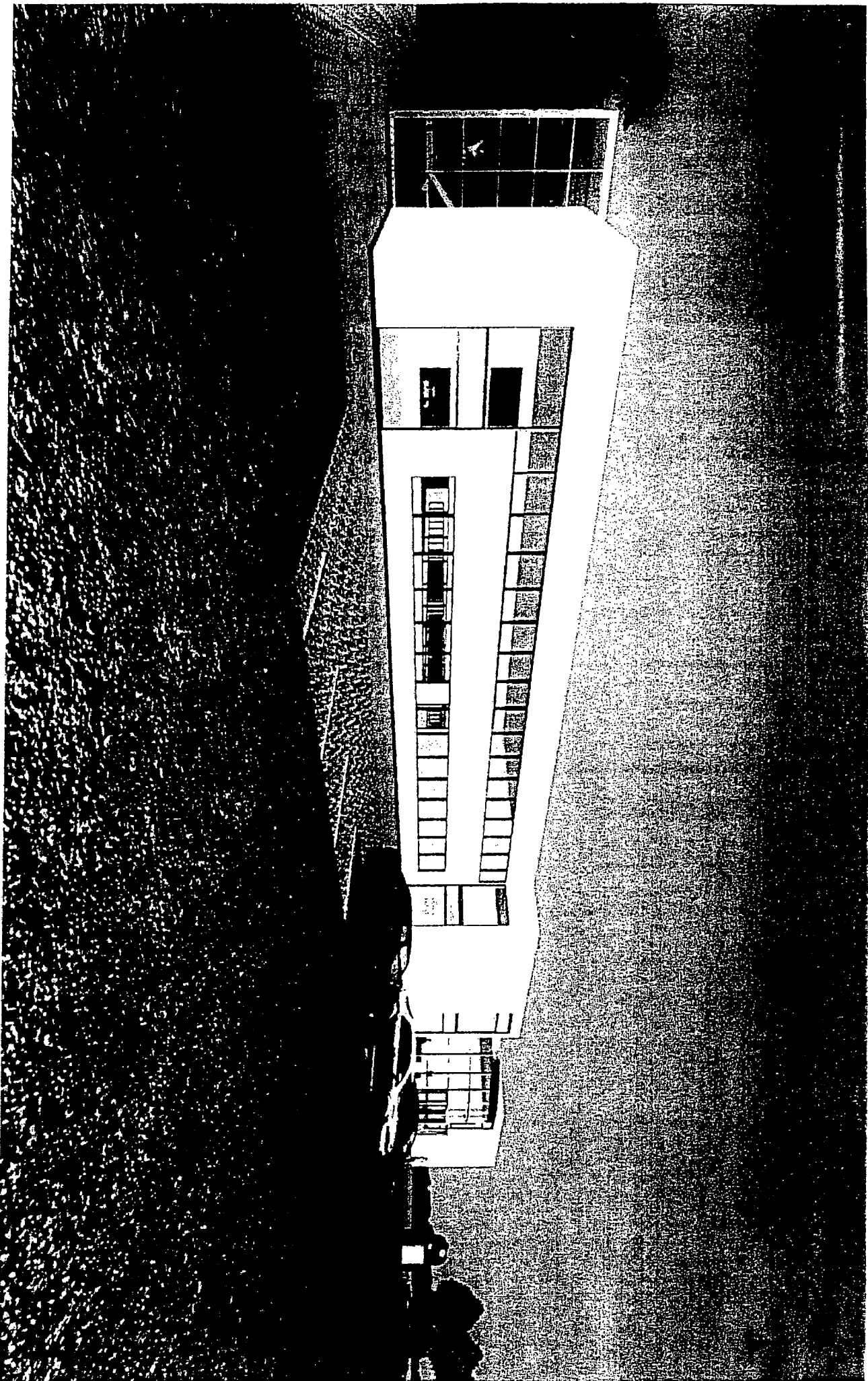
nørregade 18

4100 ringsted

tlf. 57 67 01 41

[www.ajm.dk](http://www.ajm.dk)





*Perspektiv fra øst*

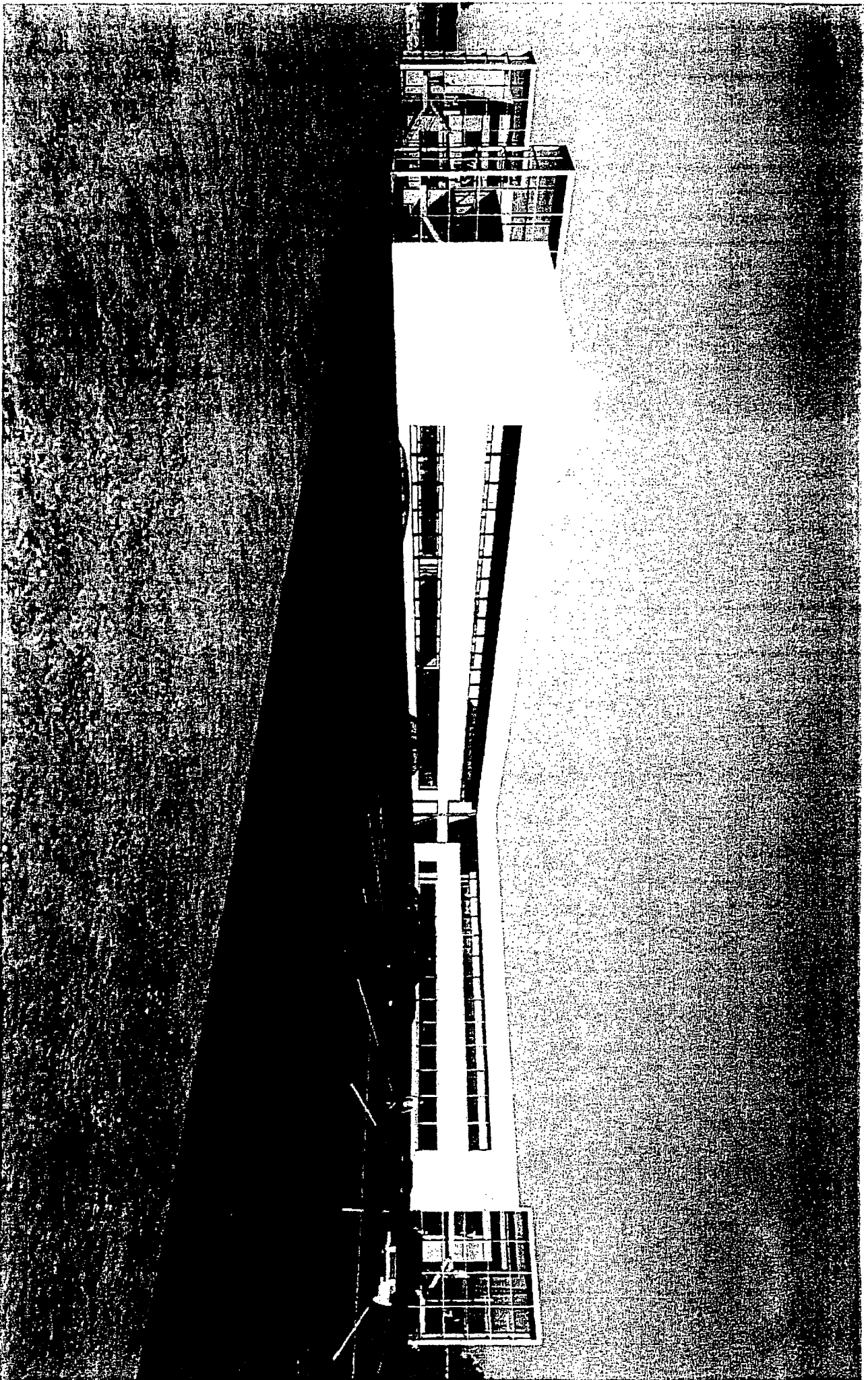
*Fiske- administrationsbyg med trappesten, i baggrund hovedindgang*

Bygherre: Kærup Erhvervspark A/S

arkitekt: ada/dpa    johns møller    nørregade 18    4100 ringsted    tlf. 57 67 01 41    www.ajm.dk







*Perspektiv fra syd* flisende parkering og administrationsbygninger med trappealtene

Bygherre: Kærup Erhvervspark A/S

arkitekt: ada/opa

Johns Møller

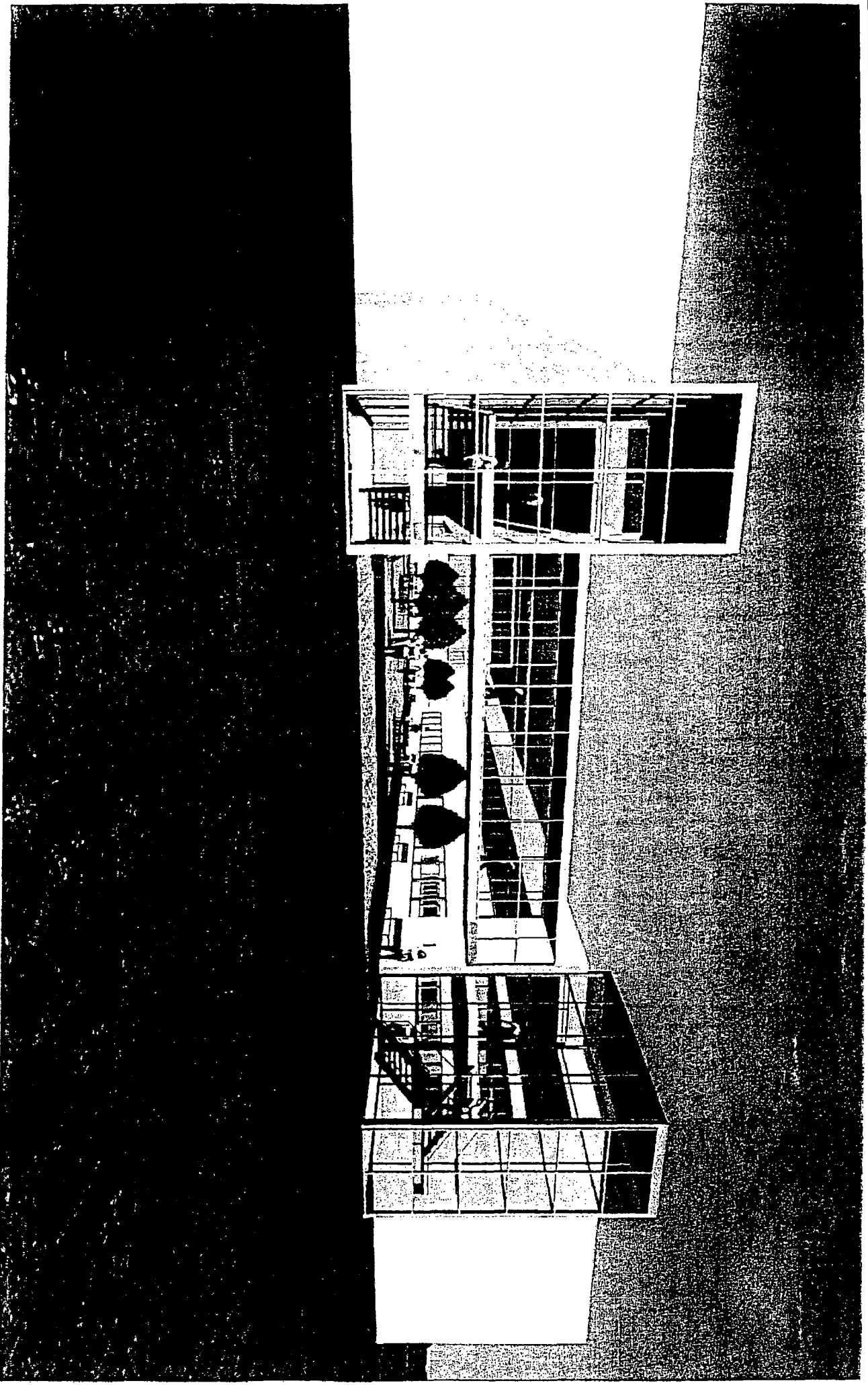
norregade 18

4100 ringsted

tel. 57 67 01 41

www.ajm.dk





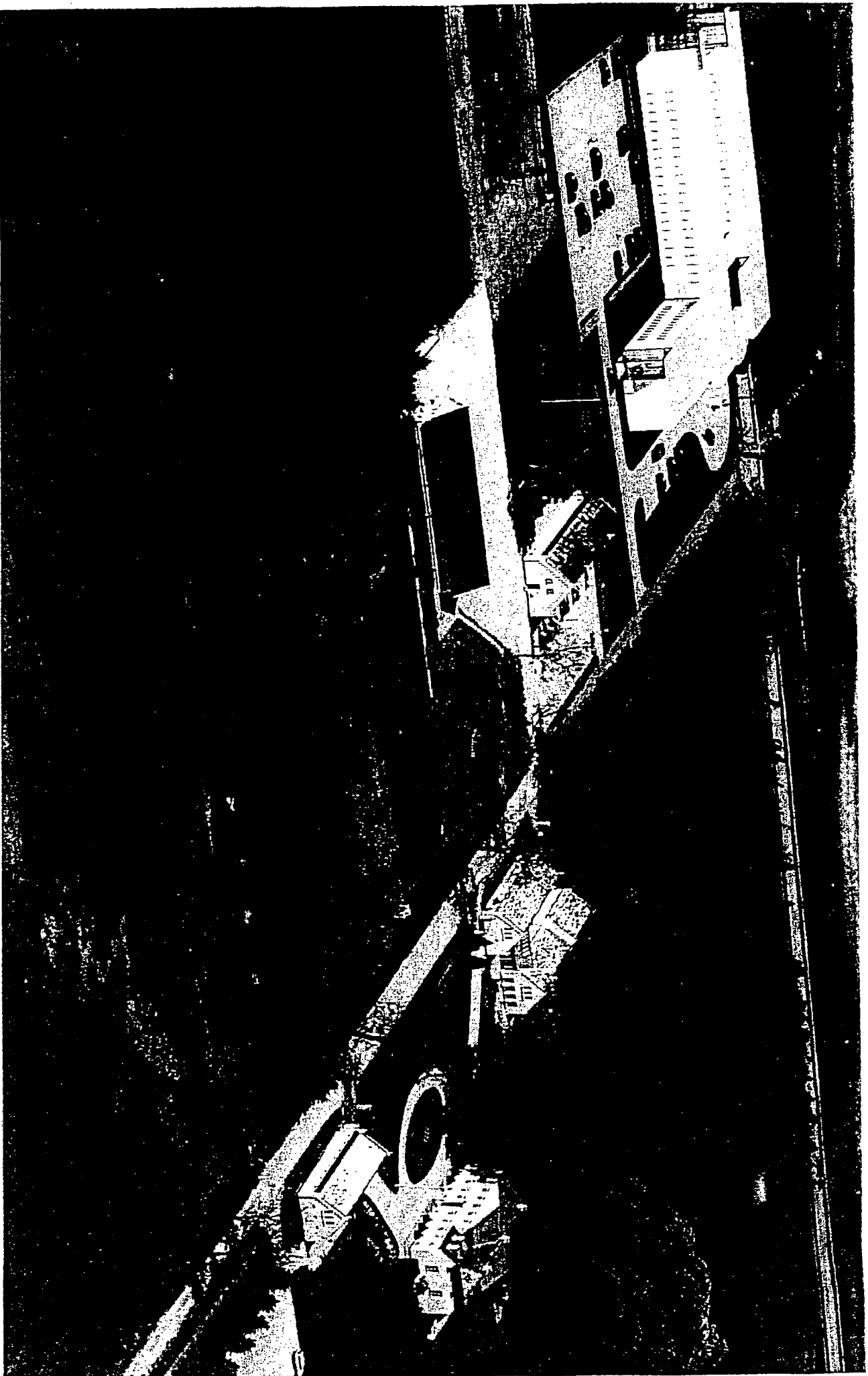
*Perspektiv fra vest*

*Utsnit af 2 trappetrin samt gangbroer på 1. sal mellem bygningerne er indtegnet i forbindelse med bagvedliggende kantine*

Bygherre: Kærup Enhvervspark A/S

arkitekt ada/dpa    jøhs møller    nørregade 18    4100 ringsted    tlf. 57 67 01 41    www.ajm.dk





*Perspektiv - Situationsplan*

*Visende det nye Domcell i forhold til ankomstveje og Kærup Tools bygninger*

Bygherre: Kærup Erhvervsark A/S

arkitekt: ada/dpa

johs møller

nørregade 18

4100 ringsted

tlf. 57 67 01 41

www.ajm.dk



Justitsminister Lene Espersen  
Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Jmt.mdt.  
- 6 FEB. 2006

Adresse: Haslevvej 13, Postboks 52  
DK-4100 Ringsted

www.erhvervspark.com

Telefon: 57 67 01 00

Telefax: 57 67 01 32

E-mail: kaerup@erhvervspark.com

CVR-nr. 13592640

3. februar 2006  
EL/hk

## Landsdækkende tinglysningskontor i Ringsted

Som opfølgning på Ringsted Kommunes brev af 12. ds. har vi hermed fornøjelsen at præsentere vores idéskitser til et domicil for et landsdækkende tinglysningskontor i Kærup Erhvervspark, Ringsted.

Materialet er udarbejdet af vores arkitekt Johs Møller, som har stor erfaring med opgaver til den offentlige sektor, bl.a. Told & Skat.

Den skitserede ejendom er på 4.000 m<sup>2</sup> i to etager. Bygningens størrelse og indretning er naturligvis blot et forslag, som skal tilrettes efter Deres ønsker og behov.

Som nævnt i brevet fra Ringsted Kommune vil vi kunne organisere hele byggeprojektet, alt efter om De ønsker at eje eller leje bygningerne.

Kærup Erhvervspark er det nye erhvervsområde i Ringsted. Jorden stammer fra Kærup Gods, som PBI Holding A/S erhvervede i 1990. Omkring årtusindskiftet besluttede vi at byggemodne området. Det har vist sig at være rigtigt, idet vi siden 2003 har gennemført adskillige jordsalg til virksomheder, der ønsker at ligge centralt ved en af Danmarks hovedfærdselsårer. At vores jordpris endvidere er særdeles rimelig i forhold til andre motorsvejsnære områder har selvfølgelig også været en medvirkende årsag til, at 2005 blev et gennembrudsår for Kærup Erhvervspark, som nu for alvor er sat på landkortet.

P.t. er følgende virksomheder placeret i Kærup Erhvervspark: SuperGros a/s, LK A/S, Hydrema Danmark A/S, Nicolaisen & Larsen A/S og Bagger-Hansen Rådg. Ing. - i alt ca. 450 arbejdspladser. Endvidere starter følgende firmaer byggeri op i foråret 2006: DNE Materieludlejning A/S og Ljungby Maskin AB. Yderligere forhandler vi p.t. om fire meget interessante jordsalg.

I umiddelbar nærhed af det foreslåede domicil for tinglysningskontoret påbegyndes i 2006, desuden udviklingen af et stort boligområde, bestående af ca 100 parcelhuse og 260 tæt/lav bebyggelser.

Baseret på et ønske fra vores side om at reservere området omkring Kærup Gods' hovedbygning til mere eksklusive og administrative domiciler fik vi sidste år vedtaget Lokalplan 172 for dette, meget smukke miljø. Det er i dette område, vi foreslår at placere tinglysningskontoret, som således vil komme til at ligge i attraktive omgivelser ved den fredede Kærup Allé og samtidig ved Kærup Parkvej, som er hovedvejen ind i Kærup Erhvervspark.

Beliggenheden er optimal med hensyn til biltrafik, men også let at nå via offentlig trafik, idet såvel Ringsted som Borup Station ligger blot 10-15 min. kørsel herfra. Kærup Erhvervspark betjenes allerede i dag af offentlig bustrafik, som udvides i takt med det øgede antal arbejdspladser som følge af nye virksomhedsetableringerne.

Vi håber, De vil tage positivt imod vores initiativ og betragte det vedlagte materiale som inspiration og oplæg til en nærmere drøftelse af en placering af tinglysningskontoret i Kærup Erhvervspark, og vi ser med interesse frem til at høre fra Dem.

Med venlig hilsen

**Kærup Erhvervspark A/S**



Erling Larsen  
Adm. Direktør

Bilag: Skitseoplæg til domicil for tinglysningskontor, inkl. situationsplaner og principskitser  
Præsentationsbrochure PBI Holding A/S  
Lokalplan 172  
Præsentation af Kærup Erhvervspark på CDrom  
Kærup Erhvervspark-Avisen

 **PBI Holding A/S**  
*Investering og erhvervsudvikling*

MEMBER OF THE PBI GROUP

**PBI HOLDING A/S**

[www.pbi-holding.com](http://www.pbi-holding.com)

CVR-nr. 28 15 65 55

Egenkapital 2004: 293,7 mio. kr.

**FORRETNINGSOMRÅDER**

- Aktive erhvervsinvesteringer
- Fast ejendom
- Værdipapirer

Bestyrelse:

Erik D. Jensen, formand

Susanne Jensen, næstformand

Erling Larsen

Direktion:

Erling Larsen, adm. direktør

**PBI-DANSENSOR A/S**

[www.pbi-dansensor.com](http://www.pbi-dansensor.com)

CVR-nr. 70 00 38 10

Ejerandel: ..... 64,09%

Egenkapital 2004: ..... 46,9 mio. kr.

Produktion og salg af gaskontrolsystemer m.m.

Datterselskaber i Frankrig, Tyskland, Italien,  
Schweiz og USA.

**POWERCHARGE A/S**

[www.powercharge.dk](http://www.powercharge.dk)

CVR-nr. 26 08 10 17

Ejerandel: ..... 100%

Egenkapital 2004: ..... 1,9 mio. kr.

Produktion og salg af batteriladere.

**KÆRUP ERHVERVSPARK A/S**

[www.erhvervspark.com](http://www.erhvervspark.com)

CVR-nr. 13 59 26 40

Ejerandel: ..... 100%

Egenkapital 2004: ..... 27 mio. kr.

Handel med fast ejendom.

## **PBI Holding A/S**

Lige fra begyndelsen i 1979 har vi engageret os i forskellige investeringer og erhvervsudviklingsprojekter, i jord, i nystartede og i etablerede virksomheder.

Et af vore datterselskaber, PBI-Dansensor A/S, er i dag koncernens industrielle kerneområde med dattervirksomheder i flere europæiske lande og i USA. PBI-Dansensor udvikler, fremstiller og sælger gas-regulerings- og permeabilitetsudstyr, primært til fødevarer-, elektronik- og medikoteknisk industri, men herudover også til generel proces- og kvalitetskontrol.

Kærup Erhvervspark A/S er et andet eksempel på aktiv investering. Hovedformålet var og er erhvervsudvikling af et stort areal på nord-siden af motorvejen lige øst for Ringsted. Der er tale om 1,2 mill. m<sup>2</sup> af de tidligere jorder til Kærup Gods. PBI Holding erhvervede godset i 1990 med det formål at udstykke og udvikle området.

Lokalplanerne omfatter:

- en erhvervspark med mulighed for etablering af virksomheder inden for lager, logistik, distribution, transport, fremstilling, håndværk og service
- et domicilområde - tæt op ad de gamle Kærup Gods-bygninger
- et boligområde med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

**Investering og erhvervsudvikling** er også fremover selskabets mål.

F.eks.:

- virksomheder, der er relateret til vores industrielle kerneområde, PBI-Dansensor A/S
- investering, medejerskab eller udvikling af virksomheder, der etablerer sig i Kærup Erhvervspark





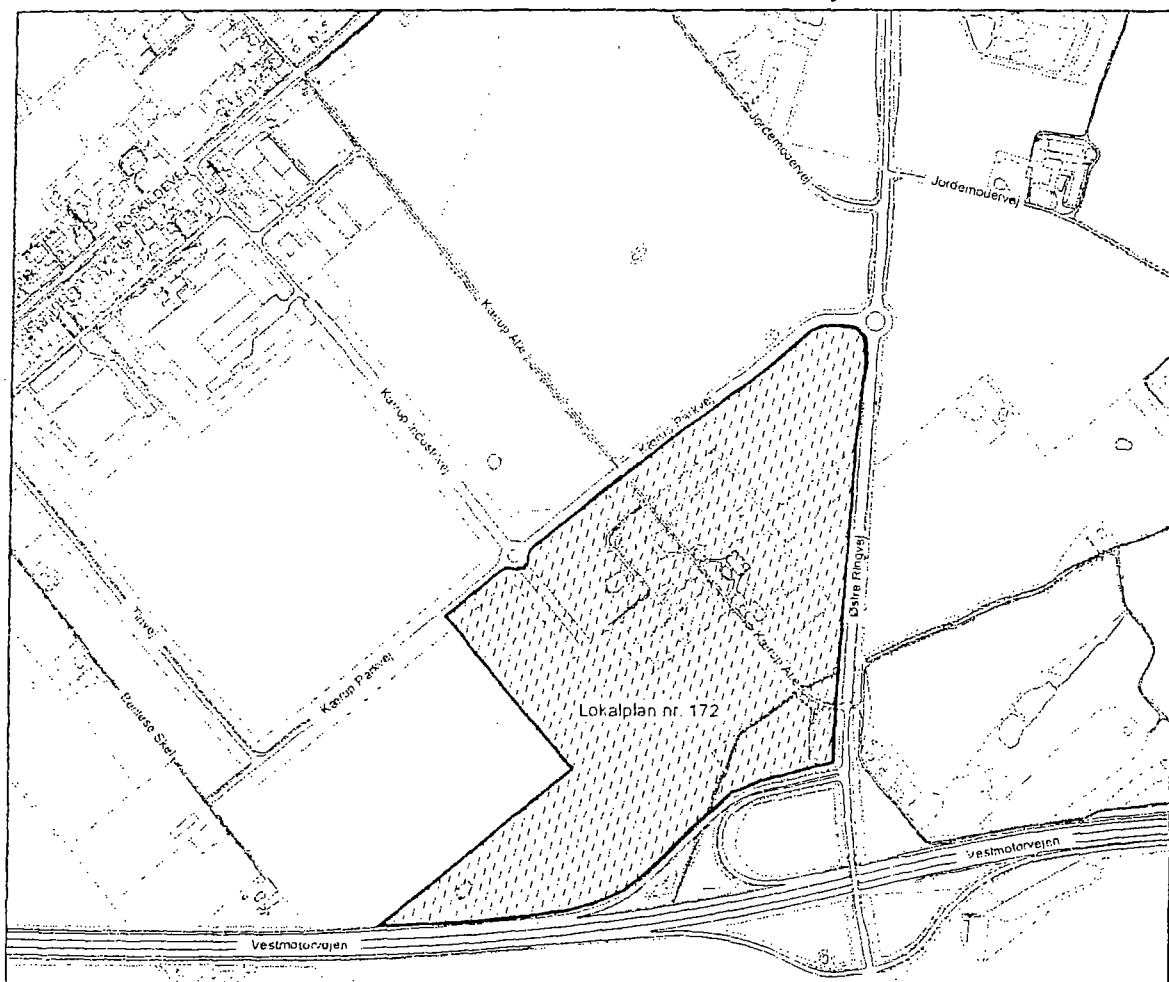
**PBI Holding A/S**  
Investering og erhvervsudvikling

**PBI Holding A/S**  
Plaslevvej 13  
DK-4100 Ringsjød  
tlf. 5767 0100  
fax 5767 0132  
[pbi-holding@pbi-holding.com](mailto:pbi-holding@pbi-holding.com)  
[www.pbi-holding.com](http://www.pbi-holding.com)

# RINGSTED KOMMUNE



## 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 & Hastrup, Byplanlæggere 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

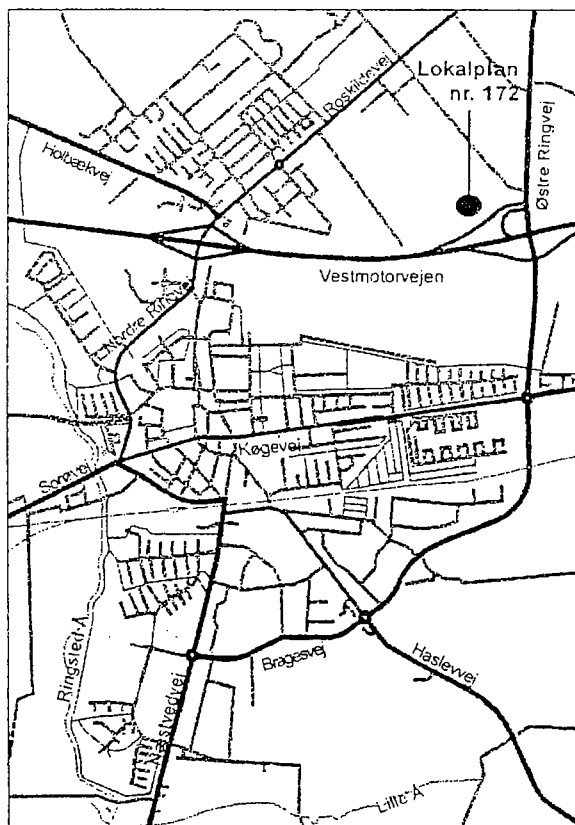
- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

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 .....	5
Baggrund for lokalplanen .....	5
Eksisterende forhold .....	5
Kommuneatlas .....	5
Lokalplanens indhold .....	7
Principper for bebyggelse .....	8
Forhold til anden planlægning .....	8
Regionplan .....	8
Kommuneplan .....	8
Lokalplan .....	9
Spildevand .....	9
Miljø .....	9
Trafik .....	9
Støj .....	10
Varme .....	10
Vand .....	10
El .....	10
Miljøvurdering .....	10
Arkæologiske forhold .....	11

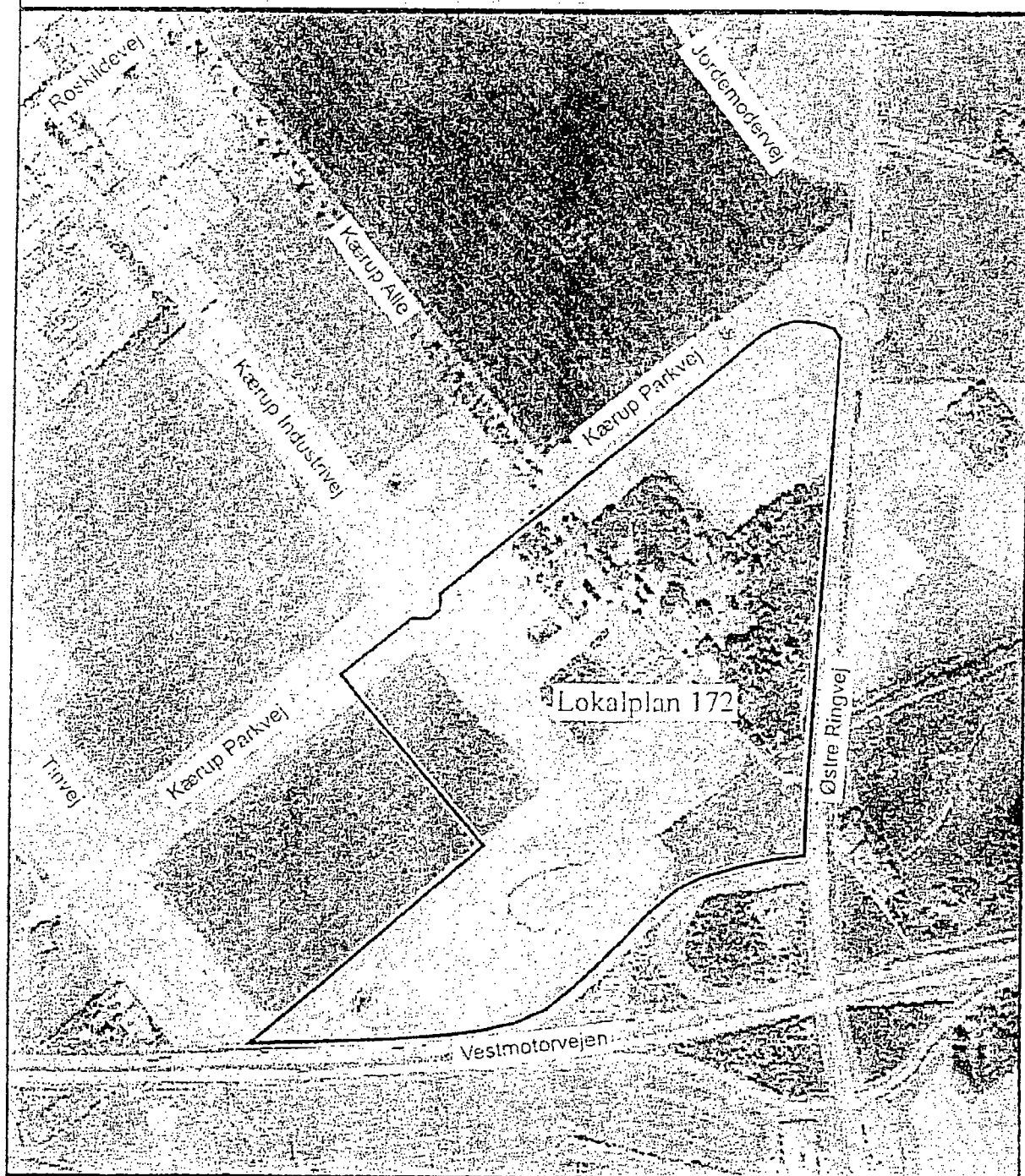
BESTEMMELSER .....	13
§ 1 Lokalplanens formål .....	13
§ 2 Lokalplanens område .....	13
§ 3 Områdets anvendelse .....	14
§ 4 Udstykning .....	14
§ 5 Veje, stier og parkering .....	14
§ 6 Ledningsanlæg og belysning .....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9 Ubebyggede arealer .....	15
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	15
§ 11 Grundejerforening .....	16
§ 12 Aflysning af lokalplan .....	16
§ 13 Servitutter .....	16
§ 14 Retsvirkninger .....	16
§ 15 Vedtagelser .....	16

Kommuneplantillæg nr. 21 til Ringsted Kommunes kommuneplan 2001-2012 .....	17
---	----

### 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. Alleén 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 landskabselement.

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

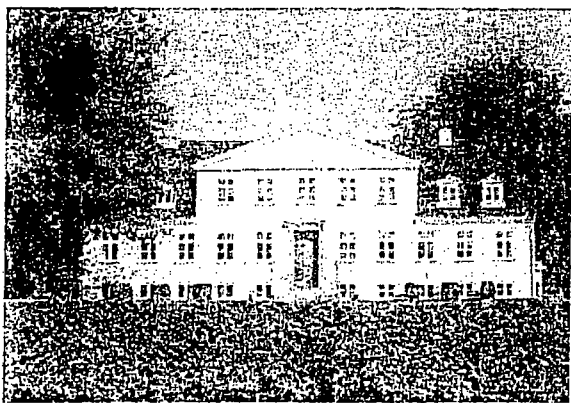
## Kommuneatlas

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



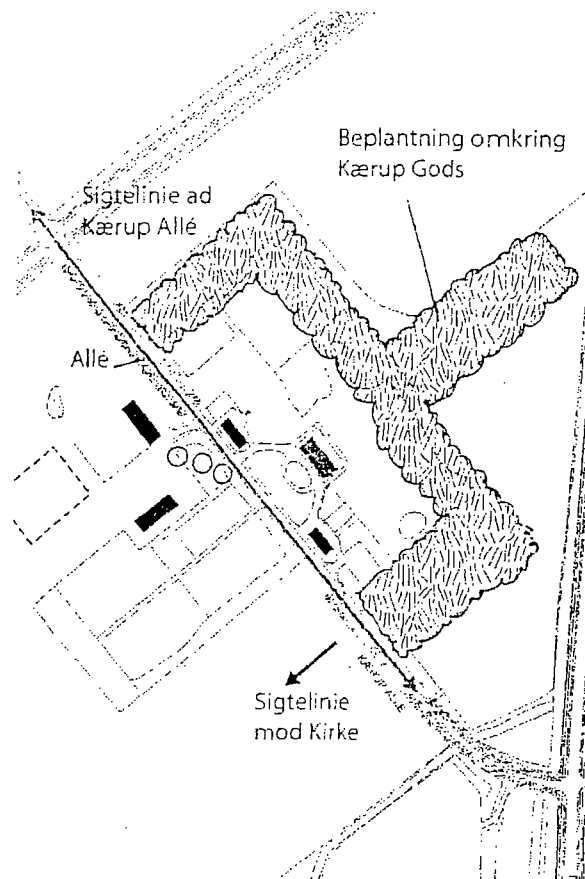
Kærup Allé set fra syd mod nord



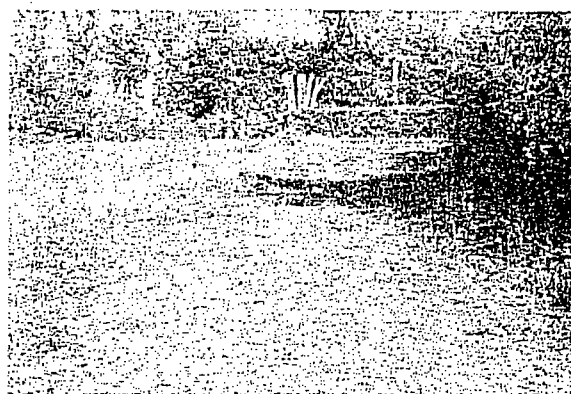
Bevaringsværdig bygning vest for alléen



Vigtige bevaringsværdige solitære træer



Kort over områdets bevaringsinteresser



Naturstensbelægning, der tidligere var gårdsplads for den nu nedrevne landbrugsejendom



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.

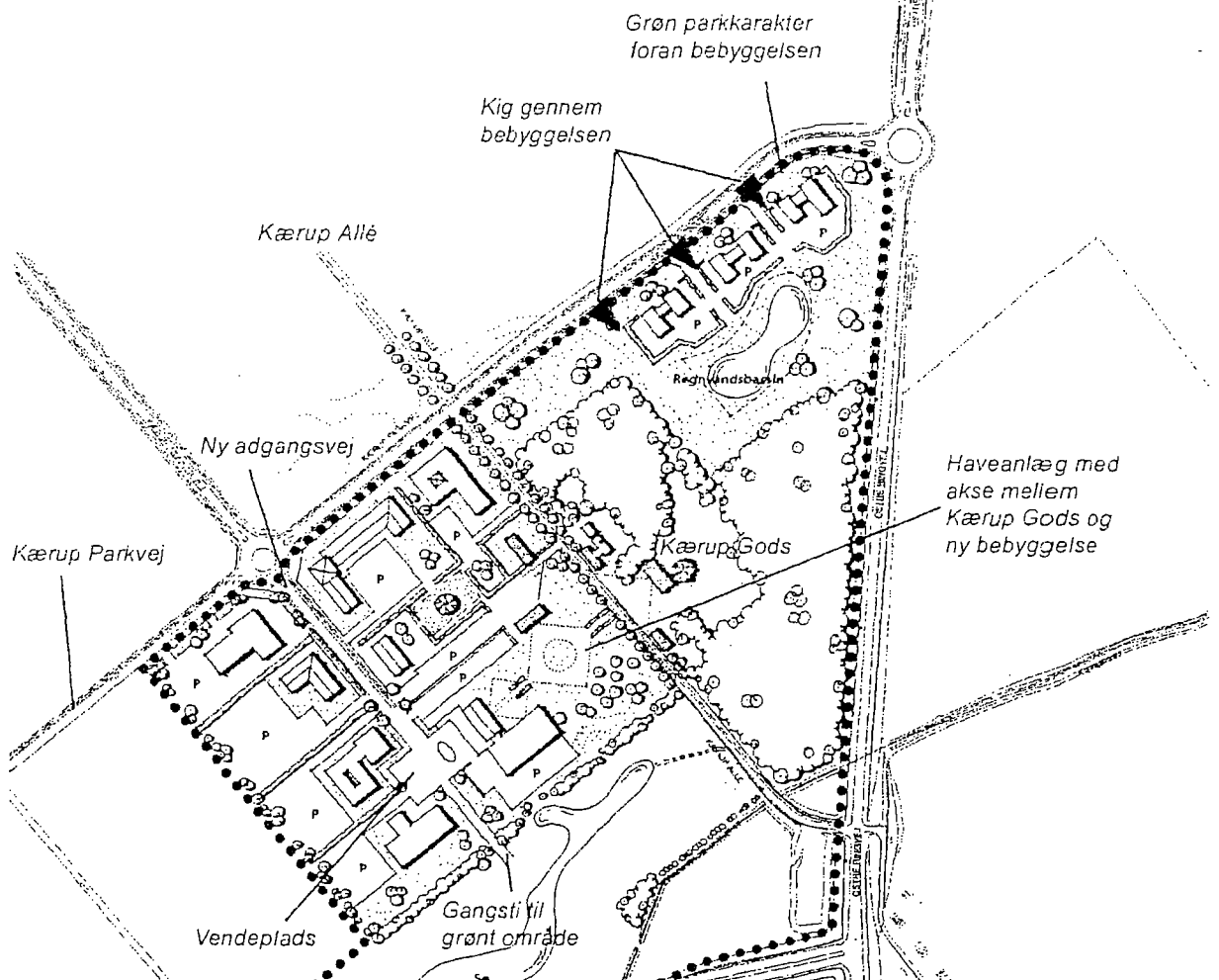
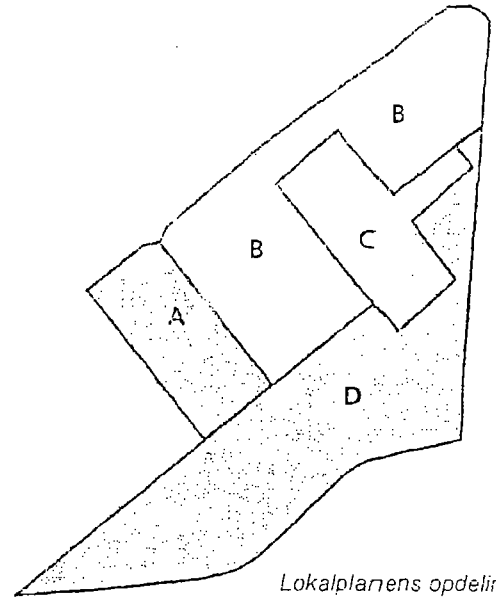
**Område B** udlægges til administration, lettere fremstillingsvirksomhed, engroshandel samt håndværks- og serviceerhverv.

**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 m<sup>2</sup>.

Områderne har vejadgang fra Kærup Park-





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 Ringstedes 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 bebygges.
- 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  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  grundareal.
- e. Grunde til fremstillingsvirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end  $1500 \text{ m}^2$ . Grunde til kontor- og servicevirksomhed o.lign. må ikke udstykkes mindre end  $2.000 \text{ m}^2$ .

- 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 m<sup>2</sup> etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> 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 sydligste 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, lovlige 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 forårsaget 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 motorvejsstilkørslen 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 ibrugtagning.

## 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

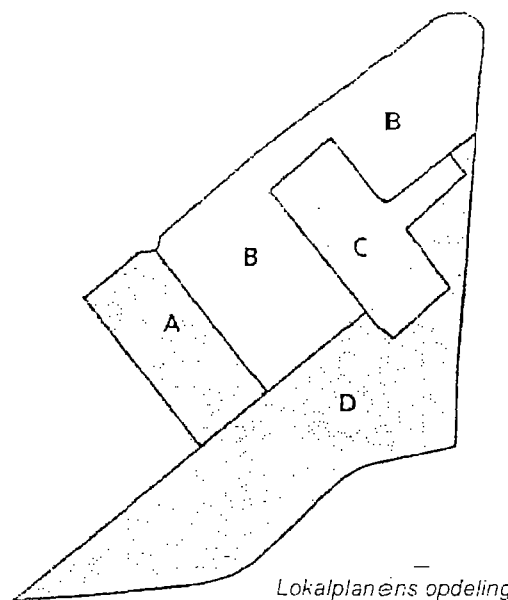
- ændre vej- og bebyggelsesstrukturen i den sydøstlige del af Kærup Erhvervspark, så den er tilpasset strukturen i den vestlige del af erhvervsområdet
- udlægge areal til nyt erhverv omkring Kærup Gods
- sikre en smuk arkitektonisk helhedsvirkning
- sikre bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning i området, 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 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. 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 fortsatte 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 belægnings 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 m<sup>2</sup> administration
  - 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> butik med salg af en virksomheds egne produkter
  - 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> 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 byggefelter.
- 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 udformes 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 græslette. 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 udstykes 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) samt 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

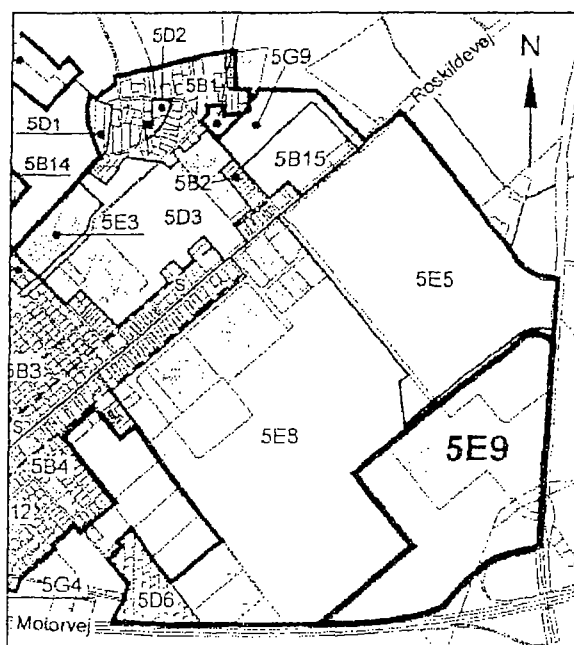
- 15.1 Byrådet vedtog den 7. februar 2005 at sende forslag til lokalplan nr. 172 til offentlig høring i perioden fra 22. februar 2005 til og med den 20. april 2005.

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 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til sådanne butikker må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> etageareal for administrativ bebyggelse og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> 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 kontorvirksomhed.

### Vedtagelser

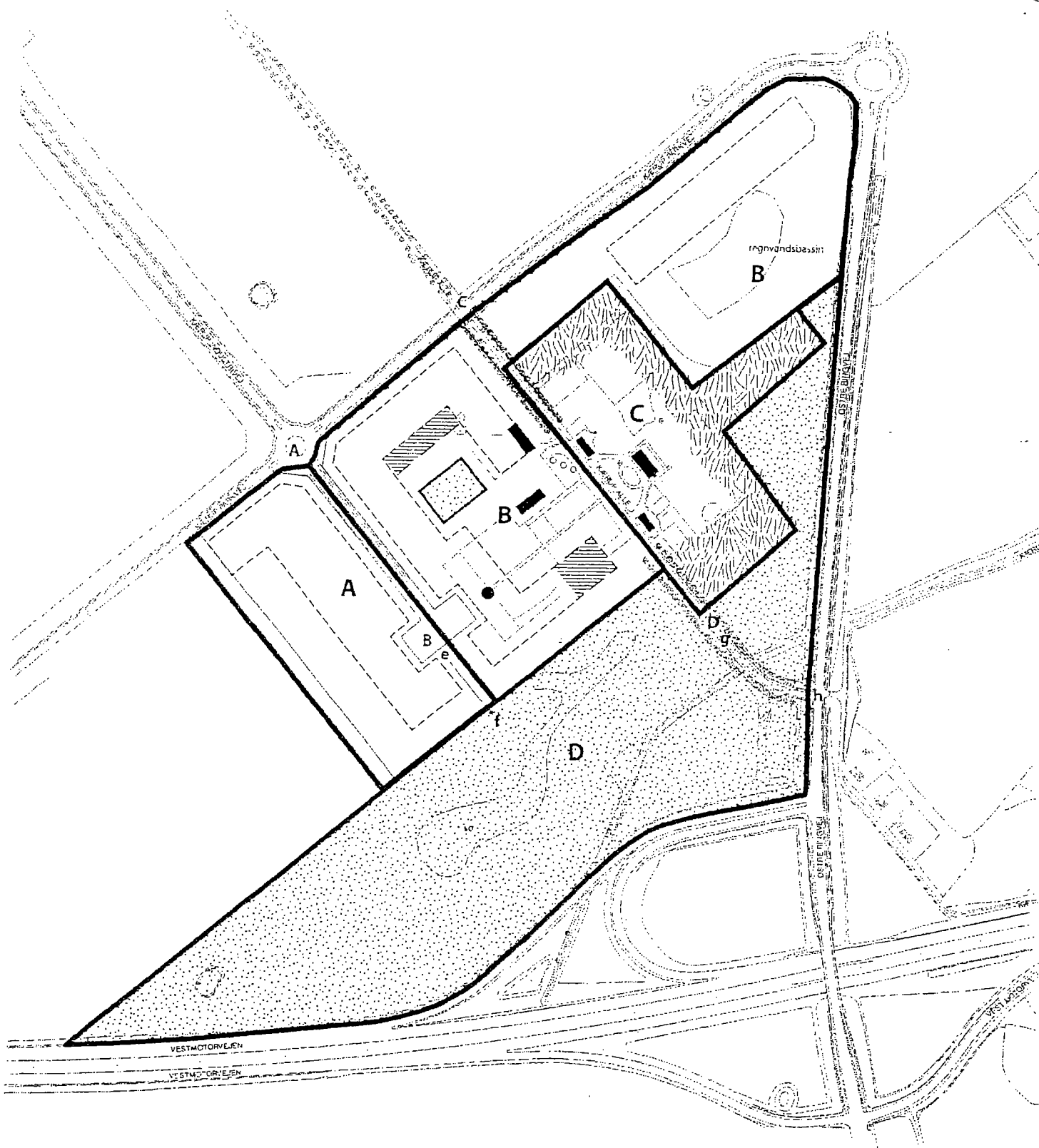
Byrådet vedtog den 7. februar 2005 at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 21 i offentlig høring fra den 22. februar 2005 til og med den 20. april 2005.









Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 12. september 2005.



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel

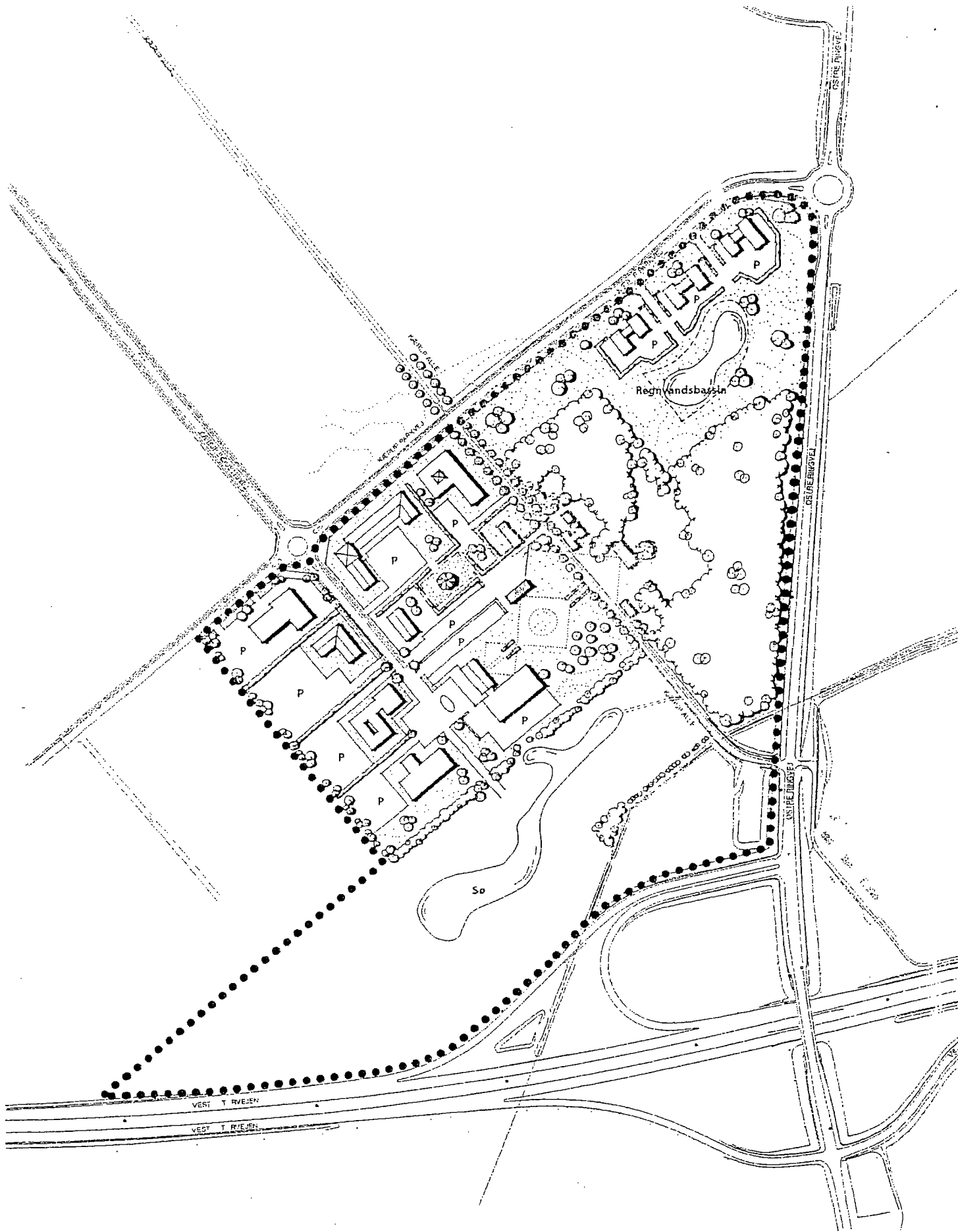
Matrikelkort  
Kortbilag 1  
Mål 1 : 5000



- |   |                                  |   |           |   |                   |
|---|----------------------------------|---|-----------|---|-------------------|
|    | Bygninger som skal bevares       |  | Byggefelt |  | Delområde         |
|  ○ | Beplantning/træ som skal bevares | A - B   | Vej       |  | Fælles friareal   |
|    | Allé som skal bevares            | a - b   | Sti       |  | Regnvandsbassin   |
|   |                                  |   |           |  | Evt. mulighed for |

Områdets anvendelse  
Kortbilag 2  
Mål 1 : 5000





Illustrationsplan  
Kortbilag 3

# Kærup Erhvervspark

– et attraktivt erhvervsmiljø  
midt på Sjælland

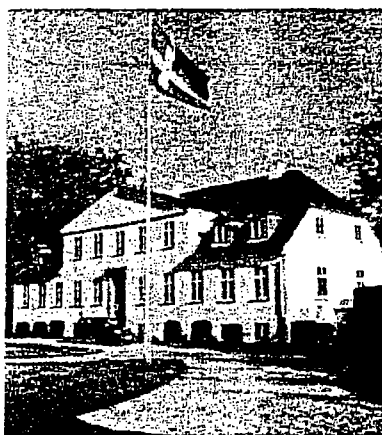
- 1.2 mill. m<sup>2</sup> velanlagt erhvervsareal
- Optimal infrastruktur
- Stabil og veluddannet arbejdskraft
- Fornuftigt lønniveau
- Attraktive hus- og grundpriser
- Naturskønne omgivelser
- Trivsel for hele familien

**KÆRUP ERHVERVSPARK**  
- i bund og grund et godt valg



# 1.2 millioner m<sup>2</sup> attraktivt erhvervsareal med "goods" i

Kærup Erhvervsark er beliggende på det smukke Kærup Gods' jorder, tæt ved Ringsted. Godsets historie er kendt tilbage til starten af 1400-



tallet, og de æstetiske, velholdte bygninger danner en værdig baggrund for moderne erhvervs virksomheder, der lægger vægt på et præsentabelt miljø.

## Unik infrastruktur

Den geografiske placering sikrer en unik infrastruktur.

Kærup Erhvervsarkes beliggenhed i umiddelbar tilknytning til motorvej E20 giver let adgang til hele det europæiske motorvejsnet, i øst-, vest-, nord- og sydgående retning. Lufthavnene i København og Roskilde nås på kun ca. en halv time til tre kvarter.

Desuden er der oplagt mulighed for at udnytte reklameværdien ud mod motorvej E20.



## Kig ind - du er altid velkommen

På grund af Kærup Erhvervsparks centrale beliggenhed kommer du uden tvivl ofte forbi på vej til eller fra møder eller i privat ærinde.

Unyt muligheden for at se Erhvervsparken og dens faciliteter med egne øjne. Drej fra ved afkørsel 35 (Ringsted Ø) på E20, så er du allerede næsten midt i området.

Ring eventuelt i forvejen på tlf. 5767 0100 og giv os et præj om, hvornår du kommer.



Så sætter vi kaffen over og iuner herregårdskringlen - mindre kan det ikke være på Kærup Gods'

jorder - og er klar til en helt uforpligtende snak om, hvad du ønsker, og hvad vi kan tilbyde.

## Du er der, før du aner

Ca.-tider til nær og fjern:

**København** (Rådhuspladsen):  
40 minutter (60 km)

**Odense:**  
1 time (95 km)

**Trekantområdet:**  
1 time 50 minutter (150 km)

**Aalborg:**  
3 timer 25 minutter (344 km)

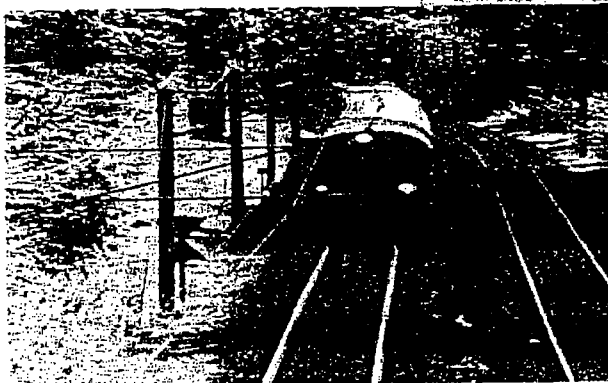
**Malmö:**  
50 minutter (89 km)

**Göteborg:**  
3 timer 35 minutter (323 km)

**Flensburg:**  
2 timer 40 minutter (252 km)

**Hamburg:**  
3 timer 40 minutter (297 km)

**Frankfurt:**  
8 timer (781 km)



# Grundlæggende fordele for virksomheder og deres vækst

Kærup Erhvervspark er fuldt udbygget med kloakering, veloplyst vejnet, beplantning og naturligvis optimale parkeringsforhold. Adskillige virksomheder er allerede etableret i området, og flere er godt på vej, så selv om der nok er lidt "højere til himlen" i det midtsjællandske, kommer din virksomhed ikke til at ligge på "åben mark".

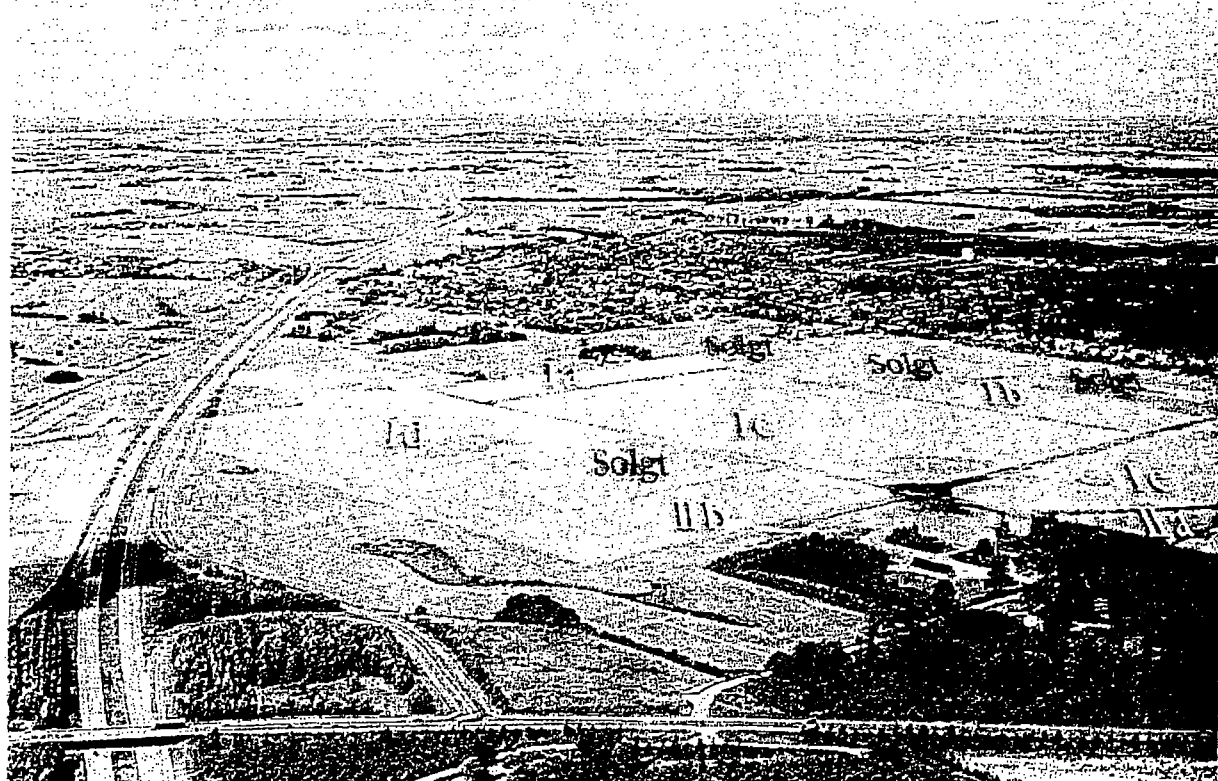
## Fleksibilitet i udstykningen

Kærup Erhvervspark er opdelt i grundzoner, som hver især byder forskellige virksomhedstyper de bedst tænkelige forhold.

Den overordnede struktur i Erhvervsparken tilsigter størst mulig fleksibilitet i udstykningen af grunde - fra 1.500 til flere hundredetusinde

kvadratmeter - til alle erhvervsmæssige formål.

Mulighedernes mangfoldighed spænder fra traditionelle håndværksmestre over moderne fabrikker til det fuldautomatiske højlager. Området er også velegnet til detailhandel og virksomhedsdomiciler.





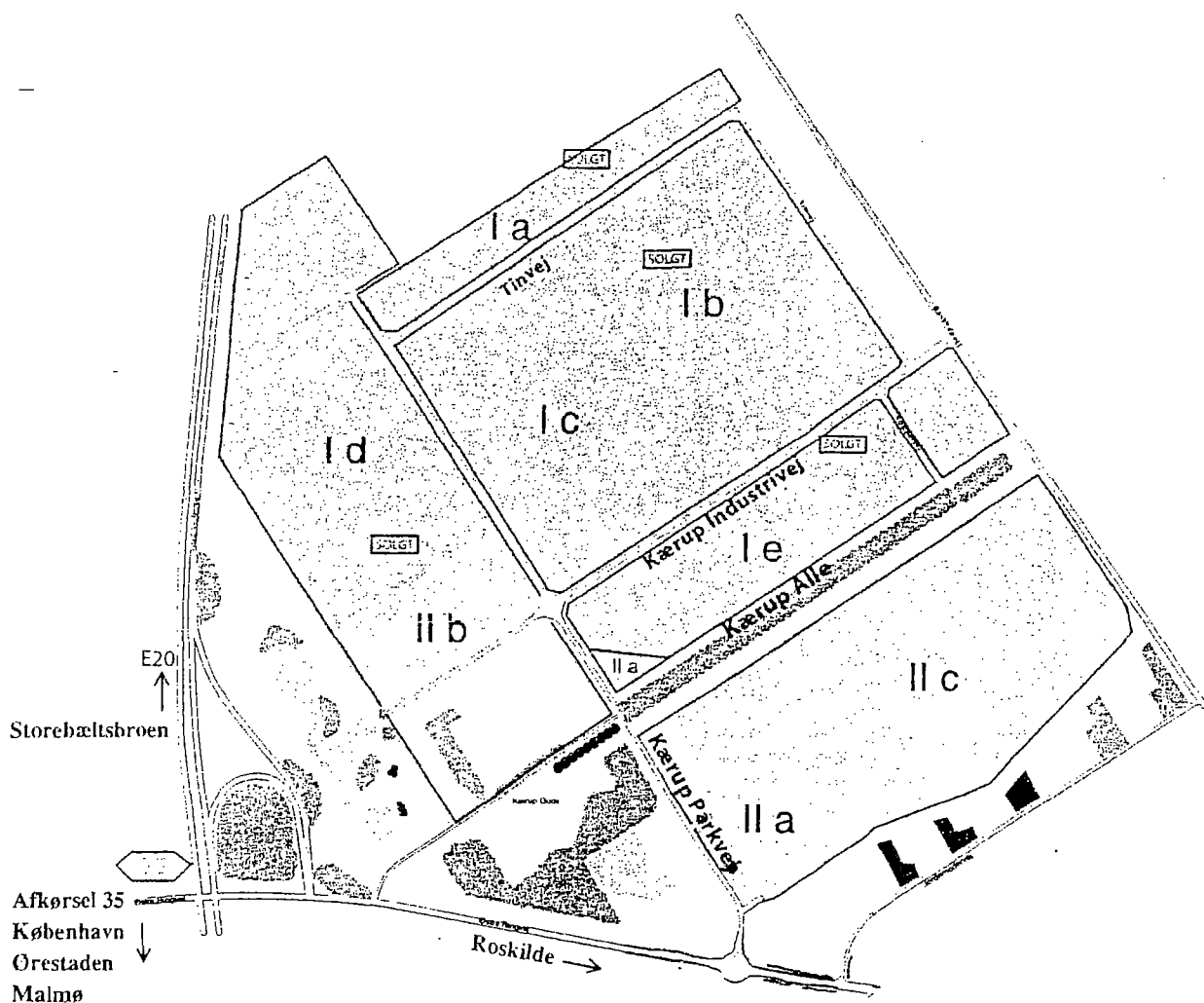
## Konkurrencedygtige priser og stabil arbejdskraft

Jordpriserne i Kærup Erhvervspark er særdeles konkurrencedygtige, arbejdskraften i området er stabil, veluddannet - og til stede. På grund af den gode infrastruktur også lokalt er det let at tiltrække medarbejdere fra et stort opland. Så der er en stor og attraktiv arbejdskraftreserve at trække på. Fornuftigt lønniveau, og høj effektivitet.

## Vi har en plan...

Nederst på siden ser du en skitse over plangrundlaget for Kærup Erhvervspark. Især virksomheder med store krav til effektiv logistik har fordel af den gode infrastruktur, men området henvender sig til en bred vifte af virksomheder inden for:

- Logistik og distribution
- Højlager op til 15 m
- Industri
- Håndværk og service
- Lager og transport
- Værksteder
- Engroshandel
- Detailhandel
- Administration
- Virksomhedsdomiciler



Yderligere oplysninger fås hos Kærup Erhvervspark på tlf. 5767 0100.  
Se også [www.erhvervspark.com](http://www.erhvervspark.com).

# Her trives hele familien - også efter fyraften

Ringsted Kommune har ca. 30.000 indbyggere, 1.200 virksomheder - og plads til mange flere. Både du, dine medarbejdere og jeres familier har mulighed for at bo midt i den skønne natur, hvor græsset er grønt, og luften er ren. Så her er der trivsel for både børn og voksne - også hvis I har lyst til at tage fiskestangen med eller snøre vandrestøvlerne til en forfriskende tur.

## Kultur - og sporten kort

Kulturen blomstrer i Ringsted med mange forskellige aktiviteter for børn og voksne. Der er f.eks. et stort udbud af musikarrangementer, og det sker ofte, at en verdensstjerne lægger vejen forbi Ringsted Teater- og Kongrescenter.

Den regelmæssige motion kan dyrkes i en af områdets 11 idrætsforeninger samt 15 sportsklubber, og på Skjoldenæsholm Golf Center kan du slå ud på en international anerkendt golfbane.

## Fra vugge til uddannelse

Der er gode pasnings- og uddannelsesmuligheder i Ringsted Kommune med 39 daginstitutioner, 13 folkeskoler, 4 privatskoler og 4



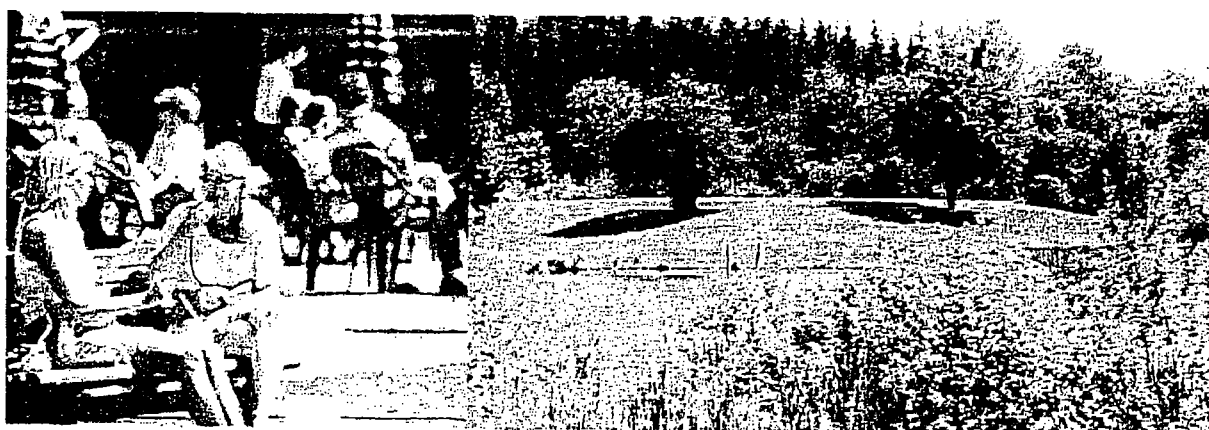
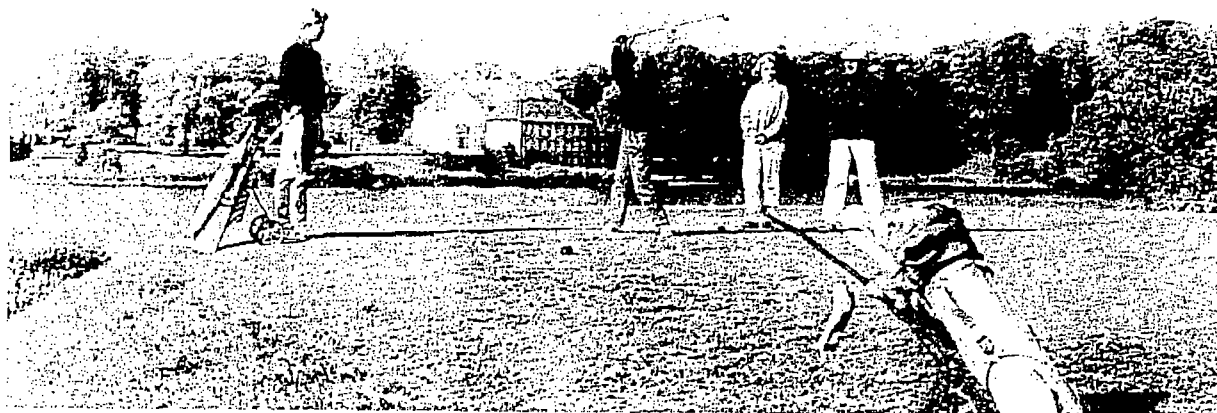
erhvervsskoler. En af landets mest traditionsrige kost- og gymnasieskoler ligger kun få kilometer væk, og hovedstadens utallige videregående uddannelser nås på under en time.

## Byg og bo - til attraktive priser

Områdets hus- og grundpriser er særdeles attraktive, ikke mindst set med "københavnske briller". Udvalget af både kvalitetshuse og -byggegunde opfylder ethvert behov, og analyser viser, at en familie fra Storkøbenhavn typisk får 2.500,- til 4.000,- kr. mere til rådighed i Ringsted Kommune - hver måned!

## Ringsted Kommune - et godt sted at bo

- Attraktive hus- og grundpriser
- 39 daginstitutioner
- 13 folkeskoler
- 4 privatskoler
- 4 erhvervsskoler
- Udbygget sundhedssektor med sygehus
- 26 idrætsforeninger og sportsklubber
- Golfbane af international standard
- Teater- og Kongrescenter
- og meget mere, inklusive masser af naturskønne områder
- Se også [www.ringsted.dk](http://www.ringsted.dk)

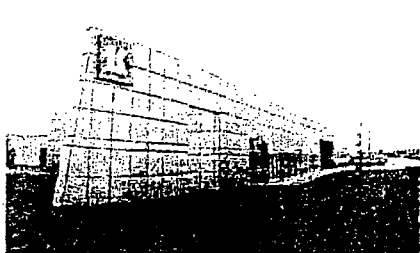


# Du bliver ikke alene

En række virksomheder har allerede med succes etableret sig i Kærup Erhvervspark. Flere er på vej og i fuld gang med at bygge, så din virksomhed kommer til at ligge i et dynamisk område i konstant udvikling.

## Etablerede virksomheder i Kærup Erhvervspark

LK as



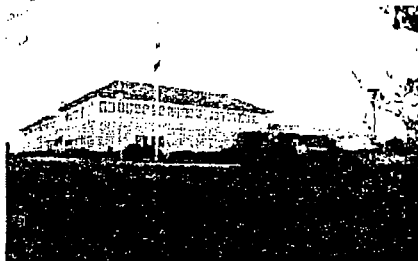
Kærup Gods



Bagger-Hansen Rådgivende Ingeniører A/S



SuperGros a/s



Nicolaisen &amp; Larsen A/S



SuperGros a/s

13.000 m<sup>2</sup> tærskvareterminal under optørelse.



Vi arbejder med udviklingen af Kærup Erhvervspark



[www.ncc.dk](http://www.ncc.dk)



[www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)

MIDTJYDSK TOTALBYG A/S

[www.mjt.dk](http://www.mjt.dk)



[www.bt-byg.dk](http://www.bt-byg.dk)

## KÆRUP ERHVERVSPARK A/S

Haslevvej 13

4100 Ringsted

Telefon 57 67 01 00

Fax 57 67 01 32

[kaerup@erhvervspark.com](mailto:kaerup@erhvervspark.com)

[www.erhvervspark.com](http://www.erhvervspark.com)

IDESKITSENS AREALER:

Grundareal	10.000 m <sup>2</sup>
Stueplan	2.100 m <sup>2</sup>
1. salsplan	1.900 m <sup>2</sup>

Bruttoetageareal 4.000 m<sup>2</sup>

HOVEDIDÉ:

Huset er tænkt opført i 3 fløje.

Mellem de 2 hovedkroppe langs Kærup Parkvej er tænkt ankomstareal, kantine, mødelokaler m.m. samt gårdhave for udendørs ophold.

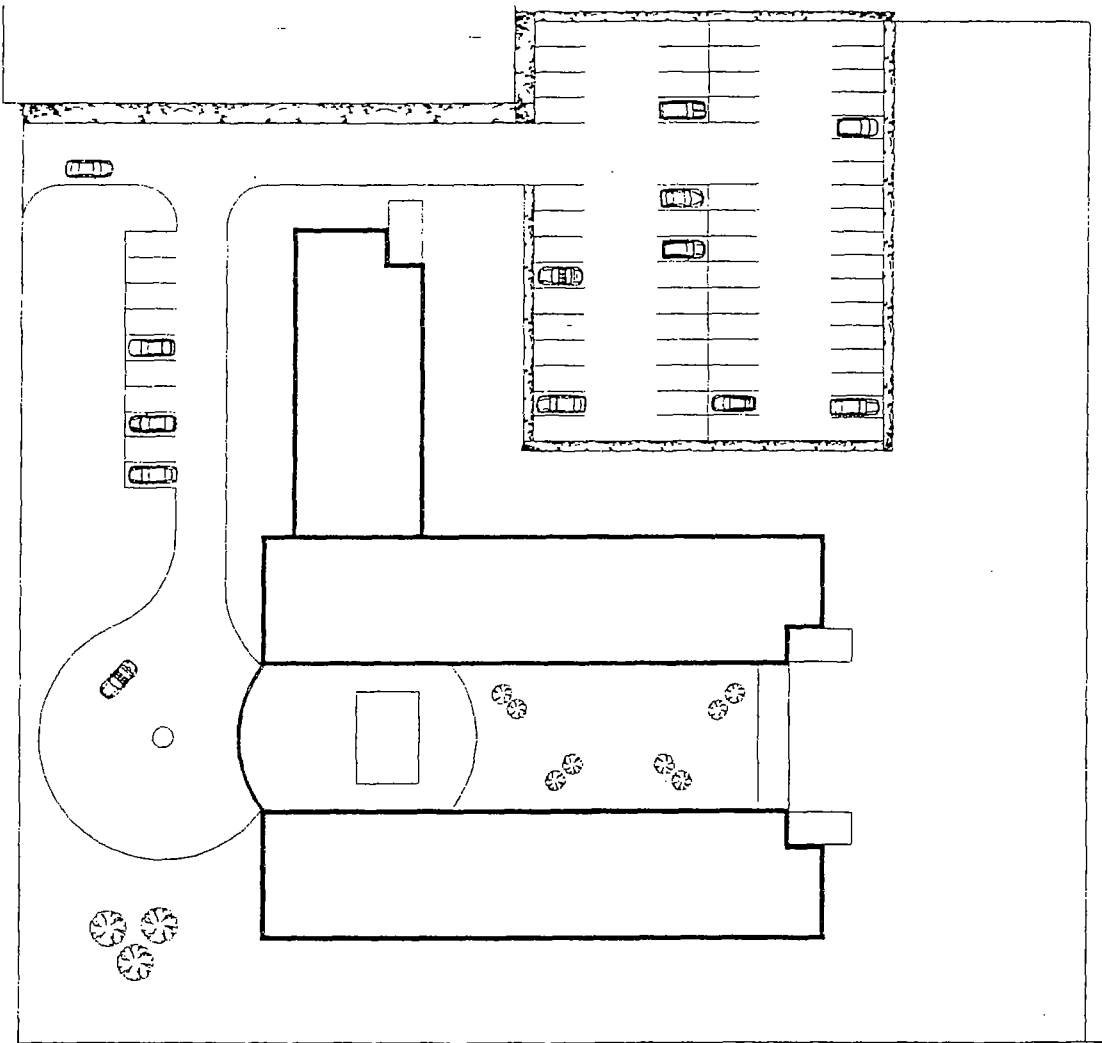
Bygningerne er tænkt hvide, som de øvrige bygninger ved godset, og er meget enkle i deres udtryk, kun brudt af Glashovedindgang og glastrappetårne samt glasgangbro på 1. sal.

Administrationsbygningerne er i 2 etager med 12 m bredde bygningskroppe, i 3 meter modul, der er ideelt både til indretning af enkeltmands-kontorer samt storkontorer.

Huset kan indrettes helt efter brugers krav og ønsker.

Ankomst til Hovedindgang sker fra Kærup Allé, til stor rondel foran indgangen, ligesom på Kærup Gods hovedbygning.

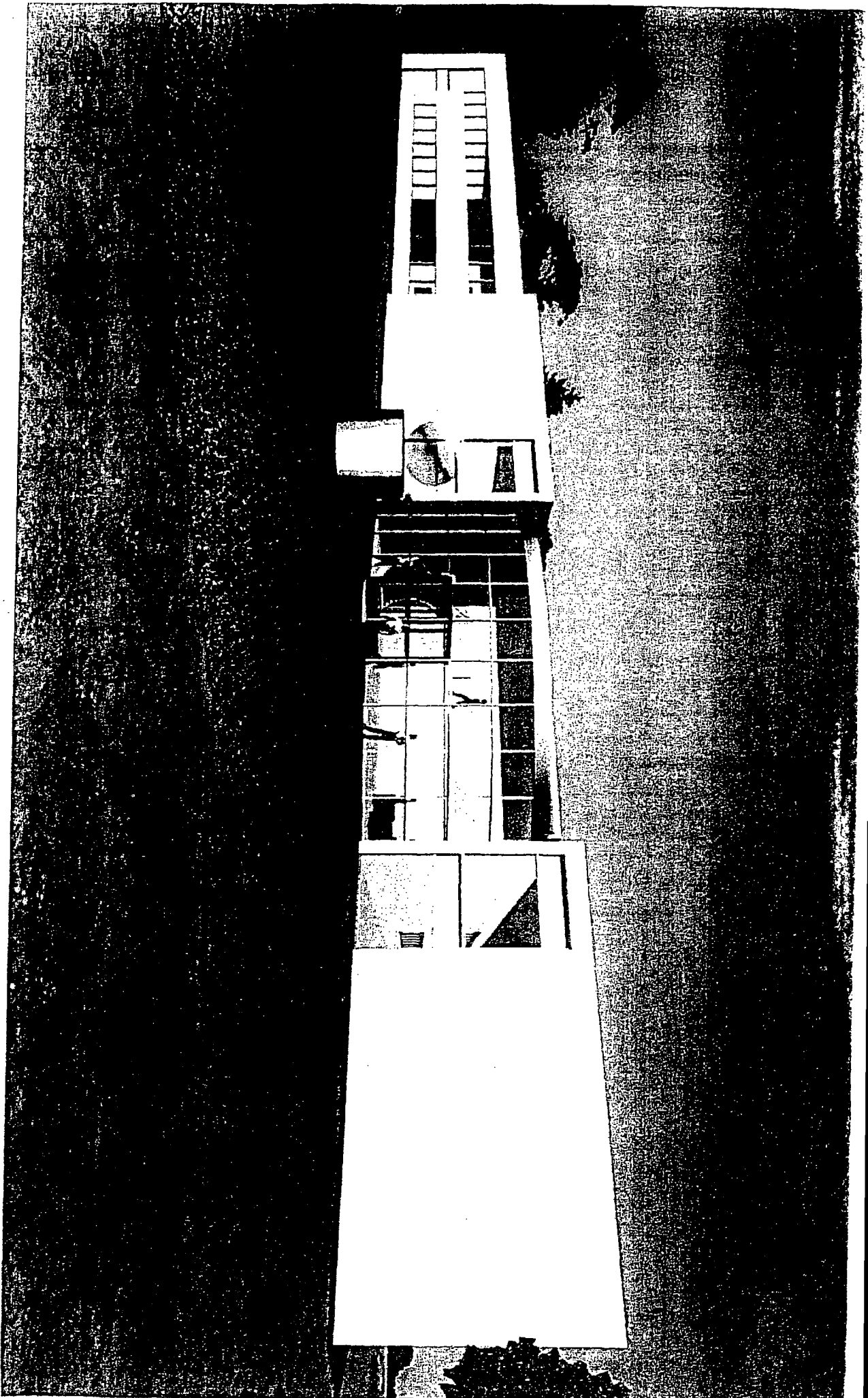
Parkeringen er placeret bag bygningen, så huset præsenterer sig bedst muligt, når man kommer kørende til området fra Kærup Parkvej.



Situationsplan, mål 1:500

Bygherre: Kærup Ertvervspark A/S





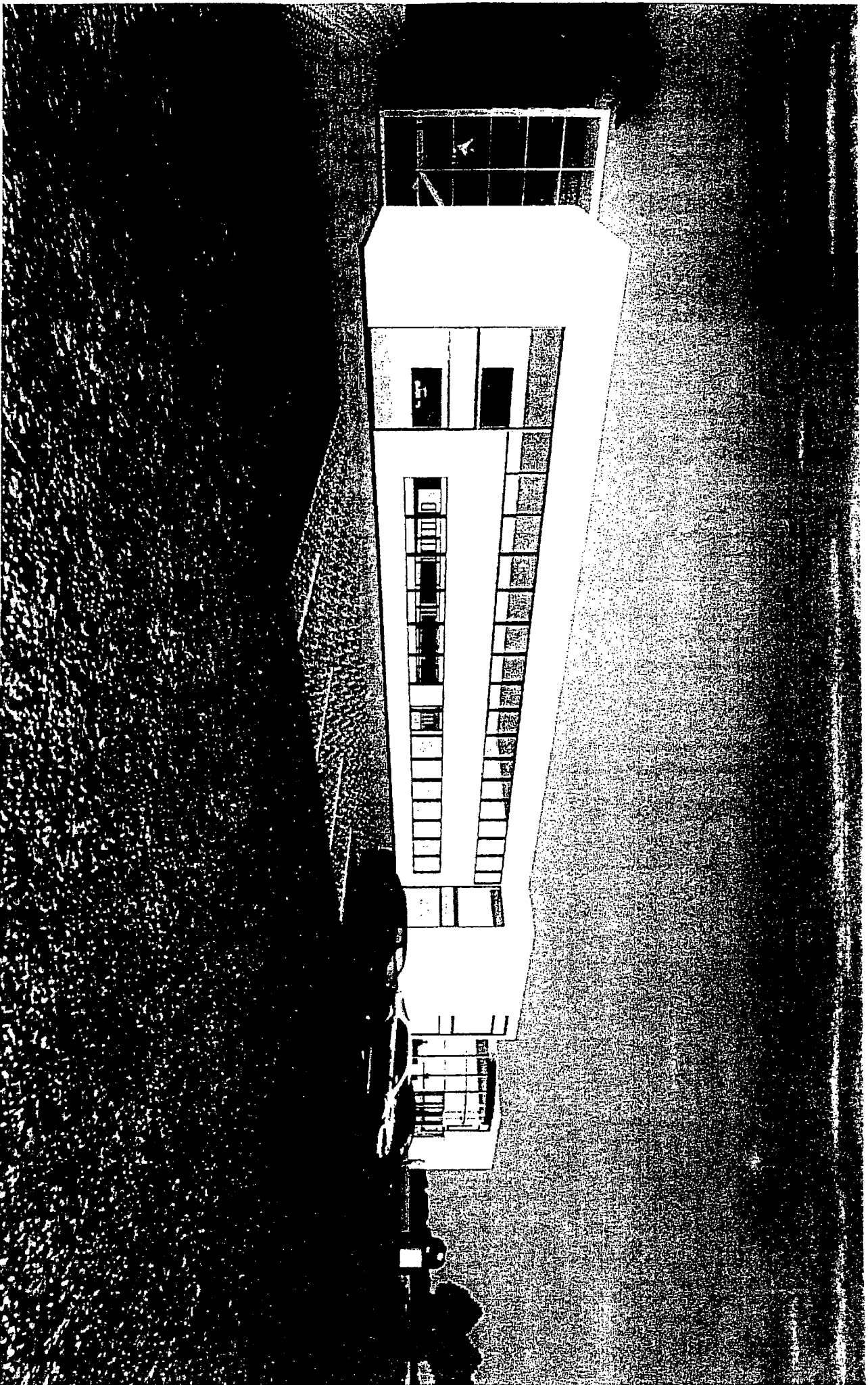
*Perspektiv fra nord*

*Visende røntgen foran hovedindgangen med reception og fordeling til bygningerne*

Bygherre: Kærup Erhvervsark A/S

arkitekt ada/dpa    John Møller    Nørregade 18    4100 Ringsted    tlf. 57 67 01 41    [www.ajm.dk](http://www.ajm.dk)





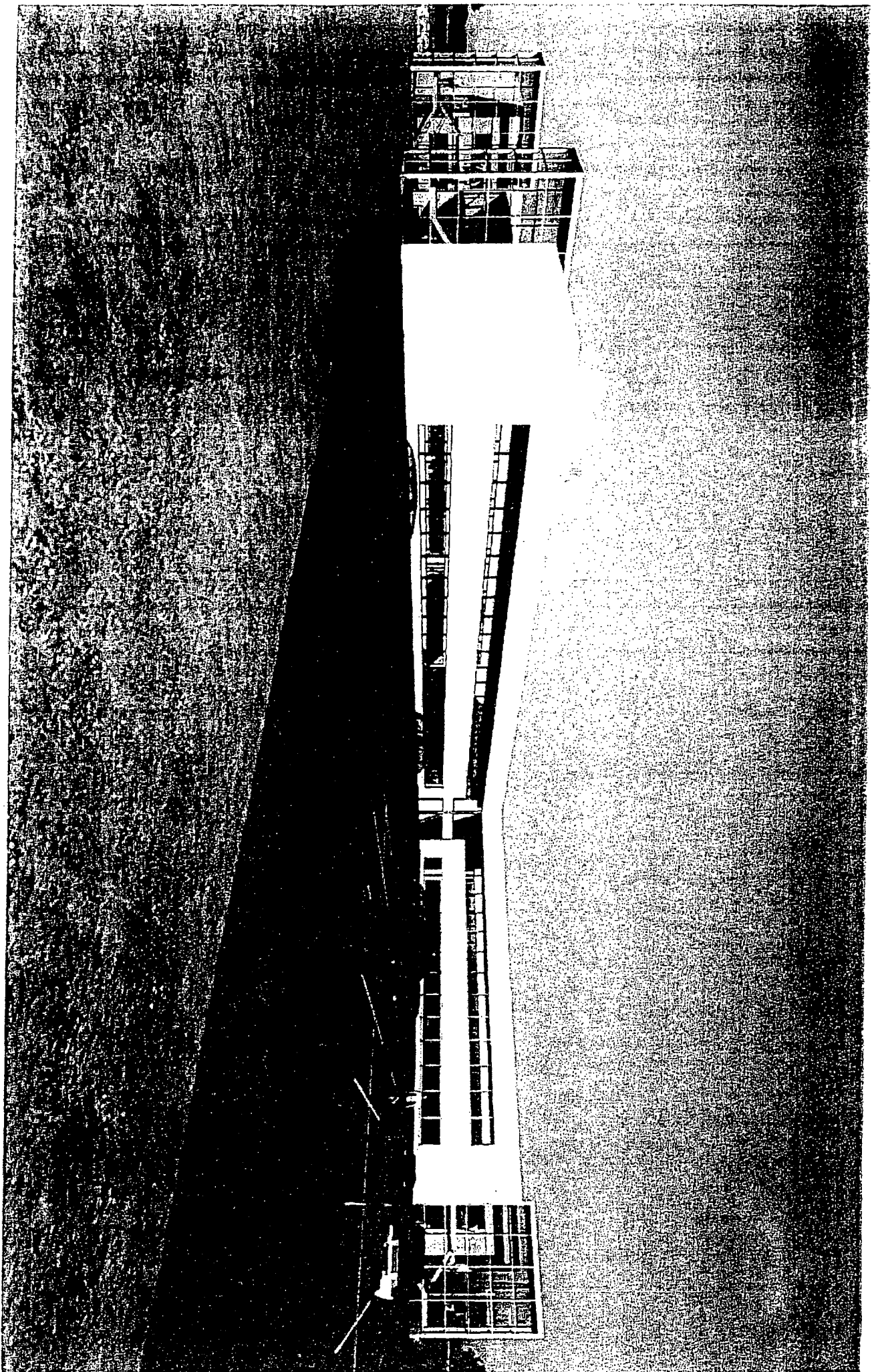
*Perspektiv fra øst*

*Visende administrationsfløj med trappehus, i baggrund hovedindgang*

Bygherre: Kørrup ErhvervsPark A/S

arkitekt: ada/dpa    johs møller    nørregade 18    4100 ringsted    tlf. 57 67 01 41    www.ajm.dk





*Perspektiv fra syd*

*Boende parkering og administrationsbygninger med trappekløber*

Bygherre: Kærrup Erhvervspark A/S

arkitekt: ada/upa

Johs Møller

Nørregade 18

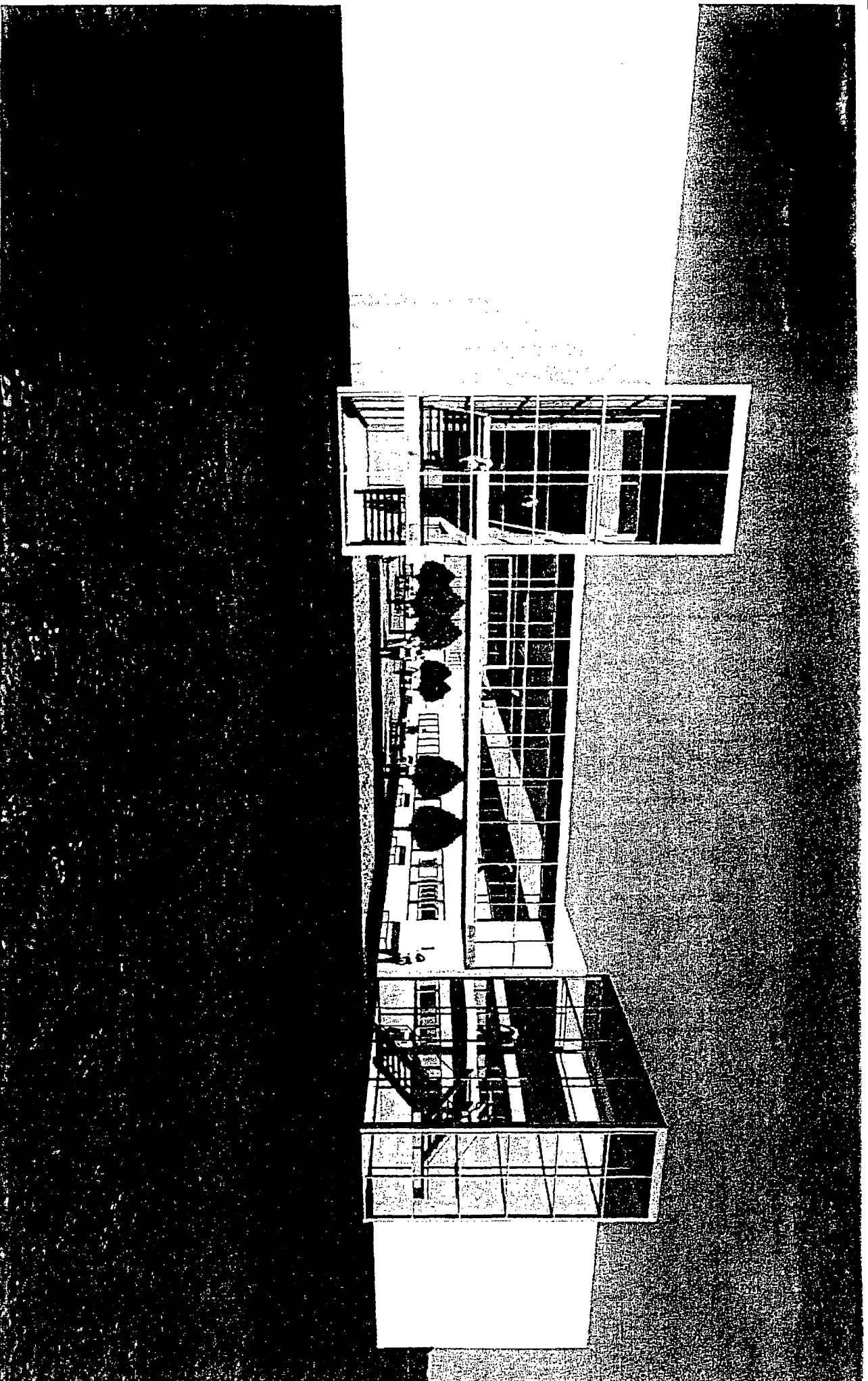
4100 Ringsted

Tlf. 57 67 01 41

[www.ajm.dk](http://www.ajm.dk)







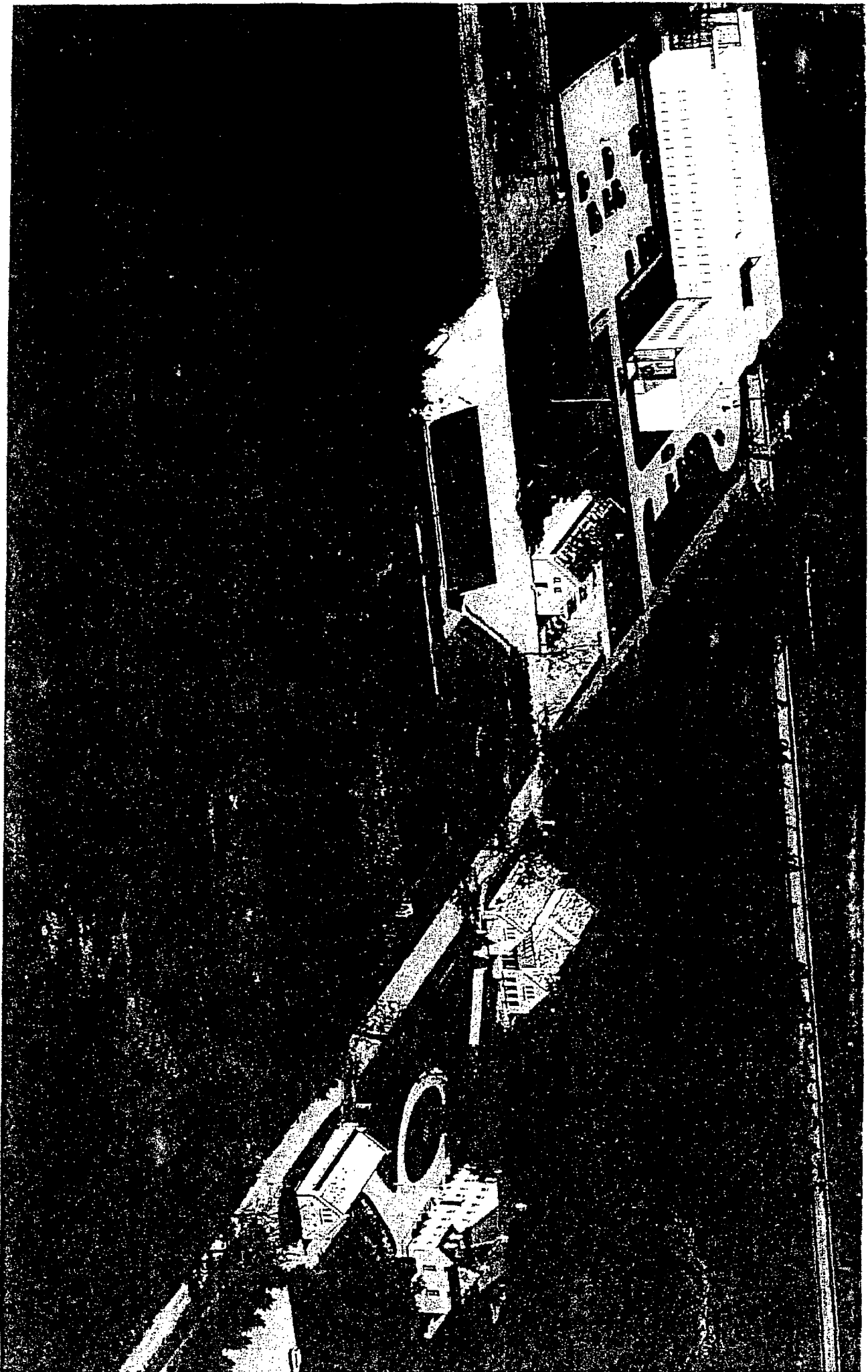
*Perspektiv fra vest*

*Utside del 2 trappeadene samt gangbruene på 1. sol. mellem bygningerne er udeophold i forbindelse med bagvedliggende kantine*

Bygherre: Kærup Erhvervspark A/S

arkitekt ada/dpa    johns møller    nørregade 18    4100 ringsted    tlf. 57 67 01 41    [www.ajm.dk](http://www.ajm.dk)





*Perspektiv - Situationsplan* Udsnit af nye Dømmest i forhold til ankomstvej og Kærup Gods bygninger

Bygherre: Kærup Erhvervsark A/S

arkitekt: ada/dpa | johns møller | norregade 18 | 4100 ringsted | tlf. 57 67 01 41 | [www.ajm.dk](http://www.ajm.dk)



Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

FORBRUGEROMBUDSMANDEN

27. januar 2006  
Sag 1100/5-564 KN/KN

### Høring over udkast til lovforslag om en politi- og domstolsreform

Justitsministeriet udsendte den 16. december 2006 et udkast til lovforslag om en politi- og domstolsreform i høring.

Indledningsvis bemærkes, at udkastet indebærer en kraftig forringelse af Forbrugerombudsmandens muligheder for på en procesøkonomisk og effektiv måde via domstolssystemet at håndhæve markedsføringsloven og sikre en ensartet retspraksis.

I dag anlægges Forbrugerombudsmanden sine forbudssager (civile sager) og rejser tiltale i markedsføringssager (straffesager) ved Sø- og Handelsretten med ankemulighed til Højesteret.

Efter udkastet skal Forbrugerombudsmanden føre forbudssager ved Handelsretten (nuværende Sø- og Handelsret) med ankemulighed til Højesteret. Straffesagerne skal derimod rejses ved byretterne med ankemulighed til landsretterne, hvis der gives tilladelse af procesbevillingsnævnet i bødesager.

Den nævnte opdeling af sager på de forskellige retsinstanter er langt mere ressourcekrævende for Forbrugerombudsmanden end det nuværende system, idet de retsmidler, som stilles til rådighed for Forbrugerombudsmanden i markedsføringsloven, er specielt designet til at kunne anvendes ved samme ret, uanset om der er tale om en forbudssag, et foreløbigt forbud, en straffesag eller en kombination heraf.

Ændringen må forventes at betyde, at langt flere sager vil skulle køre i flere instanser for at opnå en præcedens på området. En principiel sag kan således risikere at skulle gennem hele fire retsinstanter Sø- og handelsretten, byretten, landsretten og Højesteret før den finder sin afslutning.

Efter udkastet kan bødestraf som hidtil ikke ankes til en højere retsinstant. I straffesager ført af Forbrugerombudsmanden vil der normalt alene være tale om bødestraf, hvorfor det bliver vanskeligere end i dag at tilvejebringe et tilfredsstillende bødeniveau i straffesager om overtrædelse af markedsføringsloven.

I dag medvirker der sagkyndige både i straffesager og i civile sager. Fremover skal der kun medvirke sagkyndige i civile sager, uanset der er samme behov for sagkyndige i straffesager.

Herudover kan Forbrugerombudsmanden og dennes personale fremover alene beskikkes til at føre straffesager i byretterne i modsætning til i dag, hvor de er beskikket til at føre straffesager i Sø- og Handelsretten og byretterne.

Endelig tager udkastets værnetingsbestemmelse ikke højde for forordning 2006/2004 om samarbejde mellem nationale myndigheder med ansvar for håndhævelse af lovgivning om forbrugerbeskyttelse. Anlæggelse af civile retssager efter forordningen vil således skulle anlægges af Forbrugerombudsmanden ved en af byretterne og ikke ved Handelsretten.

I det følgende vil der blive redegjort nærmere for ovennævnte.

#### **Ulemperne ved den foreslåede opsplitning af straffesager og civile sager :**

Det følger af den foreslåede § 225, stk. 2., nr. 2 i retsplejeloven, lovforslagets § 1, nr. 77, at sager hvor Forbrugerombudsmanden er part, og hvor anvendelsen af lov om markedsføring eller lov om visse betalingsmidler har væsentlig betydning, fortsat skal behandles ved Sø- og Handelsretten, den kommende Handelsret.

Til gengæld vil straffesager angående overtrædelser af markedsføringsloven ikke længere skulle behandles af Handelsretten, men vil i stedet skulle føres ved byretterne, jf. den foreslåede § 15 i retsplejeloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 3.

Forbrugerombudsmanden finder denne opdeling mellem civile sager og straffesager særdeles uhensigtsmæssig.

Der er en nær sammenhæng materielt mellem de strafbelagte regler, og de regler der ikke er strafbelagt i markedsføringsloven. Således skal specialforbudene - som er strafbelagte - ses i nær sammenhæng med de øvrige bestemmelser i markedsføringsloven, navnlig generalklausulen i markedsføringslovens § 1. Straffesager og civile sager vedrører ofte de samme bestemmelser og dermed de samme hensyn, problemstillinger og fortolkningsspørgsmål i forhold til loven.

Uanset om der er anlagt sag med henblik på et forbud eller rejst tiltale for straf, er problemstillingerne og fortolkningen af markedsføringsloven samt dens anvendelse på det givne forhold den samme. Det er derfor langt det mest hensigtsmæssige, at det - som tilfældet er nu - er den samme domstol, der behandler sager vedrørende markedsføringsloven.

Ved markedsføringslovens tilblivelse valgte man - i stedet for at etablere særlige markedsråd som i Sverige og Norge - da også, at alle sager skulle behandles ved Sø- og Handelsretten, og rettens sammensætning og procedureform blev ændret med henblik herpå, jf. Forbrugerkommissionens betænkning II nr. 681/1973.

Forbrugerombudsmanden finder, at denne ordning har fungeret godt både til gavn for institutionen og for erhvervslivet.

Der er endvidere en tæt sammenhæng mellem adgangen til at anvende forbud og påbud for overtrædelse af markedsføringslovens bestemmelser og adgangen til at rejse straffesag for

overtrædelse af de strafbelagte bestemmelser i loven eller et tilsagn afgivet af en erhvervsdrivende over for Forbrugerombudsmanden.

Aspekterne i den konkrete sag er afgørende for, om Forbrugerombudsmanden finder det mest hensigtsmæssigt at anlægge en sag med påstand om forbud eller at nedlægge et foreløbigt forbud efter de særlige regler herom i markedsføringsloven fremfor at bede politiet om at indlede en efterforskning med henblik på en straffesag. Således har Forbrugerombudsmanden flere gange valgt at anlægge forbudssager vedrørende de strafbelagte bestemmelser i markedsføringsloven.

Ændringer i markedsføringsloven er således også i vidt omfang blevet udfærdiget ud fra den forudsætning, at det er samme ret der tager stilling til dens anvendelse, uanset om der er tale om en forbudssag, et fogedforbud, en straffesag eller en kombination heraf.

Det er derfor uhensigtsmæssigt at foretage en opsplitting af straffesager og civile sager.

Nedenfor gives en række konkrete eksempler på konsekvenserne af den nye opdeling.

Såfremt Sø- og Handelsretten giver Forbrugerombudsmanden medhold i den nedlagte påstand om forbud, og den erhvervsdrivende efterfølgende overtræder forbudet, skal Forbrugerombudsmanden efter udkastet anlægge en straffesag for overtrædelse af forbudet i en byret og ikke i Handelsretten, som allerede har taget stilling til sagen en gang, hvilket må forventes at forlænge og fordyre processen betydeligt både for den erhvervsdrivende og staten. Er sagen principiel, kan der endvidere være behov for at anke afgørelsen (fx strafudmålingen) til landsretten med yderligere omkostninger til følge for sagens parter.

Tilsvarende gælder Forbrugerombudsmandens meddelelse af et administrativt påbud til en erhvervsdrivende i tilfælde, hvor retsstillingen er klar. Hvis den erhvervsdrivende ønsker påbudet prøvet ved retten, skal Forbrugerombudsmanden indbringe sagen for Handelsretten. Får Forbrugerombudsmanden medhold, og den erhvervsdrivende overtræder påbudet, skal Forbrugerombudsmanden anlægge straffesag ved byretten med mulighed for anke til landsretten. Ønsker den erhvervsdrivende derimod ikke sagen indbragt for Handelsretten, skal Forbrugerombudsmanden i stedet føre en straffesag ved byretten.

Indhentelse af et tilsagn fra en erhvervsdrivende om at ophøre med en bestemt form for markedsføring er en ofte anvendt fremgangsmåde hos Forbrugerombudsmanden. Såfremt den erhvervsdrivende ikke overholder tilsagnet, har Forbrugerombudsmanden mulighed for at anlægge en straffesag. Efter udkastet skal straffesagen anlægges i byretten, selvom der kan indgå principielle spørgsmål i tilsagnet, som Handelsretten burde have taget stilling til.

Endelig er det i dag muligt for Sø- og Handelsretten i samme sag at behandle spørgsmålet om stadfæstelse af et foreløbigt forbud og fastsætte en eventuel straf for overtrædelse af forbudet, jf. senest Forbrugerombudsmandens sag mod Nordic Media gengivet i UfR 2005.2250 SH.

Bliver den foreslåede opsplitting en realitet, vil der i de ovennævnte tilfælde – såfremt alle ankemuligheder udnyttes – være tale om, at den samme sag skal behandles i samtlige 4 instanser. Dette vil virke fordyrende såvel som forlængende for processen til skade for såvel den erhvervsdrivende som for staten.

I sådanne tilfælde vil der først skulle anlægges en sag om stadfæstelse af forbud ved Handelsretten. Denne dom vil kunne ankes til Højesteret. Hvis det foreløbige forbud i mellemtiden er blevet overtrådt, vil der skulle anlægges en straffesag ved byretten, hvis dom skal ankes til landsretten. I stedet for som i dag at involvere en måske to retsinstanser, vil man efter det nye forslag skulle involverer to måske fire instanser.

### **Risiko for uensartet praksis og manglende udnyttelse af Handelsrettens ekspertise**

Det er som ovenfor anført Forbrugerombudsmandens opfattelse, at den foreslåede opdeling indebærer en risiko for uensartet praksis både med hensyn til fortolkningen af reglerne og fastsættelse af bødeniveauet.

Det må således påregnes, at det vil være særdeles vanskeligt for selv de nye større byretter at opnå den fornødne fortrolighed med de problemstillinger, der henhører under markedsføringsloven, idet der kun anlægges et par sager af denne slags om året på landsbasis. Der vil derfor kunne gå flere år mellem, at en enkelt byret får forelagt et sag vedrørende overtrædelse af markedsføringsloven.

Derudover vil praksis skulle udvikles af en flerhed af byretter, hvilket må forventes at kræve førelse af væsentligt flere sager for at skabe præcedens.

For at sikre den fornødne retsenhed på området vil det formentlig være nødvendigt at få flere sager prøvet i en højere retsinstans. Byrettens domme skal imidlertid ankes til landsretten, hvorfor man ikke vil kunne gøre brug af den ekspertise, der allerede er opbygget i Sø- og Handelsretten gennem en årrække og som fortsat vil blive udviklet på baggrund af, at Handelsretten skal behandle Forbrugerombudsmandens civile sager.

Det må desuden forventes, at langt de fleste civile sager vedrørende markedsføringsloven vil blive behandlet af Handelsretten. Ikke blot dem hvor Forbrugerombudsmanden er part, men også øvrige sager, fx rejst af erhvervslivet, da disse ofte vil vedrøre principielle spørgsmål, hvorfor det må forventes, at parterne vil anmode om, at sagen bliver henvist til Handelsretten.

Ekspertisen og erfaringen med markedsføringsloven vil derfor som nu blive samlet i Handelsretten.

### **Fastholdelse af et bødeniveau som har en klar præventiv effekt**

Retsplejerådet anfører i forbindelse med den foreslåede § 225, stk. 2, nr. 2, at der i Forbrugerombudsmandens sager vedrørende markedsføringsloven ofte er tale om meget principielle sager, hvorfor der af den årsag er grund til at bibeholde de civile sager samlet i den kommende Handelsret.

Straffesagerne vedrører imidlertid som oftest i ligeså høj grad principielle spørgsmål og fastlæggelse af ny praksis.

Som eksempel på dette kan nævnes forbudet mod udsendelse af uanmodede elektroniske meddelelser i markedsføringslovens § 6a – den såkaldte spamregel, hvor Forbrugerombudsmanden de sidste par år har ført og fører en række retssager for at få fastslået rækkevidden af bestemmelsen og fastsat et bødeniveau.

Erhvervsudvalget har i forbindelse med den netop vedtagne markedsføringslov tilsluttet sig Forbrugerombudsmandens forslag til en beregningsmodel for udmåling af bøder for udsendelse af spam. Udvalget udtalte i den forbindelse, at en overtrædelse af reglerne skal straffes med en bøde, som – ud over at sikre, at det ikke kan betale sig at overtræde markedsføringsloven – også har en meget klar præventiv effekt, jf. Erhvervsudvalgets betænkning over forslag til lov om markedsføring af 8. december 2005, side 2.

Denne tilkendegivelse ligger i øvrigt i forlængelse af de intentioner, lovgiver tidligere har givet udtryk for vedrørende bødeniveauet, fx i forbindelse med ændringen af markedsføringsloven i 1994, hvor det fremgik, at det fortsat er "hensigten at søge strafniveauet skærpet navnlig hvor overtrædelsen, bedømt efter markedsføringsindsatsens økonomiske størrelse er af betydelig omfang", jf. bemærkningerne til forslag til lov om markedsføring nr. 211 fra 1994 side 15.

Forbrugerombudsmanden har på den baggrund i en længere årrække arbejdet målrettet på at få hævet bødeniveauet, hvilket i et vist omfang lykkedes når henses til den skærpelse af bødeniveauet, som den seneste praksis fra Sø- og Handelsretten og Højesteret er udtryk for.

Efter Forbrugerombudsmandens opfattelse er der imidlertid en begrundet frygt for, at dette bødeniveau vil falde i fremtiden, hvis straffesagerne henlægges til byretterne.

Det skal i den forbindelse erindres, at Forbrugerombudsmanden som oftest fører retssager mod erhvervsdrivende virksomheder af betydelig størrelse med betydelige markedsføringsmæssige budgetter. Der er tale om sager vedrørende principielle retlige spørgsmål og meget store økonomiske interesser, både for forbrugerkollektivet og den involverede erhvervsdrivende.

Det bødeniveau som i andre sager kan synes højt, vil kun have en beskeden effekt i mange af de sager, som Forbrugerombudsmanden tager op.

Hertil kommer, at Forbrugerombudsmanden som udgangspunkt ikke kan anke sagerne til højere instans som følge af den foreslåede § 902, stk. 2 – en videreførelse af den gældende regel – hvorefter anklagemyndigheden ikke kan anke byretternes domme, når der kun kan idømmes bøde, medmindre der gives tilladelse af procesbevillingsnævnet, jf. den foreslåede § 903, lovforslagets § 1, nr. 133, hvilke man må formode vil blive undtagelsen. Langt de fleste strafbelagte bestemmelser i markedsføringslovens kan således kun straffes med bøde, jf. den gældende markedsføringslovs § 22, stk. 2, 3 og 5 og den kommende § 30, stk. 2, 3, 5.

Det er altså nærliggende at antage, at de fleste straffesager – i modsætning til de civile sager – kun vil nå til byretten og ikke vil blive prøvet i to instanser, idet tiltalte ikke har nogen interesse i at anke en sag, hvor der er idømt en beskeden bøde.

#### **Anvendelse af sagkyndig bistand**

Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 47, retsplejelovens § 94, stk. 3, at den nuværende ordning, hvor de juridiske domme suppleres med sagkyndige domme udpeget af erhvervs- og forbrugerorganisationer, videreføres i Handelsretten.

En ordning som Forbrugerombudsmanden tillægger stor betydning, idet et nærgående kendskab til markedsmæssige og forbrugermæssige problemstillinger ofte er centralt i sager vedrørende overtrædelse af markedsføringsloven.

Denne ordning anvendes imidlertid ikke i byretterne, hvorfor straffesagerne vil skulle afgøres uden sagkyndige bistand. Dette samtidig med at byretterne ikke kan forventes at besidde særlig sagkundskab om markedsføringssager, da sager, hvor Forbrugerombudsmanden ikke er part, må forventes henvist til Handelsretten.

Forbrugerombudsmanden finder denne forskelsbehandling meget uhensigtsmæssig, idet straffesagerne som tidligere nævnt i høj grad vedrører de samme problemstillinger som de civile, hvor kendskab til forbruger- og erhvervmæssige forhold er af stor betydning, og sagerne som oftest er af lige så principiel betydning.

Det forekommer ubegrundet, at denne sagkyndige medvirken skulle være mindre påkrævet i straffesagerne end i de civile sager.

#### **Prøvelse af skyldspørgsmålet begrundet ikke den foreslåede opdeling**

Opsplitningen af behandlingen af sager vedrørende markedsføringsloven på flere instanser kompliceres yderligere af, at straffesagerne, i det omfang de bliver anket, skal behandles af landsretten.

Retsplejerådet anfører, at årsagen til denne opsplitning mellem civile sager og straffesager skyldes, at bevisspørgsmålet også bør kunne prøves i ankeinstansen, hvilket ikke er tilfældet i dag, hvor sagerne ankes til Højesteret.

Til dette skal Forbrugerombudsmanden bemærke, at det er langt de færreste sager om overtrædelse af markedsføringsloven – i modsætning til fx konkurrencesager - hvor der er uenighed om bevisspørgsmålet.

Sagerne vedrører således næsten udelukkende spørgsmålet om fortolkningen af en given bestemmelse i markedsføringsloven, og sjældent spørgsmålet om hvorvidt et givent markedsføringstiltag har fundet sted.

Et forhold, der også er anerkendt af Retsplejerådet i betænkning nr. 1352/1997 om nævningesager, hvor det er anført, at: "*Baggrunden for, at visse straffesager, herunder navnlig markedsføringsstraffesagerne, skal behandles af Sø- og Handelsretten, er imidlertid, at denne ret besidder en særlig sagkundskab på området, herunder i kraft af at retten under domsforhandlingen tiltrædes af sagkyndige. En tilsvarende sagkundskab ville næppe kunne opnås ved behandling ved byret. Hertil kommer, at markedsføringsstraffesagerne som regel ikke indeholder væsentlige bevisspørgsmål, men fortrinsvis vedrører fortolkning af markedsføringsloven. Disse fortolkningsspørgsmål vil også efter de gældende regler kunne prøves i to instanser, idet Højesteret som ankeinstans kan tage stilling hertil. Behovet for en prøvelse af skyldspørgsmålet i to instanser er derfor næppe så stort som i andre sager.*"



### **Førelsen af straffesager**

Forbrugerombudsmanden har i dag den særlige ordning, at han selv eller de af hans ansatte, der er uddannet hertil – er beskikket til at føre retssagerne. Dette er en stor fordel, idet der er tale om en meget specialiseret lovgivning, og sager der i anklagemyndighedens arbejde ikke hviler så tungt.

I den foreslåede § 105, stk. 3 i retsplejeloven, lovforslagets § 1, nr. 77 fremgår det imidlertid, at Forbrugerombudsmanden og ansatte i Forbrugerstyrelsen kun vil blive beskikket til at udføre tiltale for byretten.

Det er sandsynligt, at langt flere sager – i det omfang det er muligt, jf. ovenfor - vil skulle ankes, hvis de starter i byretterne, for at opnå den fornødne retsenhed på området. Forbrugerombudsmanden vil imidlertid efter lovforslaget ikke være kompetent til at føre straffesagerne i landsretterne.

Man vil således ikke kunne udnytte den specialisering og erfaring, som Forbrugerombudsmanden har opnået på dette område, men vil i langt højere grad end tilfældet er i dag være nødt til at trække på anklagemyndighedens ressourcer, hvilket formentlig vil fordyre og forlænge processen.

Forbrugerombudsmanden finder derfor, at såfremt den foreslåede ordning vedtages, hvorefter straffesagerne skal starte i byretterne, er det af afgørende betydning, at Forbrugerombudsmanden og de af hans ansatte, som beskikkes hertil, som minimum også tillægges kompetence til at føre straffesagerne i landsretterne.

### **Den foreslåede værnetingsregel tager ikke højde for håndhævelsesforordningen**

Endelig tager udkastets værnetingsbestemmelse ikke højde for forordning 2006/2004 om samarbejde mellem nationale myndigheder med ansvar for håndhævelse af lovgivning om forbrugerbeskyttelse.

Den foreslåede værnetingsreglen indebærer, at sager, der anlægges efter forordningen her i landet, efter henvendelse fra en udenlandsk myndighed, skal anlægges ved en byret med anke til landsretten og ikke ved Handelsretten, hvilket forekommer højst uhensigtsmæssigt. Der er tale om internationale sager (forbudssager), der skal føres i den civile retsplejes former.

Årsagen til at værnetingsreglen ikke finder anvendelse på disse typer sager skal søges i, at Forbrugerombudsmandens hjemmel til at behandle disse sager ikke findes i markedsføringsloven, der er begrænset til markedsføring, der har effekt på det danske marked. Hjemlen til at behandle disse sager findes i selve forordningen og udpegningen af Forbrugerombudsmanden som håndhævelsesmyndighed efter forordningen.

Forordningen dækker 15 retsakter på det forbrugerpolitiske område, hvoraf Forbrugerombudsmanden er udnævnt som tilsynsmyndighed vedrørende de 12 af retsakterne.

### **Konklusion**

Sammenfattende skal Forbrugerombudsmanden konkludere, at den foreslåede opdeling mellem civile sager og straffesager er særdeles problematisk både af ressourcemæssige årsager og hensynet til retsudviklingen på området.

Det bør således fortsat være Handelsretten, der behandler både Forbrugerombudsmandens civile sager og straffesager vedrørende markedsføringsloven og betalingsmiddeloven samt retssager, som Forbrugerombudsmanden tager op i medfør af forordningen.

Med venlig hilsen

Hagen Jørgensen

Ole Schack  
Simmerstedvej 21  
6100 Haderslev  
Tlf. 74 52 10 17

Den 20. januar 2006

Justitsministeriet  
Lovafdelingen

**Bemærkninger til lovforslag om en politi- og domstolsreform  
(udkast til forslag til lov om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love)  
- vedrørende reformens følger for sindslidende, udviklingshæmmede og bistandsværger**

Sindslidende og udviklingshæmmede er, jfr. straffelovens § 16, straffri, men idømmes jfr. §§ 68-70 andre retsfølger såsom tilsyn, mulighed for indlæggelse eller ophold på institution, anbringelse eller forvaring.

For disse beskikkes en bistandsværge, antaget af Statsamtmanden, ud fra en beskikkelsesliste for sædvanligvis den politikreds, hvor den tiltalte eller dømte har sin bopæl og typisk har begået påsigtede eller pådømte kriminelle handling(er).

Der er allerede truffet beslutning om en kraftig centralisering og reduktion i antallet af Statsamter, og høringsgrundlaget lægger på tilsvarende vis op til en reduktion i antallet af politi- og retskredse.

- Jeg finder anledning til at tilkendegive, at sindslidende og udviklingshæmmede udgør en særlig følsom gruppe, der bør tages særlige hensyn til i forbindelse med reformen: domstole bør ikke placeres i yderområder, men centralt, så denne gruppe ikke belastes med unødige transporttider. De jævnligt forekommende efterprøvelser af foranstaltninger jfr. straffelovens § 72 involverer som oftest et fåtal af medvirkende, har ofte en yderst begrænset tidsmæssig udstrækning og kan af hensyn til den dømte med fordel gennemføres lokalt.
- Jeg finder anledning til at tilkendegive, at flere politimestre og dommere fortsat ofte ikke tager initiativ til beskikkelse af bistandsværger til retsmøder, hvor det forekommer sandsynligt at en tiltale vil resultere i en behandlingsdom, endskønt dette flere gange er indskærpet af Rigsadvokaten. Ved den påtænkte strukturændring bør det sikres, at lovens intentioner efterleves.
- Der bør af hensyn til den fremtidige rekruttering af bistandsværger tænkes på geografiske underinddelinger i forhold til beskikkelsen af disse som følge af de kommende statsamters, politi- og retskredsers størrelse.

Siden juli 2000 er der fastsat en længstetid på foranstaltninger, hvor der ikke indgår alvorlig personfarlig kriminalitet, med det resultat, at en bistandsværge på sigt typisk står med en stigende andel beskikkelser på personer idømt meget langvarige foranstaltninger. Disse personer vil tilmed jævnligt være anbragt på særlige retspsykiatriske afdelinger eller institutioner for domfældte udviklingshæmmede.

I forbindelse med længerevarende anbringelser ses ofte at den dømte opgiver egen bolig og dermed skifter "rette værning".

Vederlaget for bistandsværger er udformet ud fra principper om små politikredse, små retskredse, overvejende indenamtslige indlæggelser og anbringelser indenfor de nuværende amtsgrænser, samt at honoreringen for medvirken i foranstaltningers efterprøvelser er indeholdt i det årlige grundbeløb. Det bemærkes, at vederlagenes størrelse ikke er fastsat ved forhandling, men af justitsministeren, som først i april 2005 har indført samme reguleringsprocent som for ansatte i amter og kommuner.

- Der er ikke taget højde for et stigende antal efterprøvelsessager siden juli 2000.
- Der er ikke taget højde for, at dømte i tidsbestemte foranstaltninger i stigende grad anbringes langt fra tingstedet, og at tingstedet derved skifter til den retskreds, hvor den dømte aktuelt er anbragt og nu har sin adresse ved foranstaltningens efterprøvelse, når den dømte har opgivet sin hidtidige bopæl.
- Der bør derfor – for at fremme rekruttering og fastholdelse af bistandsværger fremover – gennemføres ændringer i eksisterende vederlagsformer, der tager højde for de betydelige ændringer i transportafstande og tidsforbrug der allerede forekommer nu, og som må forventes forstærket som følge af reformens gennemførelse.
- Det bør herunder sikres, at politimestre forpligtes til at refundere rimelige velbegrundede udgifter til overnatning m.v. i forbindelse med retsmøder og lignende, når afstanden og retsmødets tidsmæssige placering gør det nødvendigt; i dag er det en politimesters ret at skønne, om andre udgifter end statens lave kørselstakst kan refunderes i henhold til finansministeriets aftale om tjenesterejser m.v.

Med venlig hilsen

Ole Schack  
bistandsværger

# RET TEN I AALBORG



Justitsministeriet  
Lovafdelingen  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Præsidenten  
Badehusvej 17  
9000 Aalborg  
Tlf. 96 30 70 00  
Fax. 96 30 70 08  
CVR-nummer 21-65-95-09

SHJ14224/Sagsbeh. SHJ  
J.nr. 09.2005-1.73  
Deres j.nr. 2005-740-0109

23. januar 2006

Justitsministeriet har ved brev af 16. december 2005 (j.nr. 2005-740-0109) anmodet Retten i Aalborg om en udtalelse over udkast til lovforslag om en politi- og domstolsreform (udkast til forslag til lov om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love).

I den anledning skal jeg efter at sagen har været drøftet på et plenarmøde med de øvrige dommere udtale følgende:

Retten i Aalborg kan grundlæggende tilslutte sig de foreslåede struktur- og indholdsreformer og ser positivt frem til at medvirke til gennemførelsen heraf.

Retten har tidligere afgivet udtalelser om de betænkninger m.v., der udgør det væsentligste grundlag for indholdsreformen, og jeg kan henholde mig hertil.

Særligt for så vidt angår den fremtidige ændring i den normerings- og ressourcemæssige fordeling mellem retterne, bemærkes, at beregningerne herfor nødvendigvis må være behæftet med nogen usikkerhed. Jeg må derfor tage forbehold for, at sagsbehandlingstiderne ved Retten i Aalborg - i hvert fald i en overgangsperiode - kan blive længere, end de er i dag.

Med venlig hilsen

Ida Heide-Jørgensen

