



Fuglebjerg - Hashøj

Fællesforvaltningen for teknik og mil-



Bevarende lokalplan for Arløse

Lokalplan nr. 511

Lovgivning

Bestemmelserne om lokalplanlægning findes i lov om planlægning. Lokalplanen er den mest detaljerede af de tre fysiske planer.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de faste ejendomme, der ligger i lokalplanområdet. Lokalplanen består af bindende retningslinier i form af tekst og kortbilag, et formål og oplysninger om lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanen skal indeholde en redegørelse om planens forhold til anden planlægning og til lovgivningen. Det skal også fremgå af redegørelsen, om andre myndigheder skal give tilladelser eller dispensationer før planen kan gennemføres.

Ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte med at bruge ejendommene som de hele tiden har gjort. Det er først når der bygges nyt, bygges om eller til at lokalplanens bestemmelser træder i kraft.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af:	Fællesforvaltning Teknik og Miljø. sags. nr. 271720.
Tegninger og illustrationer:	Fællesforvaltning Teknik og Miljø
Sats:	Fællesforvaltning Teknik og Miljø
Kopiering:	Fællesforvaltning Teknik og Miljø
Kortbilag:	Der er anvendt udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort. Kommunen har tilladelse: © Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.311.

Indholdsfortegnelse	
Lokalplanens bestemmelser	2
Lokalplanens formål	2
Område og zonestatus	2
Delområde I	2
Områdets anvendelse	2
Udstykninger	3
Vej- og stiforhold	3
Ledningsanlæg og belysning	3
Bebyggelse	3
Haver og ubebyggede arealer	4
Delområde II	4
Områdets anvendelse	4
Udstykninger	5
Vej- og stiforhold	5
Ledningsanlæg og belysning	6
Ny bebyggelse	6
Haver og ubebyggede arealer	8
Fælles bestemmelser	8
Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter	9
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9
Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser	11
Historisk redegørelse	11
Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen	13
Forhold til øvrig planlægning	15
Regionplanen 2001 - 2012	15
Kirkeomgivelser	15
Skovrejsning	16
Drikkevandsområder	16
Kommuneplanen 2002 – 2009	16
Landbrugspligt	17
Tidligere lokalplaner	18
Vandforsyning	18
Varmeplanlægning	18
Spildevandsplanen	18
Trafik	19
Frigørelsesafgift	19
Ejendomme der er omfattet af lokalplanen	19
Servitutter	20
Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier	28
Miljøforhold	29
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	30
Ophævelse af landbrugspligten	30
Dispensationer i forhold til. naturbeskyttelsesloven	30
Tilladelse efter jordforureningsloven.	30
Tilladelse fra vejmyndigheden	30
Planlægningsprocessen	32
Kortbilag 1 – Lokalplanområde (delområde 1 og 2)	33
Kortbilag 2 – Delområder (A-D)	34
Kortbilag 3 – Spildevandsledning	35
Kortbilag 4 – Delområde C med byggefelter og udsigtskiler	36
Kortbilag 5 – Byggefelt på ejendommen Møllegårdsvej 4	37

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål

§ 1. Formålet med lokalplanen er

- at sikre landsbyens landskabelige værdi
- at give inspiration til, hvordan landsbyens særpræg kan bevares i forbindelse med vedligeholdelse og eventuel ombygning af eksisterende bygninger
- at give mulighed for indpasning af ny bebyggelse i landsbyen
- at give mulighed for udstykning af store parceller, hvor der er plads til nytteha-
ver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold
- at give mulighed for udnyttelse af eksisterende ejendom i Arløse til dag- og
værkstedsskole.
- at fastsætte principper for udendørs opbevaring

Område og zonestatus

§ 2. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr.nr.6a, 9c, 10a, 13a, 17a og 29a samt matr. nr. 2b, 2c, 6e, 7c, 7e, 7h, 7i, 9e, 10d, 10e, 12e, 13c, 16a, 17c, 17d, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 19a, 20b, 22, 23, 24, 27, 28, 29b, 30, 31a, 31c, 32b, 32d, 37, Førslev sogn samt alle parceller, der efter den 9 februar 2004 udstykkes i lokalplanområdet.

§ 3. Lokalplanområdet forbliver landzone.

Stk. 2. Bebyggelse i lokalplanområdet efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35.

Delområde I

(Kortbilag 1)

Områdets anvendelse

§ 4. Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og institutions- og undervisningsformål.

Stk. 2. Området må ikke anvendes som fængselssurrogatinstitution eller som institution for stofmisbrugere og alkoholikere.

Stk. 3. Området omlægges til institutions- og undervisningsformål.

Stk. 4. Virksomheder i området skal overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet(fx røg, støj, lugt).

Udstykninger

§ 5. Området kan ikke udstykkes.

Vej- og stiforhold

§ 6. Vejadgang til lokalplanområdet foregår ad eksisterende overkørsel via Møllegårdsvej.

Ledningsanlæg og belysning

§ 7. El-ledninger må alene udføres som jordkabler.

Bebyggelse

§ 8. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter i forhold til eksisterende, naturligt terræn.

§ 9. Ny bebyggelse skal placeres, så ingen væsentlige landbrugsmæssige eller miljømæssige interesser tilsidesættes, og uden at naboer i øvrigt generes af bebyggelsen.

Stk. 2. Der må ikke bygges oven på offentlige eller private kloakledninger, medmindre kommunalbestyrelsen giver særskilt tilladelse dertil. Kommunalbestyrelsen vil stille som betingelse for tilladelsen, at vedligeholdelsen af den pågældende ledning fremover påhviler den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejendom. Kommunalbestyrelsen vil også stille som betingelse at eventuelle private servitutrettigheder og lignende respekteres.

Stk. 3. Der må ikke bygges oven på vandledninger uden skriftlig tilladelse fra vandværket.

§ 10. Tage udformes med en hældning på mellem 25° og 50° målt fra det vandrette plan.

Stk. 2. Garager, carporte, udhuse og udestuer kan udføres med en lavere taghældning, dog ikke med helt fladt tag.

Stk. 3. Tage skal udføres i tegltagsten, betontagsten eller lignende.

Stk. 4. Tagflader på væksthuse, overdækkede terrasser, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende kan udføres i andet tagmateriale.

Stk. 5. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog må tage på væksthuse, overdækkede terrasser, udestuer og lignende udføres i glas eller transparente tagplader.

Stk. 6. Der kan opsættes solfangere / solpaneler i en del af tagfladerne på beboelseshuse – dog maksimalt 10% af boligens bebyggede areal.

§ 11. Bebyggelse skal opføres i teglsten, vandskuret eller pudset mur eller i træ. Farverne på bebyggelse og eventuelt faste hegn skal være hvid (ikke selvlysende eller "neonhvid") eller dannet af jordfarverne.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal opføres i samme materialer og farver som eksisterende bebyggelse.

Stk. 3. Garager, carporte, udhuse og udestuer kan udføres i andre materialer.

§ 12. Udover den nødvendige orienteringsskiltning, må der ikke finde nogen form for skiltning, reklamering eller lignende sted.

Haver og ubebyggede arealer

§ 13. Det eksisterende haveanlæg skal bevares.

§ 14. Hegn mod fælles friarealer, veje, stier og naboskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et trådhegn på den indvendige side af beplantningen. Det levende hegn skal plantes 0,4 meter fra vejskel.

Stk. 2. Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have, legeplads, grønne områder eller lignende eller dyrkes som landbrugsjord.

Stk. 3. Ubebyggede grundarealer skal holdes ryddelige og fri for ukrudt på en sådan måde at naboerne ikke generes.

Stk. 4. Der må ikke etableres udendørs oplag.

§ 15. Uindregistrerede køretøjer, campingvogne og både større end 750 kg eller 20 fod må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.

Delområde II

(Kortbilag 1)

Områdets anvendelse

§ 16. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Hver parcel kan kun indeholde en bolig. Der kan i delområde A etableres boliger som tæt lav bebyggelse, rækkehusbebyggelse, dobbelthuse, herunder boliger for ældre og unge.

Stk. 2. Der kan i området etableres erhverv med tilknytning til landbrug samt mindre offentlige og private servicefunktioner til områdets forsyning.

Der kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades, at der drives virksomhed med nogle få ansatte, på betingelse af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter et konkret skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- at virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj, lugt)
- at virksomheden ikke har mere end 5 ansatte
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering udover i alt 5 pladser – de 3 pladser må kun anvendes i tidsmæssigt afgrænsede perioder pr. dag

Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan udnyttes til følgende formål:

- håndværksvirksomhed
- industrivirksomhed
- lager
- kontor

såfremt:

- eksisterende bygninger anvendes
- bygningerne ikke om- eller tilbygges
- bygningerne er mere end 5 år gamle
- virksomheden ikke medfører miljømæssige gener for det øvrige område
- virksomheden ikke medfører behov for parkering udover i alt 5 pladser – de 3 pladser må kun anvendes i tidsmæssigt afgrænsede perioder pr. dag.

Udstykninger

§ 17. Området kan udstykkes. Kortbilag 2 viser lokalplanens delområder. Der kan i hvert delområde etableres nye parceller efter følgende regler:

Delområde A:	Der tillades tæt lav bebyggelse af op til 16 boliger eller alternativt etablering af op til 2 nye parceller. Udstykningens størrelse er 7.000 m ² .
Delområde B:	Der kan etableres op til 2 nye parceller. Udstykningens størrelse er 4000 m ² .
Delområde C	Der kan etableres op til 2 nye parceller. Udstykningens størrelse er 3.100 m ² .
Delområde D	Der kan etableres 1 ny parcel. Udstykningens størrelse er 1.700 m ² .

Der gives byggemulighed på grunden Møllegårdsvej 4 jf. kortbilag 5. Grundens størrelse er 489 m².

Vej- og stiforhold

§ 18. Vejens profil uden fortove er et karakteristisk træk for landsbyen og skal derfor bevares. Rabatterne skal fortsat anlægges og vedligeholdes med græs eller grus.

Stk. 2. De nye parceller får vejadgang via nye overkørsler til kommunevejene i området.

Stk. 3. Delområde A, C og D får vejadgang via Hindholmvej. Delområde B får vejadgang via Møllegårdsvej.

Stk. 4. I forbindelse med etablering af forsamlingshus/aktivitetshus i eksisterende bygninger på matr. nr. 6e i delområde A, betinges det, at der gives adgang over området "Delområde I" fra Møllegårdsvej.

Stk. 5. Der kan etableres mindre trafikregulerende foranstaltninger. Fuglebjerg kommune skal ansøges vedrørende etablering af trafikregulerende foranstaltninger. Udformning og placering af trafikregulerende foranstaltninger skal ske efter en af Fuglebjerg kommune godkendt plan.

Ledningsanlæg og belysning

§ 19. El-ledninger må alene udføres som jordkabler.

Ny bebyggelse

§ 20. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%. Den enkelte boligs samlede bruttoetageareal må ikke overstige 500 m².

Stk. 2. Der må i delområde A (kortbilag 2) opføres tæt lav bebyggelse op til 16 boliger. Det er i delområde A tilladt at opføre ens bygninger.

Stk. 3. Der må ikke opføres typehuse eller andre præfabrikerede bygninger. Hvor der er mulighed for at udstykke flere parceller i tilknytning til andre nye parceller, eller i nærheden af andre nye parceller, må der ikke opføres ens bygninger.

Stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etager. Trempelhøjden på tagetagen må ikke overstige 90 cm og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter i forhold til eksisterende, naturligt terræn.

Stk. 5. Nye bygninger må ikke opføres med et grundplan, der er større end 200 m², og husdybden må ikke være mere end 8 meter. Erhvervsbygninger og driftsbygninger kan opføres med en husdybde på 10 meter.

Stk. 6. Udhuse, garager, carporte, udestuer eller lignende må ikke opføres med et areal der er større end 50 m².

Stk. 7. Ny bebyggelse skal placeres, så ingen væsentlige landbrugsmæssige eller miljømæssige interesser tilsidesættes, og uden at naboer i øvrigt generes af bebyggelsen.

Stk. 8. Ny bebyggelse skal opføres indenfor 40 meter fra matrikelskel mod vej.

Stk. 9. Der må ikke bygges oven på offentlige eller private kloakledninger, medmindre kommunalbestyrelsen giver særskilt tilladelse dertil. Kommunalbestyrelsen vil stille som betingelse for tilladelsen, at vedligeholdelsen af de pågældende ledninger fremover påhviler den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejendom. Kommunalbestyrelsen vil også stille som betingelse at eventuelle private servitutrettigheder og lignende respekteres.

Stk. 10. Der må ikke bygges oven på vandledninger uden skriftlig tilladelse fra vandværket.

Stk. 11. Der må ikke bygges oven på gasledninger

§ 21. Tage skal udføres

- som symmetriske sadeltage
- uden valm eller med halv- eller kvartvalm
- med en hældning på 25 – 50° målt fra det vandrette plan
- i følgende farver og materialer:
- traditionelle røde eller sorte ikke glaserede tegl eller tagsten
- grå, sorte eller røde (samme røde farve som traditionelle vingetegl) tagplader
- stråtag efter sjællandsk tradition (med rygning med kragetæer).

Stk. 2. Tage på udhuse, garager, carporte, væksthuse, udestuer eller lignende kan udføres med en fladere taghældning, dog ikke med helt fladt tag og i andre matte materialer.

Stk. 3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog må tage på væksthuse, overdækkede terrasser, garager, carporte, udestuer eller lignende udføres i glas eller transparente tagplader.

Stk. 4. Der kan opsættes solfangere svarende til 10% af ejendommens bebyggede boligareal. Alle solfangere skal opsættes på samme tagflade.

Stk. 5. Der kan opsættes yderligere op til 4 solfangere til andre formål indenfor ejendommen. Disse skal placeres så de ikke er synlige fra offentlig vej.

Stk. 6. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt dog med udgangspunkt i boligens indretning og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige $\frac{1}{3}$ af tagfladens længde. Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og kviste må maksimalt være 150 cm brede.

Stk. 7. Der må ikke etableres balkoner, altaner eller lignende på eller ved bygnings tage eller tagetager.

§ 22. Bygninger skal opføres med følgende facader

- teglsten i farverne rød, gul, hvid og brun
- bindingsværk med tavl i farverne rød, gul, hvid og sort træværk
- vandskuret mur i farverne rød, gul, hvid, grå og brun
- pudset mur i farverne rød, gul, hvid, grå og brun
- træ efter dansk byggeskik
- der må ikke anvendes fluorescerende farver.

Stk. 2. Mindre dele af facader og gavle kan udføres i træ. Udhuse, garager, carporte og udestuer kan opføres med anden beklædning.

§ 23. Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg, når der gives mulighed for det. Eventuel antenne skal indtil da etableres indendørs eller opsættes så den ikke er synlige fra offentlig vej.

§ 24. Udover den nødvendige orienteringsskiltning, må der ikke finde nogen form for skiltning, reklamering eller lignende sted. Dog kan der opsættes en opslagstavle til orientering for byens borgere. Opslagstavlen skal placeres diskret i forhold til offentlig vej og må ikke placeres så den er til gene for naboer.

Haver og ubebyggede arealer

§ 25. Det eksisterende haveanlæg på matrikel nr. 37 "Byens gade" - ud for krydset mellem Hindholmvej og Møllegårdsvej - skal bevares.

Stk. 2. Det gamle gadekær, som lå på matr. nr. 37 kan evt. genopføres.

§ 26. Hegn mod fælles friarealer, veje, stier og naboskel skal etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et trådhegn på den indvendige side af beplantningen. Det levende hegn skal plantes 0,4 meter fra vejskel. Alternativt kan der etableres hegn eller stakit med en højde på op til 120 cm.

Stk. 2. Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have, legeplads, grønne områder eller lignende eller dyrkes som landbrugsjord.

Stk. 3. Ubebyggede grundarealer skal holdes ryddelige og fri for ukrudt på en sådan måde at naboerne ikke generes.

Stk. 4. Der må ikke etableres udendørs oplag.

§ 27. Uindregistrerede køretøjer, campingvogne så vel som både større end 20 fod må ikke henstilles udendørs inden for lokalplanområdet.

Fælles bestemmelser

Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

§ 28. Landbrugspligten skal ophæves for de delområder, som er omfattet af lokalplanen og som udstykkes.

Stk. 2. De krav bygningsreglementet stiller til skoler af denne art skal være opfyldt.

Lokalplanens retsvirkninger

§ 29. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om realisering.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod lokalplanens principper.

Stk. 4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun ske ved, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter

§ 30. I forbindelse denne lokalplans endelige vedtagelser ophæves lokalplan 5.E.1, der er gældende for området.

Stk. 2. Der er ingen tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§ 31. Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af lov om planlægning § 17.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Stk. 3. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9. februar 2004, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog ikke længere end til den 9. februar 2005.

Stk. 4. I overensstemmelse med lov om planlægning § 24, stk. 3 skal Kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mv. mod lokalplanforslaget. Perioden er fastsat fra den 29.06.2004 til den 30.08.2004. Som offentliggjort i FuglebjergPosten den 29.06.2004 skal indsigelser eller bemærkninger altså sendes til Fællesforvaltningen Teknik og Miljø senest den 30.08.2004.

Vedtagelsespåtegning

§ 32. Forslaget er vedtaget af Fuglebjerg Kommunalbestyrelse den 17.06.2004.

Henrik Willadsen
Borgmester

/

Flemming Hansen
Teknisk chef

§ 33. I henhold til § 27 i lov om planlægning har Fuglebjerg Kommune vedtaget lokalplanen.

Stk. 2. Der er foretaget nogle mindre ændringer i overensstemmelse med nogle af de forslag og bemærkninger, som kom fra borgerne og andre offentlige myndigheder. Bekendtgørelse om den endelige vedtagelse har været annonceret i FuglebjergPosten den 30.11.2004.

Den 11. november 2004

Henrik Willadsen
Borgmester

/

Flemming Hansen
Teknisk chef

Redegørelse i tilknytning til lokalplanen

Afsnit 1

Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser

Arløse by hører til Førsløv sogn og er beliggende i den sydlige del af Fuglebjerg Kommune. Landskabet omkring Arløse er præget af forholdsvis fladt markterræn. Øst for Arløse by ligger en økologisk forbindelseslinie.

Arløse er et godt eksempel på den agrare landsby. En agrar landsby består af nogle få gårde - op til 6 - samt enkelte husmandsbrug og huse, mens der kun er få eller ingen servicefunktioner.

Landsbyen ligger i et tyndt befolket landområde ca. 17 km fra Næstved, der er den nærmeste købstad.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende landsby. For at skabe udvikling i denne smukt beliggende landsby giver nærværende lokalplan mulighed for at udstykke op til 1 stor- og 2 mellemstore parceller samt 1 mindre parcel. For den store og de 2 mellemstore parceller er der mulighed for større nyttehaver og selvforsyning, samt mindre hobbyprægede husdyrhold af fx køer, grise, heste og høns.

Historisk redegørelse

Navnet Arløse

Navnet Arløse er sammensat af to led henholdsvis "ar" og "løse". Efterleddet "løse" betyder lysning, mark, eng, græsgang eller måske dalstrøg. Det første led "ar" er formentlig en terrænbeskrivelse eller et gammelt navn på Arløsebæk (Are-Arla) + løse. Således kunne navnet "Arløse" betyde "Engen på skråningen ned mod Arløse Bæk". Bynavne med endelsen "løse" er blandt de ældste og kan stamme helt tilbage fra folkevandringstiden – før 800/900 e. Kr.

Arløses alder og struktur

Landsbyen Arløse nævnes på skrift ca. omkring år 1370 under navnet "Arløsæ", men er, som navnet antyder, sandsynligvis opstået adskillige århundreder før dette tidspunkt. Byen og bispelenet Arløse hører til Førsløv sogn som hører under Øster Flakkebjerg herred. Der har ligget en kirke i Arløse - Arløse sogn var ganske lille, det bestod af Arløse og Arløse Torp. Det var annekssogn til Førsløv. Kort efter reformationen - nærmere bestemt i 1562 - besluttede Kong Frederik den 2, at kirken skulle spare, og han befalede, at bl.a. Arløse Kirke skulle nedrives. Arløse sogn blev herefter sammenlagt med Førsløv sogn, som samtidig måtte afgive byerne Harrested og Havnskov til Hyllinge sogn. Kongen befalede også, at materialerne fra den nedrevne kirke i Arløse skulle føres til Førsløv kirke. Men Førsløv kirke fik højst sandsynligt ingen materialer - i hvert fald blev kirken ikke udvidet. Men her er måske forklaringen på, at man i ældre bygninger i Arløse har kunnet finde gode munkersten. Arløse Kirke menes at have ligget på et højdedrag sydligt i byen - formentlig på det nuværende matr.nr. 17-a. Her er i øvrigt fundet en meget stor nøgle, som er i sognepræstens varetægt.

Arløse havde i slutningen af 1800 tallet og til ca midten af 1900 tallet en forskole (opf. 1895), en skole (opf. 1913) og en brugsforening med tilknyttet forsamlingshus (opf. 1889). Foran brugsforeningen var der oprindeligt et gadekær som på et tidspunkt omkring 1970 blev fyldt op. I øvrigt har der været købmandsforretning i ejendommen Hindholmvej 16 og i 1971-72 blev der oprettet et fælles vandværk for Arløse. Det fremgår endvidere af gamle målebordsblade fra hhv. 1842-1899 og 1900-1960, at der har eksisteret smedier i byen på forskellige lokaliteter; dels i den østlige ende ved Møllegårdsvej, på de tidlige målebordsblade, og dels i den syd-vestlige ende ved Hindholmvej på de senere målebordsblade. Arløse har desuden været velforsynet med møller både en vindmølle og en vandmølle ved møllebækken ved Møllegården.

Arløse blev udskiftet omkring 1794 ved en såkaldt stjerneudskiftning.

Landsbyens bygninger fordeler sig således at ca. 29 % er opført mellem 1800-1900, ca. 47 % er opført i første halvdel af 1900-tallet mens ca. 24 % er opført efter 1950. En væsentlig andel af de bygninger der opført efter 1950, er opført mellem 1970 og 1997.

Skolen

Arløse fik sin første skole i 1730 som fungerede frem til 1834. Hvor denne blev afløst af en nyopført skole, ved denne lejlighed blev den gamle skole indrettet til fattighus. Den nye skole fungerede i godt 80 år indtil den brændte i 1913 efter et lynnedslag. Førslev kommune lod efterfølgende grunden rydde hvorefter en ny og større skolebygning blev opført. Bygningen her fungerede som skole frem til 1963, hvor den pga. kommunens skolestruktur blev nedlagt samtidig med indvielsen af Førslev Centralskole. Bygningen blev herefter solgt til skolens sidste lærer Stig Andersen som privat ejendom. Arløse havde ligeledes en forskole som blev bygget i 1895 og lå på adressen Hindholmvej 8, men den blev nedlagt i 1963 – samtidig med hovedskolen.

Brugsforening

Som mange andre landsbyer i Fuglebjerg kommune har Arløse også haft sin egen brugsforening. Den blev dannet 1. februar 1889 under navnet ”Arløse By og Omegns Forbrugsforening”. Ifølge skøde af 4. oktober 1890, køber bestyrelsesmedlemmerne matr. nr 7a af Arløse By af gårdmand Lars Nielsen. På denne parcel – ved gadekæret – blev brugsforeningen opført. I årene efter 1953 begyndte omsætningen at falde og særligt efter oprettelsen af brugsens supermarked i Fuglebjerg. I 1970 vedtog man at sammenslutte ”Arløse brugsforening” med ”Brugsen for Fuglebjerg og Omegn” hvorefter bygningerne blev solgt.

Arløse Andelsfryseri

I 1951 blev grunden på matr. nr. 2c købt med det formål at oprette et andelsfryseri. Fra sidst i 1940'erne og nogle årtier frem blev der over hele landet oprettet fælles- og andelsfryserier. De havde dog ikke nogen lang levetid, da såvel tiden som teknikken løb fra dem og i dag er der kun nogle enkelte fryserier der stadig er i drift. Arløse Andelsfryseri blev nedlagt i 1967. I 1976 blev landets første ølmuseum åbnet i det gamle frysehus.

gårde af betydning udenfor Arløse

Gammel Arløsegård er formentlig opført i forbindelse med udskiftningen af Arløse omkring 1794, hvor der samtidig skete en udflytning af enkelte gårde fra Arløse. I 1880 delte to brødre gården, hvorefter "Ny Arløsegård" blev opført Øst for Gl. Arløsegård.

Syd for Arløse Ligger Nysøgård som er opført før 1869.

Tidslinie

De fleste nuværende bygninger i Arløse er opført i sidste halvdel af 1800 tallet, hvoraf en del er opført efter 1880. Enkelte bygninger er opført i starten af 1900 tallet - herunder skolen – og der er i nyere tid opført enkelte parcelhuse ligesom der i nyere tid er oprettet erhvervsvirksomhed på matr. nr. 6e.

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen

Der tales og skrives meget om nødvendigheden af, at landdistrikterne styrkes. Fuglebjerg Kommune er en typisk landkommune, hvor det netop er nødvendigt, at der gøres en ekstra indsats, hvis vi skal vende udviklingen og sikre en vækst i antallet af borgere – eller blot sikre at der ikke sker en fortsat fraflytning af borgere.

Ved at sætte fokus på landdistrikterne og sørge for at der er mulighed for at bygge nye boliger i landsbyerne kan vi gøre en indsats for at udvikle kommunen og sikre den vækst, der er så vigtigt for kommunen som helhed. På denne baggrund er Arløse udpeget, som et af de steder, hvor der skal skabes mulighed for at bygge nye boliger.

Indenrigsministeriets landdistriksudvalg anbefalede i 1997 kommunerne at støtte initiativer, der kan styrke udviklingen i landdistrikterne. Det kunne fx være støtte til etablering af store parceller. Livet i landdistrikterne efterspørges, fordi der kan tilbydes boliger tæt ved naturen med plads, frisk luft, socialt fællesskab, tæt naboskab og rolige omgivelser. Det er disse værdier, der opleves som de vigtigste ved at bo på landet. Mange vil også betragte det som en fordel at der er muligheder for at etablere en sø, holde et mindre antal høns, heste og får, dyrke egne grøntsager og frugt eller blot anlægge en stor naturgrund.

Et af formålene med landbrugsloven er tillige at tilgodese udviklingen i landdistrikterne. Dette formål opfyldes også ved at etablere alternative boformer i landdistrikterne, der har tilknytning til landsbymiljøet, og understøtter servicen og livet i det hele taget i de tyndt befolkede områder. Udstykningen af parcellerne bør tillige forbeholdes de tyndt befolkede områder, fordi disse områder dermed får nogle alternative muligheder, der ikke findes andre steder. Det er også et mål at fremme et varieret boligtilbud, der kan modsvarer de forskellige behov, og som kan være med til at sikre en varieret sammensat befolkning i landdistrikterne.

Området er tyndt befolket, det har tilknytning til en landsby og områdets landskabelige værdier vil kunne bevares. Vi ønsker at kunne give et varieret udbud af boligformer, også til de der ikke ønsker at bruge flere år på at istandsætte et ældre hus med de ulemper det har. Det tilbud vi satser på i Arløse er muligheden for at bygge sit eget hus, og samtidig få alle de fordele, der følger med at bo på landet.

En udbygning af Arløse vil give nogle nye beboere mulighed for at nyde den dejlige natur, og det hyggelige landsbymiljø der kendetegner Arløse, samtidig med at udbygningen vil styrke mulighederne for etablering af servicefunktioner i området.

På baggrund af en konkret interesse for opførelse af tæt lav bebyggelse i Arløse, skabes der, med denne lokalplan, mulighed for at opføre op til 16 boliger f. eks. som andelsboliger med tilknyttet fælleshus. Fælleshuset vil kunne benyttes af andre beboere i Arløse og således være en styrke for byen.

Derudover vil der, under anvendelse af eksisterende bygninger, kunne oprettes en dag- og værkstedsskole i Arløse for børn, der har behov for specialundervisning og anden specialpædagogisk bistand. Skolen indrettets til maksimalt 15 elever. Der indrettes undervisningslokaler, værksteder, kontor og køkken i den eksisterende bygningsmasse.

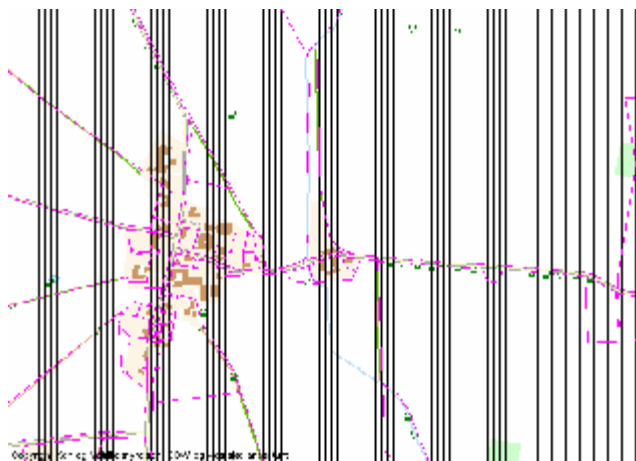
Afsnit 2

Forhold til øvrig planlægning

Regionplanen 2001 - 2012

Lokalplanområdet ligger ifølge regionplanen i jordbrugsområde.

Jordbrugsområde er primært områder, der er udpeget som „særlig værdifulde landbrugsområder“, og er som hovedregel forbeholdt jordbrugserhvervet. Det er dog også områdetypen hvor anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges lokaliseret.



Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal primært placeres i jordbrugsområde.

Nødvendige anlæg og bebyggelser skal, i den udstrækning det er muligt, indpasses, så de ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. De naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier må respekteres.

I landsbyer kan der under respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser, øvrige bevaringsinteresser mv. planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen. Der skal tages hensyn til eksisterende erhvervsvirksomheder, herunder jordbrugserhvervets mulighed for fortsat drift. Endvidere skal der tages hensyn til de særlig værdifulde landbrugsområder og til det omgivende landskab.

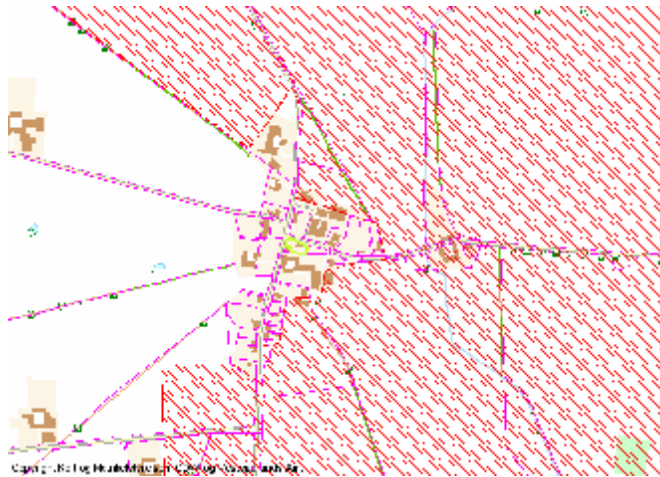
Af hensyn til bevarelsen af det stedlige by- og bygningsmiljø, skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til udformningen af byggeriet, og om ubebyggede grunde bør bevares på grund af deres historiske fortællerværdi.

Kirkeomgivelser

Der er ingen kirke i Arløse, desuagtet er lokalplanområdet omfattet af regionplanens kirkeomgivelserområde. Kirkeomgivelserområdet, efter regionplanen, er udlagt af hensyn til oplevelsen af Førslev Kirke. Byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg o.l., samt skovrejsning må ikke ske på arealer udpeget som kirke-

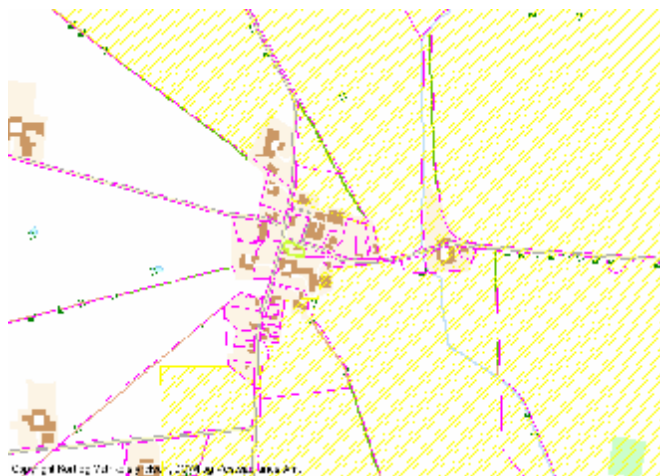
omgivelser, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken, eller såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.

Ved væsentlige om- og tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg o.l., skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes. På kortet nedenunder er området vist med rødt.



Skovrejsning

I skovrejsningsområder er skovrejsning mulig og ønskelig. Hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov. På kortet nedenunder er områder, hvor skovrejsning er uønsket vist med gul.



Drikkevandsområder

Hele lokalplanområdet er udlagt til område med drikkevandsinteresser. I sådanne områder skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet så vidt muligt undgås.

Kommuneplanen 2002 – 2009

Området forbeholdes jordbrugsformål, men under hensyn til dets indhold af særlige natur- og/eller kulturhistoriske værdier vil der i visse dele af området være behov for en nærmere planlægning. Denne kan sigte på at bevare landskab og natur uændret og/eller udbygge det med henblik på intensiv rekreativ udnyttelse, eventuelt ved offentlige erhvervelser.

For området Arløse gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Området skal anvendes til boligformål og mindre erhvervsvirksomheder
 - Max. bebyggelses 25%
 - Max. Etage- antal/højde 1,5/8,5m.
- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og mindre erhvervsvirksomheder samt undervisning.
 - b. Bebyggelse, beplantning, hegn, vejforløb, som danner der karakteristiske landsbymiljø, skal sikres mod lidt efter lidt at blive ændret i strid med bevaringsinteresserne.
 - c. Ny bebyggelse skal ved sin udformning og placering tilpasses landsbyens karakter og bevaringsværdige miljø.
 - d. Ny bebyggelse skal placeres, så ingen væsentlige landbrugsmæssige eller miljømæssige interesser tilsidesættes, og uden at naboer i øvrigt generes af bebyggelsen.
 - e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 meter – undtagen landbrugets driftsbygninger.
 - f. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
 - g. Indenfor landsbyens afgrænsning gives der mulighed for opførelse af enkelte nye ejendomme i form af huludfyldning, afrunding af landsbyen og jordbrugsparceller.
 - h. Området skal fortsat være i landzone.

Landbrugspligt

Hele området er beliggende i landzone. En del af ejendommene er underlagt landbrugspligt.

I forbindelse med udstykning af nye ejendomme gælder følgende regler for landbrugspligt:

Under 5.000 m ²	Ejendommen kan aldrig være landbrugspligtig
Mellem 5.000 m ² og 20.000 m ²	Ejerne bestemmer selv om ejendommen skal være landbrugspligtig
Over 20.000 m ² (arealgrænsen)	Ejendommen er altid landbrugspligtig

For ejendomme over 20.000 m² kan der søges dispensation fra landbrugspligten. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen der skal søge om ophævelse af landbrugspligten og eventuelt om dispensation for opfyldelse af reglerne for hvem der kan eje en landbrugspligtig ejendom hos jordbrugskommissionen.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger på landbrugspligtige ejendomme kan udnyttes til følgende formål:

- håndværksvirksomhed
- industrivirksomhed
- lager
- kontor
- undervisning

Ændret anvendelse skal anmeldes til kommunen. Dette gælder dog kun hvis den påtænkte anvendelse kan etableres inde i bygningerne uden at der bygges til eller om. Der skal være tale om en bygning, der er velegnet til det formål man agter at anvende den til. Hvis der skal foretages ændringer inde i bygningen skal der søges sædvanlig byggetilladelse.

Hensigten med disse bestemmelser er at bevare eksisterende værdier. Derfor forudsættes det at bygningerne har en rimelig standard, så der ikke skal store reparationer og udvidelser til.

De bygninger der her er tale om er bygninger, der tidligere var erhvervsmæssigt nødvendige for driften af den enkelte landbrugsejendom.

Tidligere lokalplaner

Der er tidligere udarbejdet lokalplan 5.E.1 for området. Lokalplanen aflyses samtidig med tinglysningen af nærværende lokalplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Arløse Vandværk, der er et privat vandværk.

Der må ikke bygges ovenpå vandledninger uden skriftlig tilladelse fra vandværket.

Varmeplanlægning

Varmeplanlægningen består af kort over energiforsyningsområder for henholdsvis naturgas og fjernvarme. Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er tilslutningspligt til en bestemt varmekilde.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Der er planlagt en nedgravet spildevandsledning mellem pumpestationen i Sandved (tidligere rensningsanlæg) og rensningsanlægget i Arløse. Spildevandsledningens placering vil gå Syd og Øst om Arløse by og krydse Møllegårdsvej. Ledningen vil som sådan ikke berøre lokalplanområdet og dets byggefelter, dog kan det sydøstlige hjørne af delområde B blive berørt (se kortbilag 2 og 3)

I forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse, hvor der søges om at bygge ovenpå private tinglyste kloakledninger, tager kommunen stilling til om der ud fra en samlet vurdering af kloakker i området kan gives tilladelse til at bygge ovenpå

ledningerne. Den der søger om byggetilladelse skal selv sørge for at høre de private grundejere, som er påtaleberettigede i henhold til de pågældende servitutter.

Kommunen kan stille som betingelse for tilladelsen, at vedligeholdelsen af de pågældende ledninger fremover påhviler den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejendom.

Trafik

Adgangen til ejendommene i Arløse sker ad kommuneveje. Alle nye ejendomme vil skulle vejbetjenes fra disse kommuneveje.

Hvis der skal etableres nye overkørsler til disse kommuneveje er Fuglebjerg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg vejmyndighed.

Frigørelsesafgift

Ejendommen vil fortsat ligge i landzone.

Afsnit 3

Ejendomme der er omfattet af lokalplanen

Matr. nr.	Areal		
		18d	240 m ²
2b	651 m ²	18e	298 m ²
2c	94 m ²	18f	63 m ²
6a	307.126 m ²	18g	140 m ²
6e	13.121 m ²	18h	401 m ²
7c	1.041 m ²	19a	252 m ²
7e	690 m ²	20b	2.590 m ²
7h	2.765 m ²	22	1.022 m ²
7i	1.850 m ²	23	800 m ²
9c	122.486 m ²	24	927 m ²
9e	230 m ²	27	1.532 m ²
10a	335.723 m ²	28	489 m ²
10d	730 m ²	29a	2.238 m ²
10e	870 m ²	29b	410 m ²
12e	493 m ²	30	638 m ²
13a	215.470 m ²	31a	2.738 m ²
13c	1.123 m ²	31c	110 m ²
16a	2.092 m ²	32b	1.052 m ²
17a	19.822 m ²	32d	1.219 m ²
17c	441 m ²	37	5.857 m ²
17d	997 m ²	I alt	1.051.381 m ²
18c	570 m ²		

Afsnit 4

Servitutter

Der er lyst følgende servitutter for samtlige de matrikelnumre, der er omfattet af lokalplanen:

<u>Matr.nr. 2b</u>	
08.03.1978	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
06.05.1988	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 2c</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
04.07.1980	Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 6a</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.06.1974	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
26.01.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 6e</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.06.1974	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 7c</u>	

22.11.1968	Dokument om oversigt mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
07.01.1972	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 7e</u>	
21.06.1952	Dokument om benzintankanlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.11.1972	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.10.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 7h</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 7i</u>	
21.06.1952	Dokument om benzintankanlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.11.1972	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.10.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 9c</u>	

29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.01.1988	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.01.1990	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
26.01.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
31.03.2004	Deklaration med SEAS Deklarationen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 9e</u>	
21.06.1952	Dokument om benzintankanlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.11.1972	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.10.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 10a</u>	
04.03.1958	Dokument om rettigheder for geodætisk institut vedr. et stykke jord Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
04.03.1958	Dokument om rettigheder for geodætisk institut vedr. et stykke jord Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
17.05.1969	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
18.01.1977	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
18.01.1977	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
25.01.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
25.01.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.10.1988	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
29.05.1991	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
09.08.1996	Dokument om vindmøller mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.10.1996	Dokument om vindmøller mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.10.1996	Dokument om vindmøller mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
29.10.1996	Dokument om vindmøller mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
06.11.1998	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

22.01.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
26.01.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
05.03.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 10d</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
18.03.1975	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 10e</u>	
27.11.1973	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 12e</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 13a</u>	
01.02.1938	Dokument om rettigheder for SEAS Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
10.06.1966	Dokument om færdselsret mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
17.05.1969	Dokument om elektricitetsanlæg. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
26.02.1974	Dokument om rensningsanlæg mm. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

29.07.1980	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 13c</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 16a</u>	
28.10.1903	Dokument om færdselsret mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 17a</u>	
17.02.1904	Dokument om vej, gangsti mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
01.02.1938	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
07.01.1972	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.06.1974	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
30.04.2003	Dokument med SEAS angående forsyningsledninger. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 17c</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 17d</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 18c</u>	
21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 18d</u>	

21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 18e</u>	
21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 18f</u>	
21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 18g</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 18h</u>	
21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 19a</u>	
21.06.1974	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 20b</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 22</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 23</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 24</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 27</u>	

29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.06.1974	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 28</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 29a</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 29b</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 30</u>	Ingen servitutter
<u>Matr.nr. 31a</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
13.01.1988	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.01.1990	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
26.01.1999	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
31.03.2004	Deklaration med SEAS Deklarationen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 31c</u>	
21.06.1952	Dokument om benzintankanlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
12.11.1972	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

10.10.1979	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv., transformerstation/anlæg mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 32b</u>	
29.09.1971	Dokument om vandværk mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
09.12.1994	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 32d</u>	
08.03.1978	Dokument om forsynings/afløbsledninger mv. Dokumentet vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.
<u>Matr.nr. 37</u>	Ingen servitutter

Afsnit 5

Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier

Naturbeskyttelsesloven beskriver bl.a. beskyttede naturtyper, hvor alle indgreb skal godkendes af Vestsjællands Amt. Der er tale om følgende naturtyper:

- søer (vandhuller og gadekær) på over 100 m²
- vandløb, som er udpeget som beskyttede
- moser og lignende
- enge og overdrev
- sten- og jorddiger
- fortidsminder

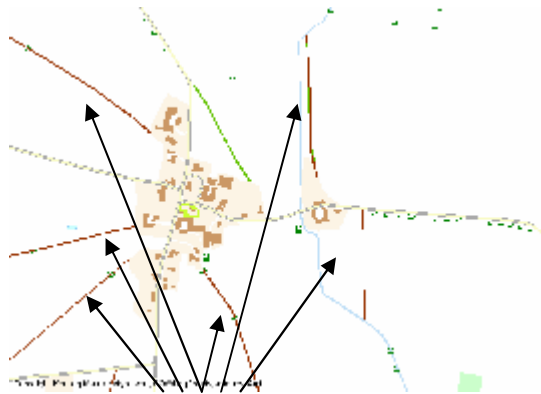
Der skal desuden tages hensyn til følgende beskyttelseslinier:

- sø- og åbeskyttelseslinier på 150 meter
- skovbyggelinier på 300 meter
- fortidsmindebeskyttelseslinier på 100 meter
- kirkebyggelinier på 300 meter.

Der er i forbindelse med besigtigelse af området ikke konstateret forhold, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Hegn

I området omkring Arløse by og lokalplanområdet befinder der sig en del beskyttede sten- og jorddiger. Digerne er placeret udenfor lokalplanområdet.



Hegn, der ligger op til lokalplanens område.

Digerne er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven § 4 og der må ikke foretages ændring i digernes tilstand uden Vestsjællands amts tilladelse.

Afsnit 6

Miljøforhold

Olie og benzintanke

Møllegårdsvej 1A	Olietank over 6000 liter installeret 1991. Olietanken hører til Hindholmvej 23B.
Arløsetorpvej 17	Olietank under 6000 liter over terræn installeret i 1987.
Hindholmvej 6	Indendørs olietank under 6000 liter installeret i 1983.
Hindholmvej 8	Indendørs olietank under 6000 liter installeret i 2001.
Hindholmvej 10	Nedgravet olietank under 6000 liter installeret i 1972.
Hindholmvej 14	Nedgravet olietank under 6000 liter installeret i 1971.
Hindholmvej 25	Afblændet olietank under 6000 liter installeret 1969.
Hindholmvej 27	Nedgravet olietank under 6000 liter installeret i 1985.

(Nedgravede olie- og benzintanke vil fremgå af den endelige plan)

Andet

Ejendommen på matr. nr. 6e - delområde I- består af bygningerne til en erhvervs-ejendom samt jord, der tidligere har været drevet som landbrug.
Der er ikke nogen tegn på at ejendommen skulle være forurenet.

Ejendommen Møllegårdsvej 3, matr. nr. 32b Arløse by, Førslev, er med i amtets indledende kortlægning, da der har været autoværksted siden 1972.

Ejendommen Hindholmvej 10, matr. nr. 7e, 7i, 9e og 31c Arløse By, Førslev, er med i amtets indledende kortlægning på grund af detailsalg af benzin fra 1890 til 1973. Ejendommen er tilmeldt til undersøgelse og evt. afværge ved Oliebranchens Miljøpulje.

Fællesforvaltningen for Teknik og Miljø har ikke yderligere oplysninger om forurening af området.

Fællesforvaltningen for Teknik og Miljø har i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan besigtiget området.

Afsnit 7

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligten

Området ligger i landzone. Nærværende lokalplan giver mulighed for udbygning af området. De områder, der er udlagt med byggemuligheder er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal ophæves for det enkelte område inden der kan bygges nye boliger.

Dispensationer i forhold til naturbeskyttelsesloven

Der er ikke umiddelbart behov for dispensationer fra Vestsjællands Amt i forhold til naturbeskyttelseslovens § 3, § 4 eller § 12.

Tilladelse efter jordforureningsloven.

Før der kan påbegyndes bygge- og anlægsarbejder, eller før anvendelsen af ejendommene Møllegårdsvej 3, matr. nr. 32b og Hindholmvej 10, matr. nr. 7e, 7i, 9e og 31c Arløse by, Førslev kan ændres, skal der tages kontakt til Vestsjællands Amt.

Da matriklerne ikke på nuværende tidspunkt er registrerede efter jordforureningsloven, kræver bygge- og anlægsarbejder ikke en egentlig tilladelse efter jordforureningsloven. Amtet kan vælge at registrere matriklerne som muligt forurenede og herefter stille vilkår i henhold til jordforureningsloven eller der kan indgås en aftale om at opfylde vilkårene og en registrering undlades. Amtets krav kan være en historisk gennemgang af potentielle kilder til forurening samt en egentlig forureningsundersøgelse. Det vil være bygherre/grundejer som bekoster dette.

Tilladelse fra vejmyndigheden

Etablering af nye overkørsler til områdets veje kræver vejmyndighedens godkendelse. Da vejmyndigheden er kommunens Teknik- og Miljøudvalg vil etablering af 1 overkørsel pr. matrikel blive betragtet som godkendt ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

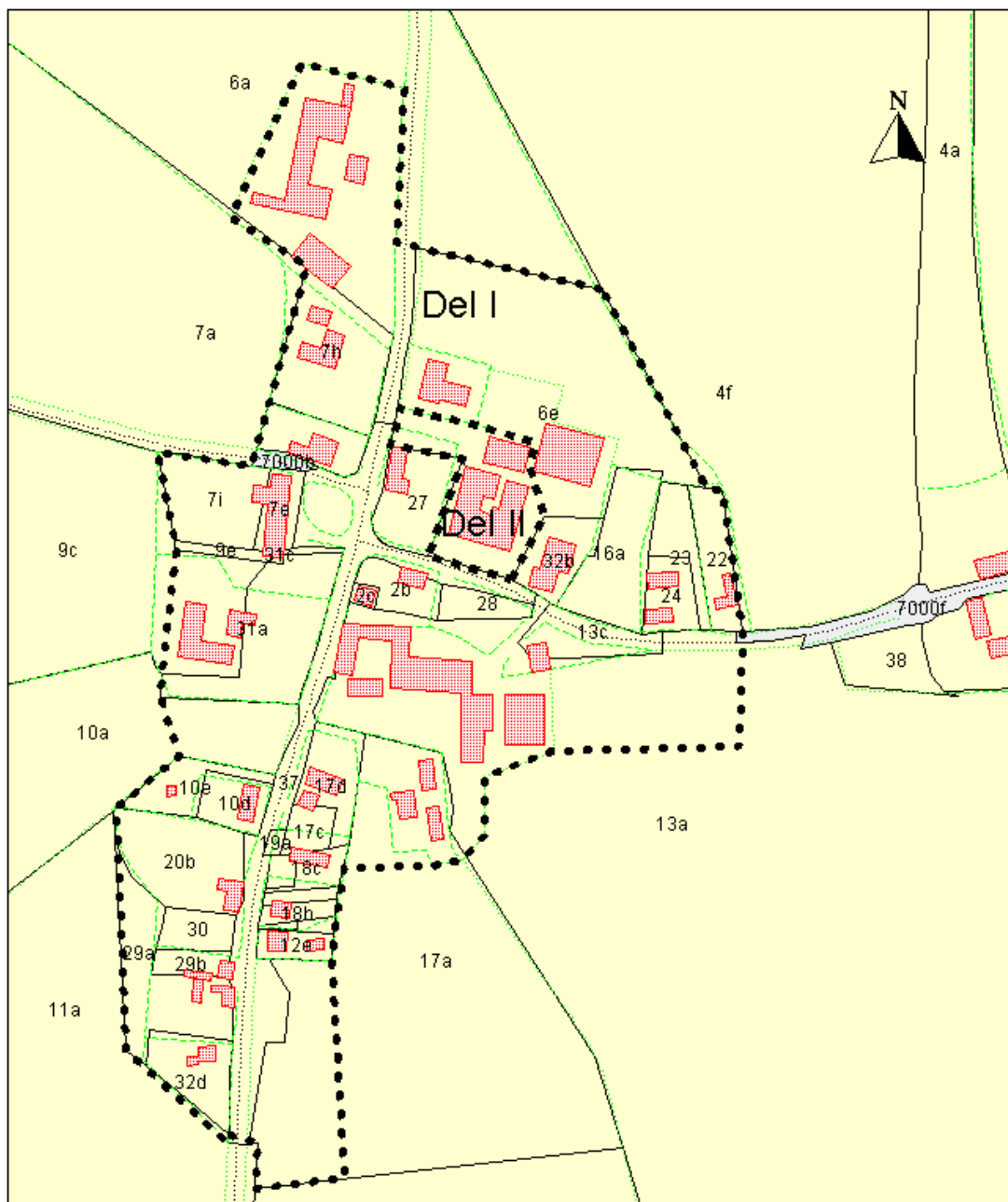
I forbindelse med udstykning af nye parceller kan der opstå behov for at ændre husnummereringen for eksisterende ejendomme. Ændringen vil blive gennemført når den første udstykning på den enkelte kommunevej gennemføres.

Afsnit 8

Planlægningsprocessen

09.02.2004	Planafdelingen begyndte på lokalplanproceduren.
09.02.2004	Planafdelingen besigtigede området.
24.05.2004	Teknik- og Miljøudvalget behandler lokalplanforslaget.
08.06.2004	Økonomiudvalget behandler lokalplanforslaget.
17.06.2004	Kommunalbestyrelsen behandler lokalplanforslaget.
28.06.2004	Lokalplanforslaget sendes i høring hos borgere / foreninger / virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt offentlige myndigheder m.fl.
29.06.2004	Annoncering af lokalplanforslaget i dagspressen.
29.06.2004	Start på høringsperioden.
30.08.2004	Slut på høringsperioden.
25.10.2004	Miljøudvalget behandler de indkomne indsigelser.
02.11.2004	Økonomiudvalget behandler de indkomne indsigelser.
11.11.2004	Kommunalbestyrelsen behandler de indkomne indsigelser.
29.11.2004	Den endelige lokalplan sendes til borgere / foreninger / virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt offentlige myndigheder m.fl.
30.11.2004	Annoncering af den endelige lokalplanen i dagspressen.

Kortbilag 1 – Lokalplanområde (delområde 1 og 2)



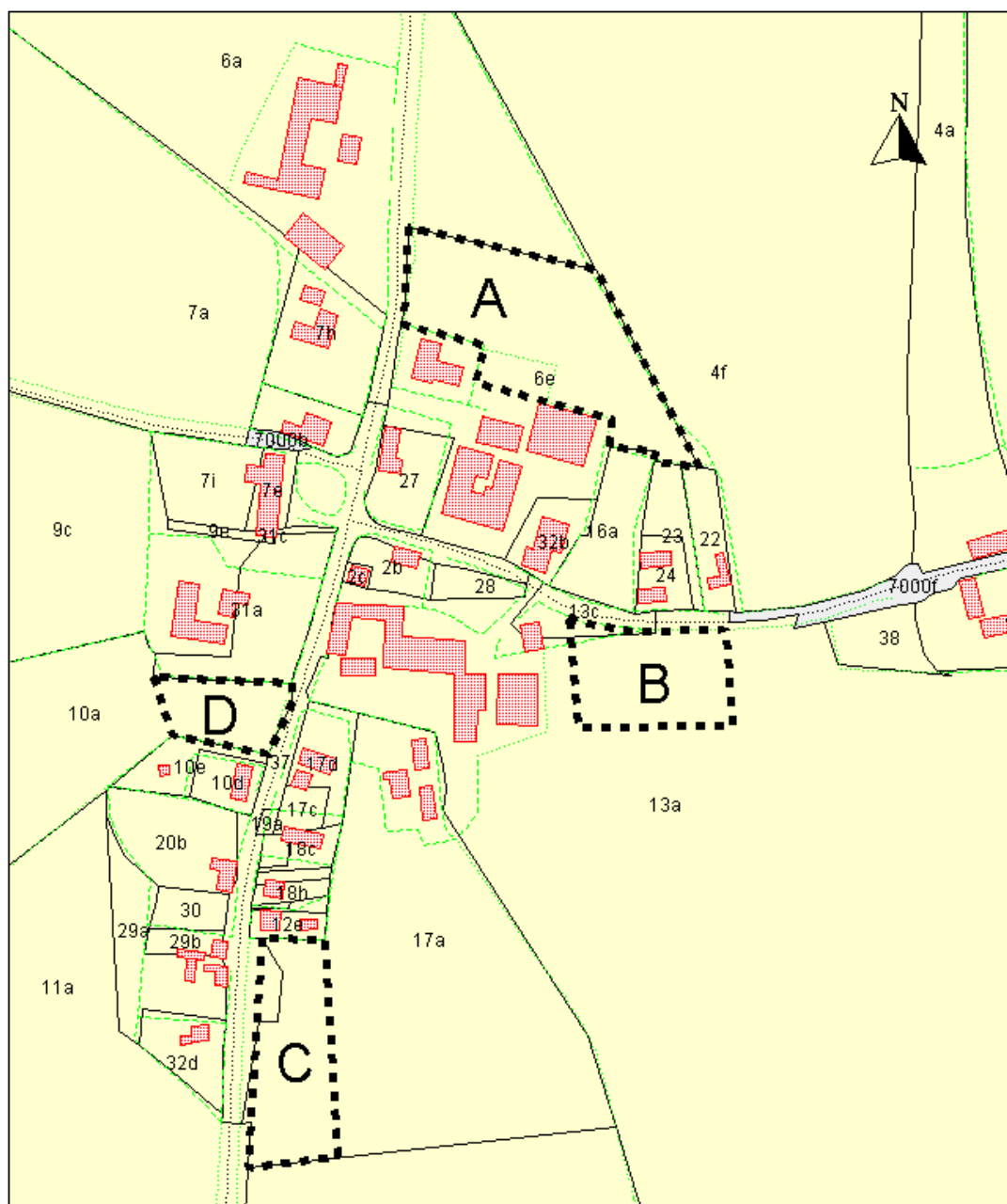
Kortbilaget er ikke målfast

Kortbilag 1

Lokalplan 511 Bevarende lokalplan for
Arløse

Matrikelkort samt
Delområde I og II November 2004

Kortbilag 2 – Delområder (A-D)



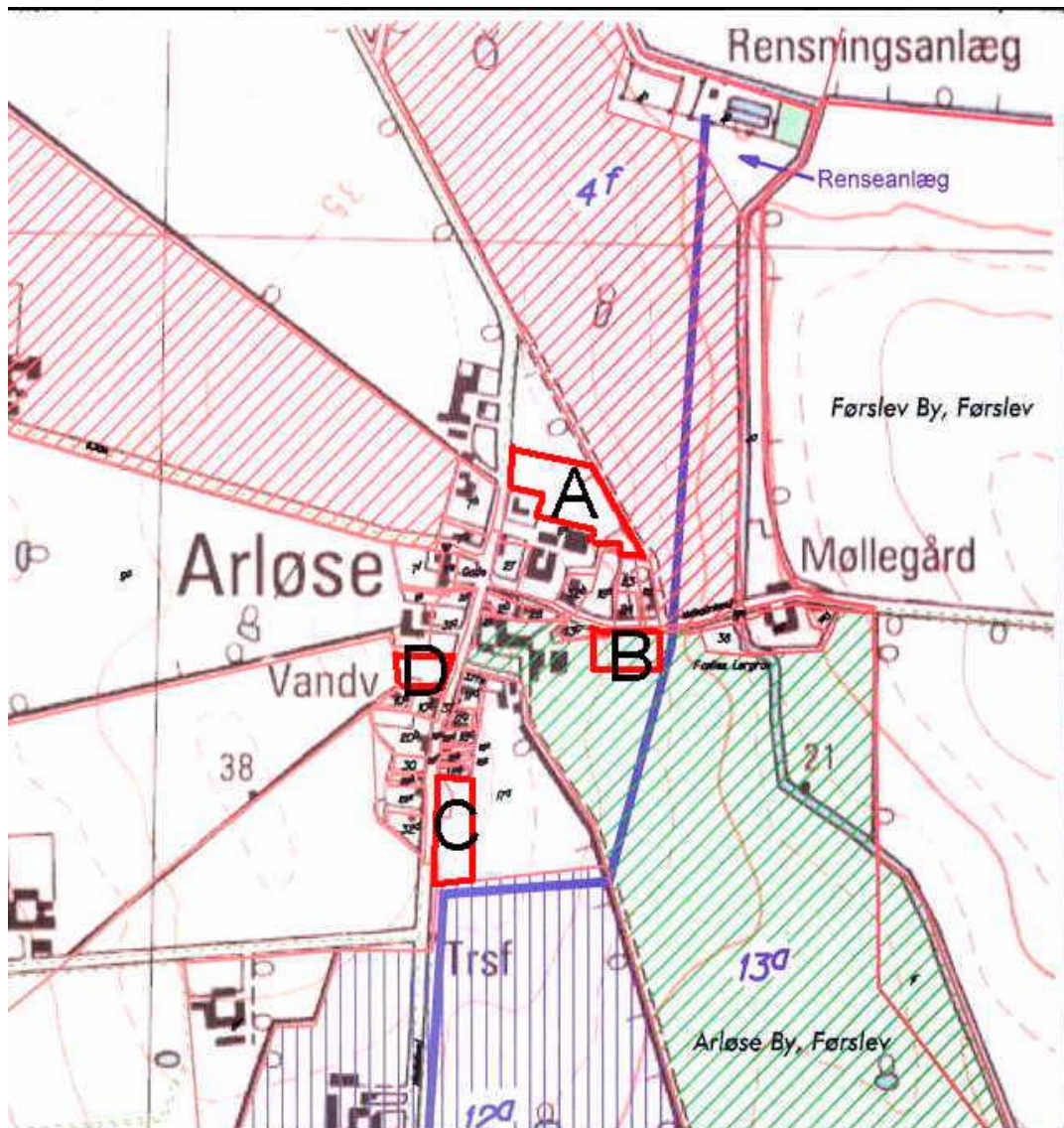
Kortbilaget er ikke målfast

Kortbilag 2

Lokalplan 511 Bevarende lokalplan for
Arløse

Delområderne A-D November 2004

Kortbilag 3 – Spildevandsledning



Kortbilaget er ikke målfast

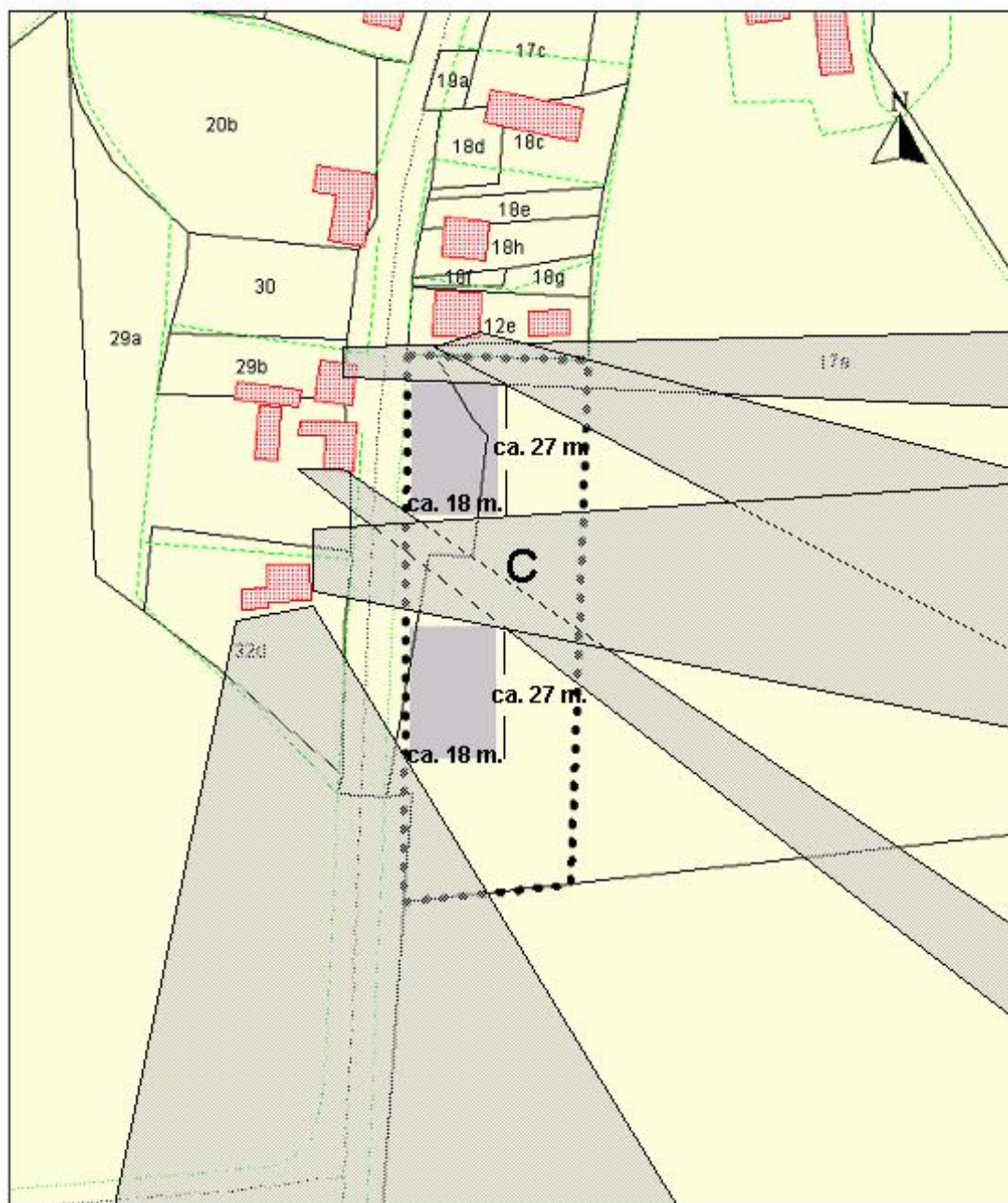
Kortbilag 3

Lokalplan 511 Bevarende lokalplan for
Arløse

Spildevandsledning samt
Byggefelter (A-D)

Maj 2004

Kortbilag 4 – Delområde C med byggefelter og udsigtskiler



 Byggefelt

 Udsigtskile

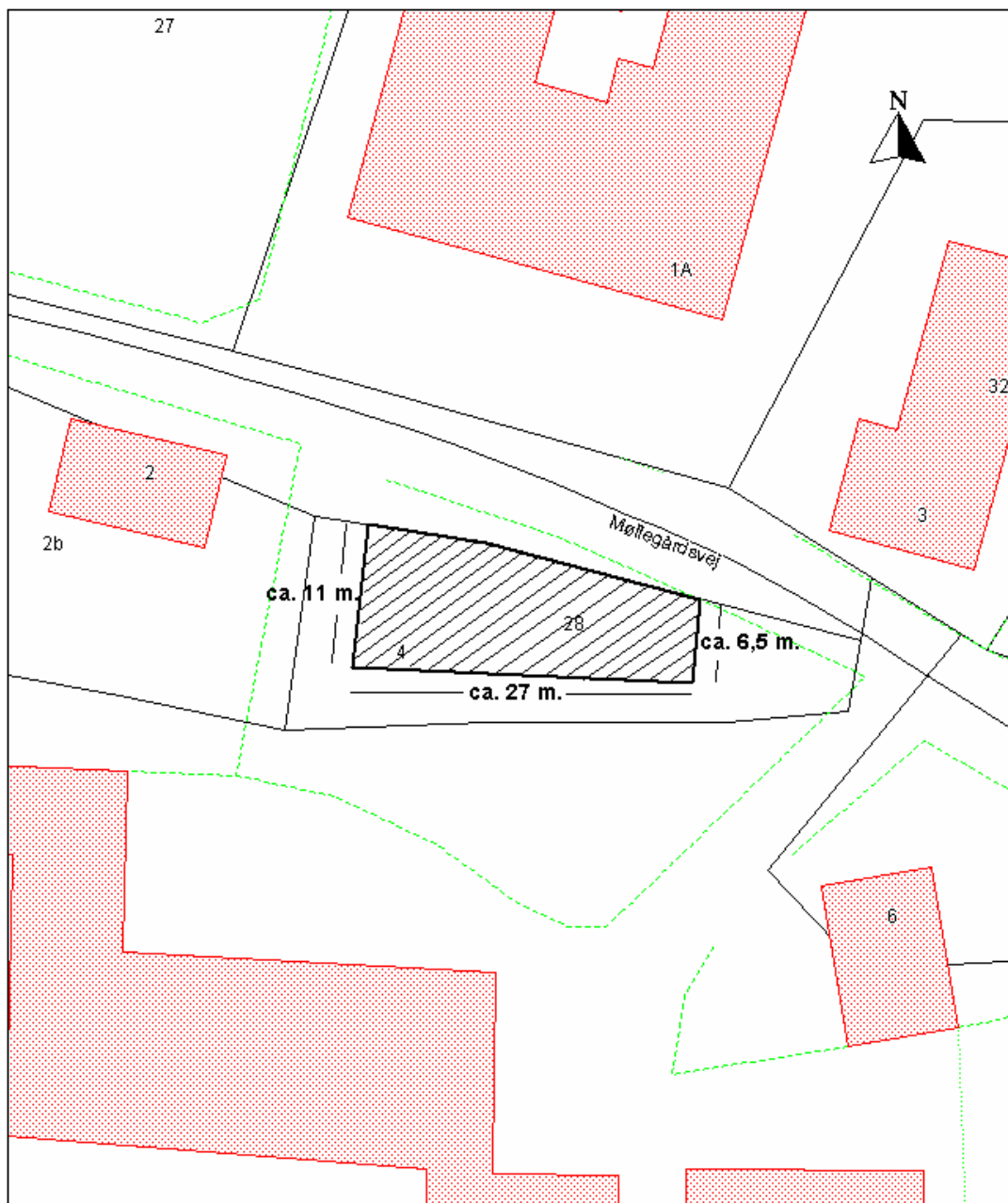
Kortbilaget er ikke målfast

Kortbilag 4

Lokalplan 511 Bevarende lokalplan for Arløse

Delområde C – Byggefelter og udsigtskiler
Oktober 2004

Kortbilag 5 – Byggefelt på ejendommen Møllegårdsvej 4



Byggefelt

Kortbilaget er ikke målfast

Kortbilag 5

Lokalplan 511 Bevarende lokalplan for Arløse

Byggefelt på ejendommen Møllegårdsvej 4

Oktober 2004