

LOKALPLAN SK 60

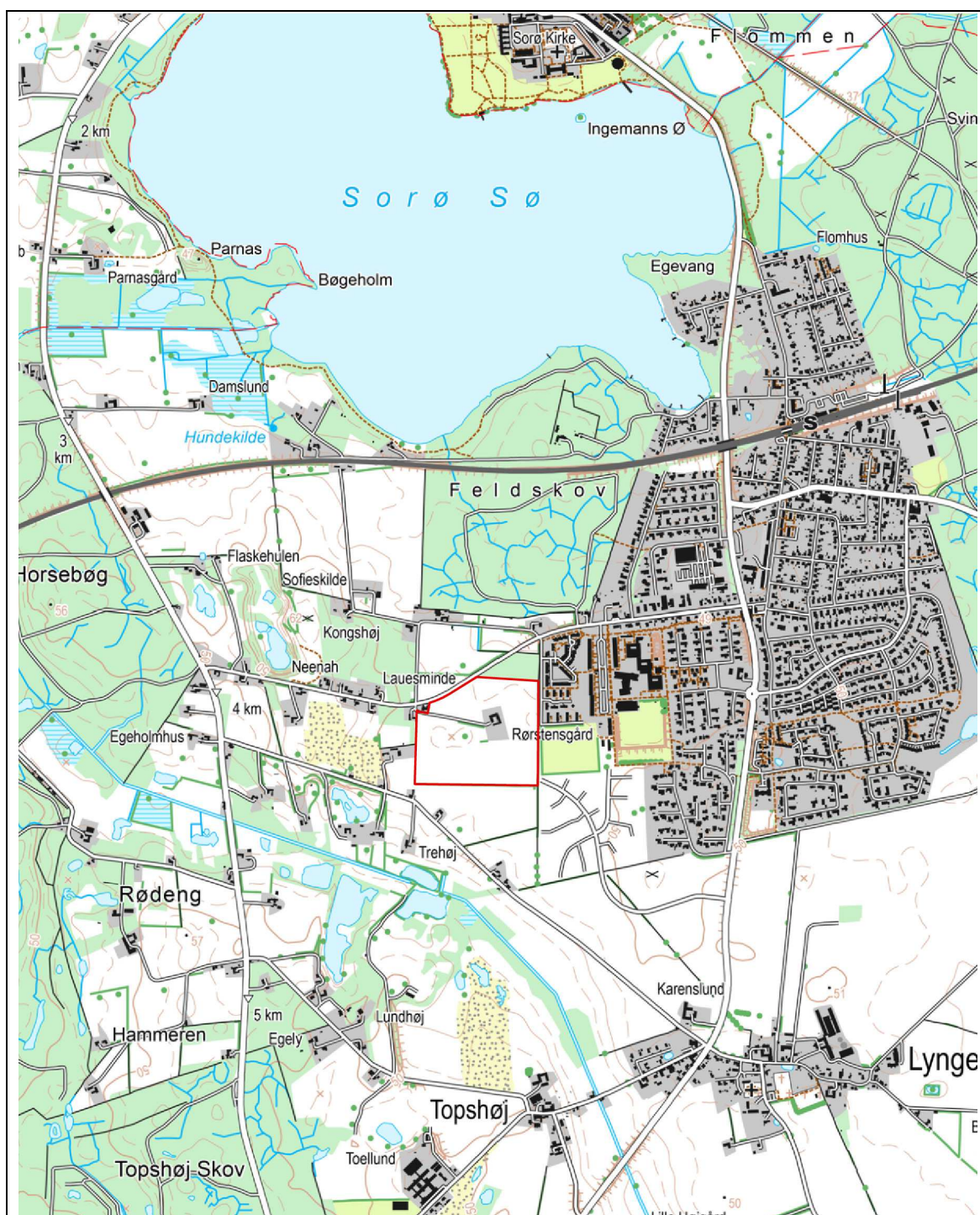
Sorø Kommune

November 2018

Boligområdet Rørstengården på Frederiksberg



Inklusiv Tillæg 5-2018 til Sorø Kommuneplan 2013-2024



Tilvejebringelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med dem, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, når der påtænkes større udstykninger, anlægs- og byggearbejder, eller nedrivninger af bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan desuden tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planlovens § 13, stk. 1 pkt. 1-5, herunder kommuneplanen.

Lokalplaner skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og en redegørelse, der bl.a. beskriver forholdet til kommuneplanen, anden planlægning, tilladelse fra andre myndigheder mm. Den kan desuden rumme bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelse og udstykningsforhold, om bebyggelsesplacering og -udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesarealer mm.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfrist, som skal være mindst 8 uger.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen give skriftlig underretning om forslaget til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som enten omfattes af planen direkte, eller for hvem forslaget har væsentlig betydning, og til lokale foreninger, samt foreninger der har klageret, til miljøministeren og andre, for hvem planen har retlig interesse.

Erhvervsstyrelsen påser, at et forslag til lokalplan ikke er i strid med landsplandirektiverne og de statslige interesser.

Endelig vedtagelse

Er der opnået enighed mellem Erhvervsstyrelsen og kommunalbestyrelsen om evt. ændringer i planforslaget, kan kommunalbestyrelsen efter udløbet af indsigelsesfristen, vedtage planen endeligt, hvis der ikke

er indkommet indsigelser, der giver væsentlige ændringer i planen, som fordrer en fornyet høringsperiode.

Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejere, til dem, der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

Retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme omfattet af planen ikke udnyttes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Lokalplanen indberettes til Plansystem.dk, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort. Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for almenvellets interesser. Kommunalbestyrelsen kan give dispensationer, der dog ikke kan stride mod det principielle indhold i lokalplanen.

Offentlig høring og vedtagelse

Sorø Byråd vedtog den 27. juni 2018 at fremlægge forslaget til lokalplan offentligt. Lokalplanforslaget var fremlagt i perioden 17. juli – 26. september 2018, og planen blev vedtaget endeligt på byrådets møde den 21. november 2018.

Klagemulighed

Retlige spørgsmål i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplaner kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger efter offentliggørelse af vedtagelsen. Klager skal indberettes i en særlig digital klageportal, og klagenævnet opkræver et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder/foreninger før en klage behandles.

SORØ KOMMUNE

Fagcenter Teknik,
Miljø og Drift
Rådhusvej 8
4180 Sorø
Tlf. 5787 6000
plan@soroe.dk



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
A. Lokalplanens baggrund og formål	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	5
C. Lokalplanens indhold	7
D. Forhold til anden planlægning	10
E. Forudsatte myndighedstilladelser	15
F. Lov om miljøvurdering	17
G. Tekniske forhold mv.	17
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	20
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område, zonestatus og opdeling	20
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	21
§ 5 Veje, stier og parkering	22
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	27
§ 10 Grundejerforening	30
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	30
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner	30
Midlertidige retsvirkninger	30
Retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning	31
 KORTBILAG 1 – Arealanvendelse	
KORTBILAG 2 – Illustrationsplan A	
KORTBILAG 3 – Illustrationsplan B	
KOMMUNEPLANTILLÆG	35

Lokalplanen er udarbejdet af LE34 for Sorø Kommune i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for udviklingen af et nyt boligområde ved Rørstengården vest for Frederiksberg. Hensigten med lokalplanen er dermed at fastlægge rammerne for det nye boligområde, således at udviklingen kan igangsættes.

Planområdet griber fat i boligområdet Klokkergården, og adgangsvejen til det nye planområde er en forlængelse af stamvejen (Klokkergårdsvej) i Klokkergården. Med denne lokalplan søges principperne fra boligområdet Klokkergården videreført, så de to områder opleves som en samlet udbygning af Frederiksberg.

Bæredygtighed

Det er blandt lokalplanens formål at skabe rammerne for et såvel miljømæssigt som socialt bæredygtigt boligområde med plads til nye perspektiver på boformer. Lokalplanen skal således give mulighed for en fleksibel udnyttelse og udbygning af området. Området opdeles derfor i en række storparceller, der hver kan udnyttes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger. Området vil derved kunne opnå en blandet karakter med kvarterer med forskellige boligtyper, hvor hver boliggruppe samles om en boligvej og samtidig har nær adgang til fælles grønne områder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at mindst tre af områdets storparceller skal udbygges med enten enfamiliehuse eller tæt-lav boligbebyggelse henholdsvis anvendes til offentlige formål. Herved sikres det, at der skabes variation i boligsammensætningen, hvilket understøtter områdets sociale bæredygtighed. Denne understøttes yderligere af det brede grønne strøg, der udlægges centralt i området. Det grønne strøg, der strækker sig fra øst til vest, vil indeholde opholdsmuligheder og fællesfaciliteter, og det vil således fungere som et samlingspunkt og mødested for alle lokalplanområdets beboere. Integreret i det grønne område er regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regnvand. Regnvand, der ikke kan håndteres inden for den enkelte boliggrund afledes til den fælles regnvandshåndtering, og al regnvand håndteres således lokalt og inden for lokalplanområdet.

Dette gælder også for regnvand fra veje og stier. Lokalplanens hovedfærdselsåre, der er en fordelingsvej, som løber fra sydvest til områdets nordøstlige del, vil fremstå som et bredt, grønt vejforløb med regnbede, træer og grønne rabatter på begge sider af vejen.

Nord og syd for det grønne strøg ligger områdets boliger i 12 boliggrupper. Hver boliggruppe udlægges om en intern boligvej, der anlægges med tilhørende fællesarealer med mulighed for ophold og leg. Fællesarealerne og boliggrupperne bindes sammen af et stinet, der ligeledes giver nem adgang til det grønne strøg og øvrige områder. Der skabes således et hierarki mellem områdets underum – fra de private haver, til boliggruppens fællesarealer og det offentlige grønne strøg. Hierarki i underummene styrker beboernes mulighed for udeophold og dermed områdets sociale bæredygtighed.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til og forlængelse af bydelen Frederiksberg, der ligger umiddelbart syd for Sorø. Området udgør et areal på ca. 12,5 ha og omfatter matr.nr. 13a og 13t begge Lynge By, Lynge.

Lokalplanområdet var ved planlægningens begyndelse beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

Med undtagelse af Rørstengården anvendes lokalplanområdet til landbrugsformål. Rørstengården anvendes til foreningsformål.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Smedevej samt af eksisterende træbevoksning på matr.nr. 13l Lynge By, Lynge.

Mod øst afgrænses planområdet af Tømmerparken, boldbaner og i det sydøstlige hjørne af Klokkegårdsvej. Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er et beskyttet dige i hele lokalplanområdets udstrækning.

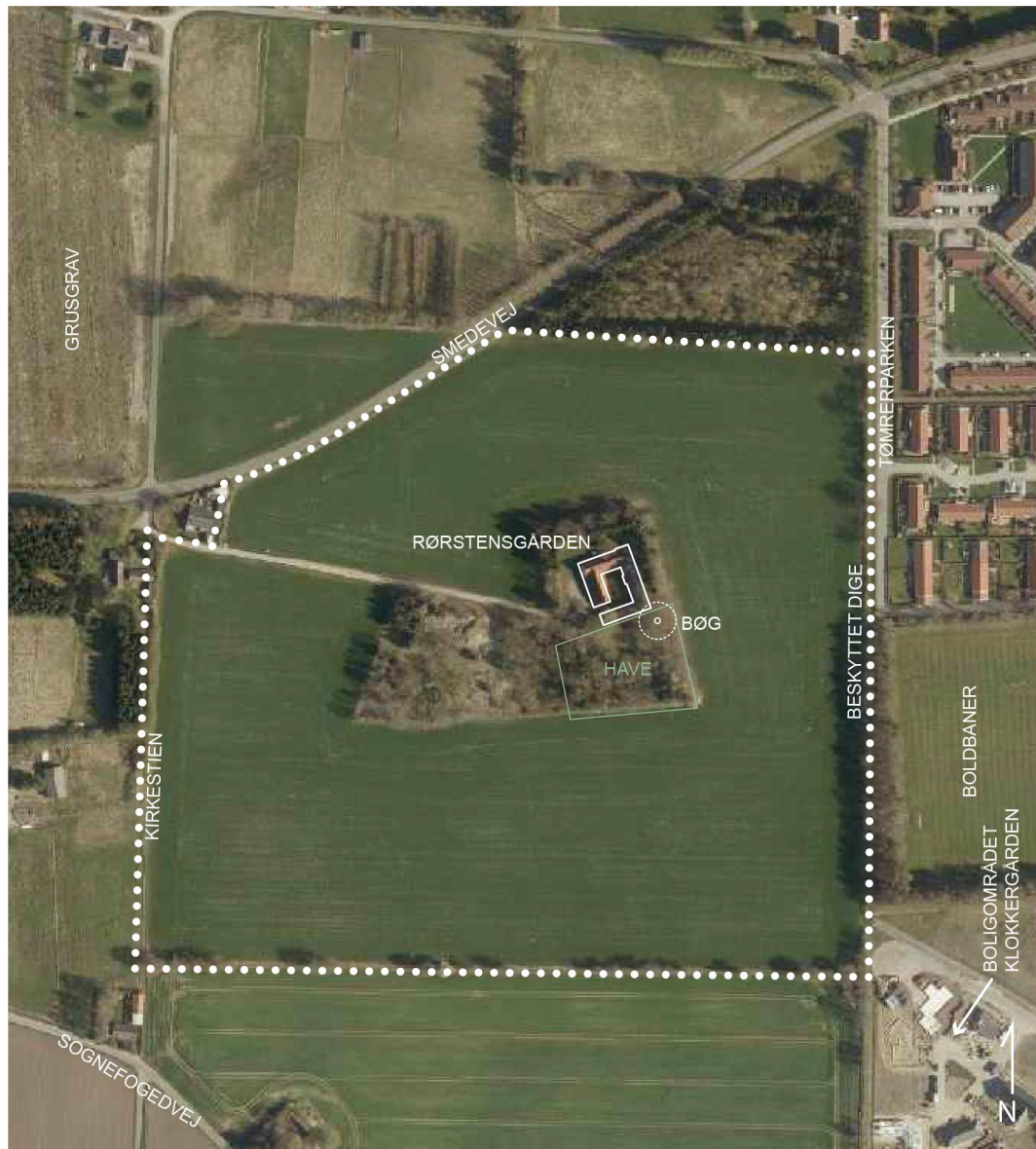
Lokalplanområdets sydlige grænse udgøres af et markskel med spredte træer. Syd herfor fortsætter det åbne land. Ca. 50 m syd for lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger Sognefogedvej.

Vest for lokalplanområdet er landbrugsjord samt flere råstofgrave. Langs lokalplanområdets vestlige grænse er en smal grussti, der har fungeret som kirkesti for kirkegængere til Lynge Kirke.



Tv.: Grusstien, der løber langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Th.: Lokalplanområdets sydlige del set fra øst. Til venstre i billedet ses markskellet med træer, der udgør lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Rørstengården (Smedevej 51A) vejbetjenes fra en privat fællesvej, som er en sidevej til kommunevejen Smedevej, med en overkørsel i områdets nordvestlige hjørne. Denne vej betjener desuden ejendommen Smedevej 51B, der ligger nordvest for lokalplanområdet.



KORT A: De eksisterende forhold med Rørstensgården, haven, det særligt bevaringsværdige bøgetræ, det beskyttede dige og kirkestien.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Hensigten med planen er at skabe et nyt, blandet boligområde i den vestlige del af bydelen Frederiksberg. Boligområdet ligger i umiddelbar tilknytning til skole og idrætsanlæg, hvortil der etableres stiforbindelse.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger i maks. to etager. Herudover kan en mindre del af lokalplanområdet anvendes til offentlige formål.

Der fastlægges en overordnet disponering af området i forhold til bl.a. vej- og stibetjening samt en grøn, rekreativ struktur.

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i delområde A og B.

Delområde A udlægges til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse i op til 2 etager. En mindre del af delområdet kan desuden anvendes til offentlige formål.

Delområde B udlægges til fælles fri- og opholdsareal. Der kan inden for delområdet etableres anlæg til regnvandshåndtering, mindre bygninger til drift og ophold så længe de anvendes til fællesfaciliteter.

Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Storparceller

Planlægningen for lokalplanområdets boligbebyggelse afspejler et ønske om en fleksibel udbygning, så området kan bebygges med forskellige boligtyper – alle med let adgang til fælles grønne områder som et gennemgående fællestrek. Det grundlæggende princip for lokalplanen er at inddеле delområde A i en række storparceller, der anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Der er desuden mulighed for opførelse af etageboliger i maks. to etager samt parcelhuse på små grunde (400-600 m²).

Storparcel nr. 8, der omfatter Rørstengården, kan desuden anvendes til offentlige formål som daginstitution, forenings-, samlings- og undervisningsfaciliteter og lignende. Herved kan de aktiviteter, der finder sted i den gamle gård, videreføres og udvikles inden for lokalplanens rammer.

For at sikre variation i boligtyperne skal mindst tre af storparcellerne anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger eller offentlige formål (kun storparcel nr. 8), og mindst tre af storparcellerne skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Veje

Planområdets primære vejadgang sker ad en forlængelse af Klokkergårdsvej, der er stamvej i boligområdet Klokkergården. Via Klokkergårdsvej er der fra lokalplanområdet adgang til Skælskørvej syd for Frederiksberg.

Lokalplanen fastlægger områdets vejstruktur og udlægger fordelingsveje som vist på Kortbilag 1. Vejstrukturen består af en forlængelse af Klokkergårdsvej, der

møder lokalplanområdets primære fordelingsvej i et T-kryds. Som stikvej til den primære fordelingsvej er en sekundær fordelingsvej, der giver adgang til områdets nordvestlige storparceller.

Den primære fordelingsvej kan forlænges mod syd, hvorved der kan etableres vejadgang fra Sognefogedvej. Dette vil dog kræve en opgradering af Sognefogedvejs profil og udformning. Den primære fordelingsvej kan ligeledes forlænges mod nord, da arealet nord for Rørstensgården udlægges til byvækst, og hvis det på sigt bliver lokalplanlagt og bebygget, vil det kunne vejbetjenes via Rørstensgården.

Vejprofiler

Fra fordelingsvejene er der adgang til de enkelte storparceller. Adgangsvejen fra Klokkegården forlænges i et 14 m bredt vejudlæg med sti på nordsiden. Den primære fordelingsvej (strækning C-D på Kortbilag 1) etableres med et 16 m bredt vejudlæg og stier på begge sider af kørebanen. Endelig etableres den sekundære fordelingsvej (strækning E-F på Kortbilag 2) i et 12 m bredt vejudlæg og med sti på nordsiden.

De brede vejudlæg sikrer dels en åben struktur med plads til beplantning og vejudstyr, dels gode oversigtsarealer. Der er fastsat bestemmelser om etablering af trægrupper langs vejen. Således vil den primære fordelingsvej fremstå som en grøn korridor mellem storparcellerne.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal etableres et vendeareal inden for hver storparcel.

Ubebyggede arealer

På tværs af området etableres en grøn kile, der skal fungere som et fælles grønt areal for lokalplanområdets beboere. Det grønne strøg vil indeholde opholds- og legearealer samt områder til regnvandshåndtering. Anlæg til regnvandshåndtering skal gives et naturligt udtryk og integreres i områdets landskabsarkitektoniske udformning. Regnvandsbassiner kan etableres som både våde og tørre bassiner og skal i videst muligt omfang kunne fungere som rekreative elementer i fællesarealerne.

Det grønne strøg omfatter bl.a. Rørstensgårdens have, hvor der bl.a. står et stort kastanjetræ, et stort bøgetræ samt flere frugttræer, der gennem bevaring og indarbejdning i det grønne strøgs landskabsarkitektur kan være med til at formidle områdets historie. Der skal ved udlæg af stier og udformningen af fællesarealer tages hensyn til havens træer. Det store bøgetræ er udpeget som særligt bevaringsværdigt. Det må derfor ikke beskæres eller fældes uden kommunens forudgående tilladelse.



Tv.: Det store bøgetræ og frugtræer i baghaven. Th.: Den eksisterende grusvej, der fungerer som vejadgang til Rørstensgården. Bag hækken til venstre i billedet er en eksisterende bolig.

I det grønne strøg etableres en sti, som skaber forbindelse fra planområdets nordvestlige afgrænsning til kanten af de boldbaner, som støder op til planområdets østlige afgrænsning. Herfra kan stien forlænges langs boldbanerne til Frederiksberg Skole. Stien etableres som en 3 m bred fællessti med fast belægning, og den vil fungere som skolesti for lokalplanområdets børn samt elever, der bor vest for området. Stiens vestlige del etableres på den eksisterende grusvej til Rørstensgården, som ses på billedet herover.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er en eksisterende smal grussti. Stien, der kan ses på billedet side 5, bevares. Som supplement til stierne i den grønne kile etableres stier, der forbinder storparcellerne internt.

Bebyggelsens omfang og udseende

Udover, at hver storparcel skal indeholde den samme boligtype, er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelse i storparceller til tæt-lav boligbebyggelse udføres som en arkitektonisk helhed. Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om bebyggelsens placering, højder, materialer og tagformer, så områdets bebyggelse gives arkitektonisk vide rammer, der samtidig tager hensyn til en ensartethed, samt kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter i området.

Bebyggelsen må have en højde på maks. 8,5 m. Åben-lav boligbebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål må etableres i maks. 1½ etage. Tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger og åben-lav boligbebyggelse på små grunde må etableres i maks. 2 etager. I lokalplanområdets vestligste storparceller må bebyggelse som udgangspunkt kun etableres i 1 etage grundet risikoen for støj fra nærliggende grusgrave.

Bebyggelsens ydre fremtræden kan indenfor lokalplanområdet, fremstå i blank eller vandskuret murværk, pudset eller med indfarvet betonelementer eller beklædt med træ i form af bræddebeklædning.

For at sikre en helhedsvirkning inden for den enkelte storparcel, skal tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger opføres som en ensartet bebyggelse, herunder i de enkelte boligers materialevalg og udformning.

Rørstensgården

Der er forud for lokalplanlægningen foretaget en SAVE-vurdering af Rørstensgården, denne kan findes på side 16. På baggrund heraf er bygningen blevet tildelt bevaringsværdi 5, som er en middel bevaringsværdi. Lokalplanen indeholder derfor ikke forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger, da bevaringsværdien ikke er høj nok til at blive klassificeret som bevaringsværdig. I henhold til Sorø Kommuneplan 2013-2024 er bygninger med en SAVE-vurdering indenfor skalaen 1-4 at betragte som bevaringsværdige.

Ved lokalplanens udarbejdelse anvendes Rørstengården til forskellige foreningsaktiviteter, og bygningen er således i brug i dag. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at bygningen kan bevares og udvikles som ramme om bl.a. forenings- og fællesaktiviteter. Bevaring af bygningerne vil ligeledes være med til at formidle områdets kulturhistorie og udvikling. Rørstensgården kan derfor bevares, vedligeholdes, renoveres, til- og ombygges i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og bevaringsværdier.

Der kan etableres ny bebyggelse i tilknytning til Rørstensgården. Der gælder samme bestemmelser vedrørende materialer og lignende for ny selvstændig bebyggelse til offentlige formål som for boligbebyggelse.

Støj

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Smedevej. Af hensyn til støj, beplantning og muligheden for etableringen af anlæg til regnvandshåndtering udlægges storparceller ikke nærmere vejskel end 10 m. Der fastlægges desuden en bygge- linje 20 m fra Smedevejs vejmidte. Således sikres passende afstand mellem vej og boliger, så boligerne ikke er støjbelastede over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

Vest og nordvest for området er der grusgrave, som vil kunne støjbelaste en del af lokalplanområdet. Derfor er der lavet støjberegninger, som danner baggrund for bestemmelser om etageantal og placering, hvorigennem lokalplanen sikrer, at områdets boliger ikke er støjbelastede. Således må bebyggelse i storparcel nr. 10-12 kun opføres i 1 etage. Støjeregninger viser dog, at det stadig kan være svært at overholde støjkravene på storparcel nr.12, der er lokalplanens sydvestligste storparcel. Boliger i storparcel nr.12 må derfor ikke tages i brug, før det ved beregning er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Ligeledes kan kravet om 1 etage på storparcel nr. 10-12 hæves til 2 etager, hvis beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Støjeregninger skal udføres af et akkrediteret støjlaboratorium.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Sorø Kommuneplan 2013-2024

Lokalplanområdet er i Sorø Kommuneplan 2013-2024 beliggende i det åbne land. Godt 3 ha overlapper med udpegning af økologisk forbindelse for natur. For

at sikre den nødvendige overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg.

Indledende høring om kommuneplantillæg

Da planlægningen blev sat i gang blev der gennemført en forudgående høring om planlægningen. Høringsperioden gav anledning til 8 høringssvar som primært omhandlede de trafikale forhold. Herunder er der udtrykt bekymring for yderligere belastning af Smedevej og af Klokkegårdsvej samt ønske om en skolesti.

Sorø Økosamfund ønsker mulighed for at etablere sig i det kommende boligområde og kom med forslag til, hvordan bæredygtighedsprincipper kan indarbejdes i planlægningen.

Endelig var der ønsker til bevaring af Rørstengården til foreningsformål eller til fælleshus og samlingssted for nærområdet.

Bemærkninger og forslag fra den indledende høring er så vidt muligt indarbejdet i lokalplanen.

Kommuneplantillæg for rammeområde Fr.B. 14 – Område ved Rørstengården

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde, Fr.B.14. Rammeområdet omfatter udover lokalplanområdet matr.nr. 13l, 13p og 13s alle Lyng By, Lyng.

Rammebestemmelserne fastsætter områdets anvendelse til blandet boligområde. Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg. Der kan endvidere indpasses offentlige institutioner og drives liberalt erhverv.

Der kan opføres åben-lav boligbebyggelse, herunder parcelhuse på små grunde, samt samlet planlagt tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller et delområde må højst være 30 for åben-lav boligbebyggelse, 35 for åben-lav boligbebyggelse på små grunde og højst 40 for tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger.

Åben-lav boligbebyggelse må opføres i maks. 1½ etage, mens åben-lav boligbebyggelse på små grunde (400-600 m²), tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger må opføres i maks. 2 etager.

Det fastsættes i kommuneplanrammen, at der ved lokalplanlægning skal sikres udlæg af en skolesti på tværs af området.

Områdets nuværende status er landzone. Med kommuneplantillægget gives mulighed for, at områdets fremtidige status kan ændres fra landzone til byzone.

Kommuneplanens retningslinjer

Planområdet ligger inden for et i Sorø Kommuneplan 2013-2024 udpeget "Større sammenhængende landskab". Formålet med disse udpegninger er at beskytte de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i landskabet. Godt 3 ha af planområdet indgår desuden i naturtemaerne for eksisterende og potentielle økologiske forbindelser. De økologiske forbindelser er udpeget med henblik på at skulle sikre og forbedre spredningsmulighederne for vilde dyr og planter. Inden for de økologiske forbindelser skal eksisterende naturområder i

videst muligt omfang beskyttes mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Det skal tilstræbes, at der i de potentielle økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyrs og planter spredning mellem de eksisterende naturområder.

Med lokalplanens vedtagelse og inddragelse af planområdet til boligformål reduceres landskabsområdet med ca. 12,5 ha, hvoraf ca. 3 ha tages ud af udpegningsområderne for økologiske forbindelser. Byområdet udvides med tilsvarende 12,5 ha. Disponering af lokalplanområdet sikrer, at der fortsat er en klar opdeling imellem by og åbent land..

Efter vedtagelse af kommuneplantillægget er lokalplanen i fuld overensstemmelse med Sorø Kommuneplan 2013-2024.

Andre lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplan for området.

Servitutter

Tilstandsservitutter (dvs. servitutter der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 13f Lynge By, Lynge m.fl.

Tinglyst: 03.11.1977

Titel: Dok om vandværk mv. vedr. 13A

Indhold: Servitutten er en rådighedsservitut og omhandler en vandledning langs lokalplanafgrænsningen vestlige side. Servitutarealet er 1,5 m på hver side af vandledningen.

Påtaleberettiget: Frederiksberg Vandværk

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 13f, Lynge By, Lynge m.fl.

Tinglyst: 06.11.2003

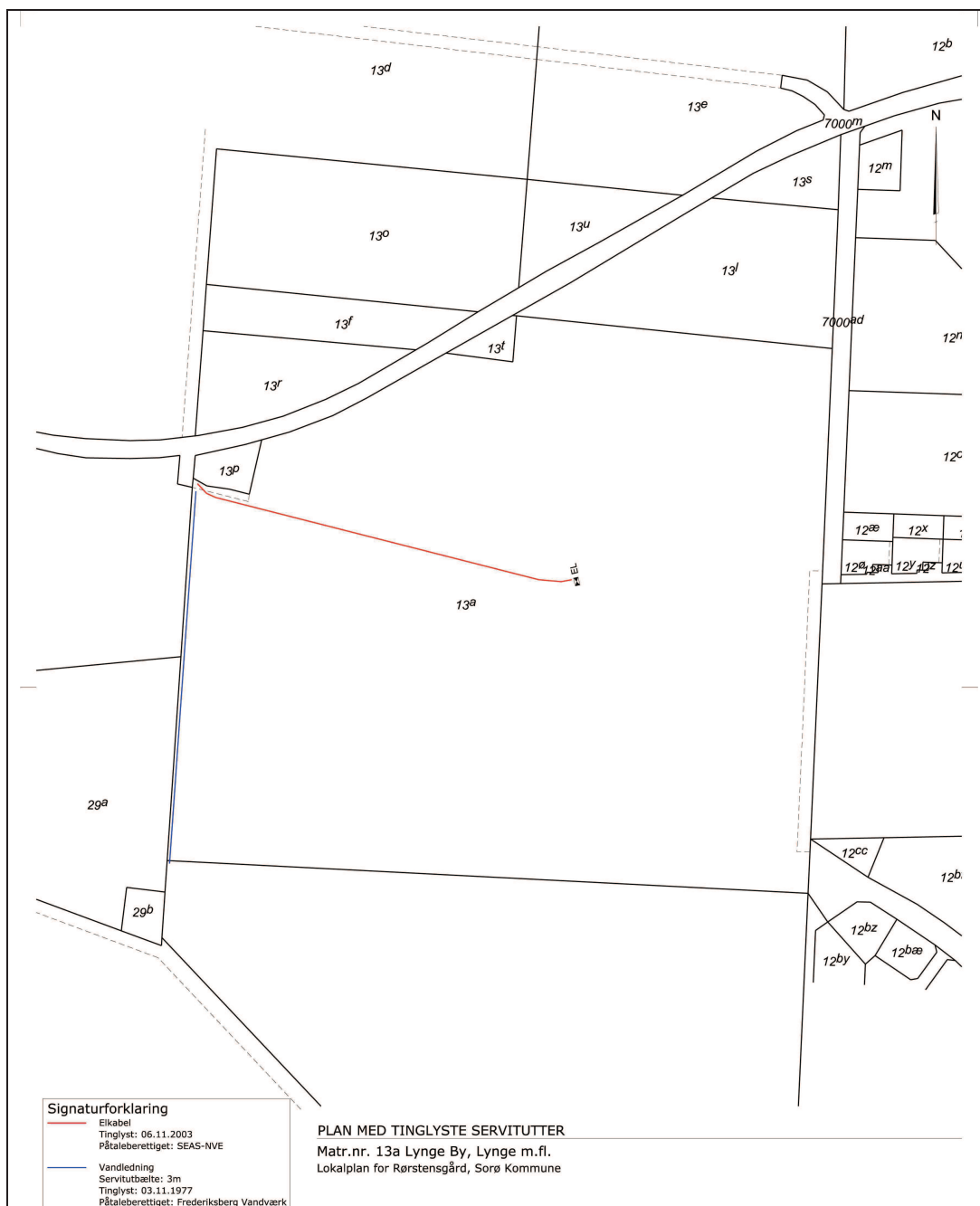
Titel: Dok om SEAS elledning

Indhold: Servitutten er en rådighedsservitut og omhandler et nedgravet elkabel inden for planområdet langs den eksisterende indkørsel til Rørstengården samt et kabelskab på selve Rørstengården.

Påtaleberettiget: SEAS-NVE

Servitutten skal respekteres. Jord og gravearbejder skal anmeldes til ledningsejer SEAS senest 8 hverdage før igangsætning.

Ledningernes omtrentlige placering er indtegnet på kortet side 13.



Kort, der viser tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

Der er herudover ikke tinglyst servitutter, som vurderes at være i konflikt med lokalplanen.

Sorø Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Råstofplan 2016

Lokalplanområdet grænser op til graveområdet Lyngby Delområde mod vest. Graveområdet er ca. 149 ha stort. Inden for graveområdet er flere grusgrave, hvoraf enkelte påvirker lokalplanområdet med støj.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boligområde forventes ikke at påvirke grundvandet.

Skovbyggelinje

I den nordlige del af planområdet er et areal på ca. 4 ha omfattet af en skovbyggelinje. Der er i forbindelse med planlægningen ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen. Såfremt en reduktion ikke imødekommes skal der søges om dispensation forud for ny bebyggelse. Sorø Kommune er dispensationsmyndighed.

Beskyttelsesinteresser

Sten- og jorddiger

Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er et beskyttet sten- og jorddige, jf. museumslovens § 29a. Ved lokalplanens vedtagelse overgår arealet til byzone, og derved frafalder beskyttelsen i henhold til museumsloven. For at beskytte diget fremadrettet er storparceller udlagt 2 m fra skel i dige, lige som der ikke må bygges tættere end 3 m fra digefod.

Det er dog nødvendigt at gennembryde diget to steder af hensyn til stier og vejes tilkobling til Frederiksbergs øvrige vej- og stistruktur. Diget vil blive gennembrudt ved Klokkergårdsvejs forlængelse samt ved hovedstiforbindelsen ved idrætspladsen nordvestlige hjørne.

Der skal derfor meddeles dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. museumslovens § 29 j, stk. 2, til fjernelse og ændring af digerne, før lokalplanen kan realiseres.

Støjforhold

Ved boligbyggeri skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Trafikstøj

Planområdet er udsat for støj fra Smedevej, som løber langs områdets nordvestlige afgrænsning. Der er udarbejdet en redegørelse for trafikstøj, som viser at vejstøjen langs planområdets nordvestlige afgrænsning overstiger grænseværdien på L_{den} 58 dB for boliger. Beregningen viser samtidig, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i en afstand af 20 m fra vejmidten. Der er derfor fastsat en byggelinje langs Smedevej. Mellem byggelinjen og Smedevej må der ikke etableres bebyggelse til beboelse eller ophold. Herved sikres det, at boliger inden for området ikke udsættes for støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet vil blive udsat for virksomhedsstøj fra en kommende grusgrav beliggende nordvest for planområdet på Smedevej 54, matr.nr. 14ac, Lynge by, Lynge. Virksomhedsstøj er reguleret af vejledningen 'Ekstern støj fra virksomheder' fra 1984.

Der er i forbindelse med udstedelse af tilladelsen til indvinding af råstoffer fra grusgraven lavet støjberegninger, som viste at støjkravene kunne overholdes til alle omkringliggende boliger, som bestod af spredt bebyggelse i det åbne land. Grænseværdien var fastsat til 55 dB(A).

Med lokalplanen udlægges området til boligformål. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj i boligområder er 45 dB(A).

Der er udført støjberegninger, som viser, at en del af planområdet vil være udsat for støjbelastning over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi. Udbredelsen af overskridelsen er størst i 1. sals højde, der pga. en støjvold omkring grusgraven er tættere på støjkilden end stueetagen.

For at sikre at de vejledende grænseværdier overholdes, er der for tre storparceller fastsat bestemmelse om, at bebyggelse kun må opføres i én etage. For en enkelt storparcel er det desuden en forudsætning for ibrugtagning, at det ved beregning dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for eksternt støj fra virksomheder er overholdt.

Jordforurening

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen foretaget jordforureningsprøver, og der er ikke registreret jordforurening i området. Arealet har hidtil været anvendt til agerjord, der gennem en længere årrække har været økologisk dyrket. Områder, som har status af byzone er imidlertid omfattet af områdeklassificeringen, og flytning af jord fra områder omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen efter gældende regler.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Vejloven

Nye overkørsler til offentlige veje, oversigtsarealer og parkeringspladser samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden. Sorø Kommune er vejmyndighed.

Museumsloven

Museum Vestsjælland har i efteråret 2018 gennemført en arkæologisk forundersøgelse for at afklare omfanget af skjulte fortidsminder på arealet og et evt. behov for yderligere undersøgelser eller væsentlige bevaringsinteresser, der kan lægge hindringer i vejen for jordarbejdet, jf. museumslovens § 27.

På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes området at være uden væsentlige arkæologiske interesser.

Skulle der ved anlægsarbejder på området alligevel blive fundet arkæologisk interessante fund skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres - jf. museumslovens § 27.

Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der skal meddeles dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. museumslovens § 29 j, stk. 2, til gennembrydning af et beskyttet sten- og jorddige i overensstemmelse med lokalplanens udlæg, før lokalplanen kan realiseres. Sorø Kommune er dispensationsmyndighed.

Fredninger og bevaringsværdier

Det firelængede gårdanlæg på Smedevej 51A er ikke fredet efter *Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer*. Ligesom de fredede bygninger kan bevaringsværdige bygninger fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie, men på et regionalt eller lokalt plan. Det er kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger. Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes særligt på, og udpeget dem som bevaringsværdige. En praksis Sorø Kommune har fastholdt og i henhold til retningslinjerne i Sorø Kommuneplan 2013-2024 har kommunen vurderet, at bygninger med en SAVE-vurdering indenfor skalaen 1-4 betragtes som bevaringsværdige.

På baggrund af nedenstående SAVE-vurdering af bygningerne i det aktuelle lokalplanområde er det kommunens vurdering at disse bygninger ikke har en så væsentlig bevaringsværdi, at lokalplanen skal sikre at de bevares.

Ved lokalplanlægningen er gårdanlægget vurderet efter SAVE-metoden:

Sammenfattende har bebyggelsen bevaringsværdi 5.

Arkitektonisk værdi: 6	Firelængede gård, hvoraf 2 (boligdelen og en længe) er oprindelig (opført i 1700-tallet). Arkitektonisk forrige ombygninger i den oprindelige længe, der er bygget på beboelsen.
Kulturhistorisk værdi: 3	Den sidste af de oprindelige udflyttergårde fra Lynge.
Miljømæssig værdi: 5	Miljømæssigt, ligger gården meget fint i området og gårdmotivet vil sagtens kunne tænkes ind som ejendom, med flere lejligheder og måske et fælleshus for den samlede udstykning.
Originalitet: 6	De to 1700-tals bygninger har intakt egetræs bindingsværk og gennemtrukne bjælkeænder. Oprindelige sokler er væk og der er anvendt cement. Endvidere har den oprindelige lade/udhusbygning nogen dårligt tilpassede ombygninger i facade og tag.
Tilstand: 8	Bygningerne er meget forsumt i det ydre. Ved besigtigelse er der konstateret flere betydelige problemer med længernes bærende konstruktioner. Endvidere er der foretaget uheldigt og skadeligt vedligeholdelsesarbejde på længerne, herunder bl.a. fundamenter på de oprindelige længer (bolig og lade).

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

I den nordlige del af planområdet er et areal på ca. 4 ha omfattet af en skovbyggelinje. Der er i forbindelse med planlægningen ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen. Såfremt en reduktion ikke imødekommes, skal der søges om dispensa-

tion forud for ny bebyggelse beliggende mellem skoven og byggelinjen. Sorø Kommune er dispensationsmyndighed.

Spildevand

I forbindelse med etableringen af anlæg til regnvandshåndtering skal der indhentes en spildevandstilladelse hos Sorø Kommune.

F. LOV OM MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanlægning skal der, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg eller en miljøvurderingsscreening taler for det. Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der derfor gennemført en sådan screening, hvor andre berørte myndigheder er blevet hørt.

Ud fra screeningen har Sorø Kommune vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Baggrunden for vurderingen er:

- At lokalplanen udlægger området til boligformål, og ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- At lokalplanen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Regn- og spildevand

Området har hidtil fungeret som landbrugsområde og er derfor ikke kloakeret. Området inddrages nu som et tillæg til kommunens spildevandsplan og udlægges til spildevandskloakering. Regnvand skal derfor håndteres og nedsives lokalt, idet der ikke etableres offentlige regnvandsledninger i området.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der gennemført geotekniske undersøgelser i området, der viser, at jordbunden generelt er leret mod øst, men mere sandet mod vest. Derfor muliggør lokalplanen etablering af regnvandsbassiner i den vestlige del af den grønne kile. Herudover kan der etableres mindre regnvandsbassiner i den østlige del af den grønne kile samt langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Forslag til placering af regnvandsbassiner fremgår af Kortbilag 2 og 3.

Der kan desuden etableres render, regnbede og andre åbne anlæg til håndtering af regnvand langs veje og på de enkelte storparcellers friarealer. Anlæggene skal opsamle og forsinke overfladevand, og samtidig skal de indgå som rekreative elementer i lokalplanområdet. Anlæg til regnvandshåndtering skal integreres i lokalplanområdets landskabsarkitektoniske udformning.

Afledning af regnvand fra de enkelte boliggrunde skal så vidt muligt ske på overfladen.

Den daglige drift og vedligehold af de fælles anlæg til nedsivning af regnvand skal forestås af et dertil oprettet regnvandslav. Et forslag til vedtægter for regnvandslavet kan findes i spildevandsplantillægget.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Frederiksberg Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdets elforsyning varetages af SEAS-NVE.

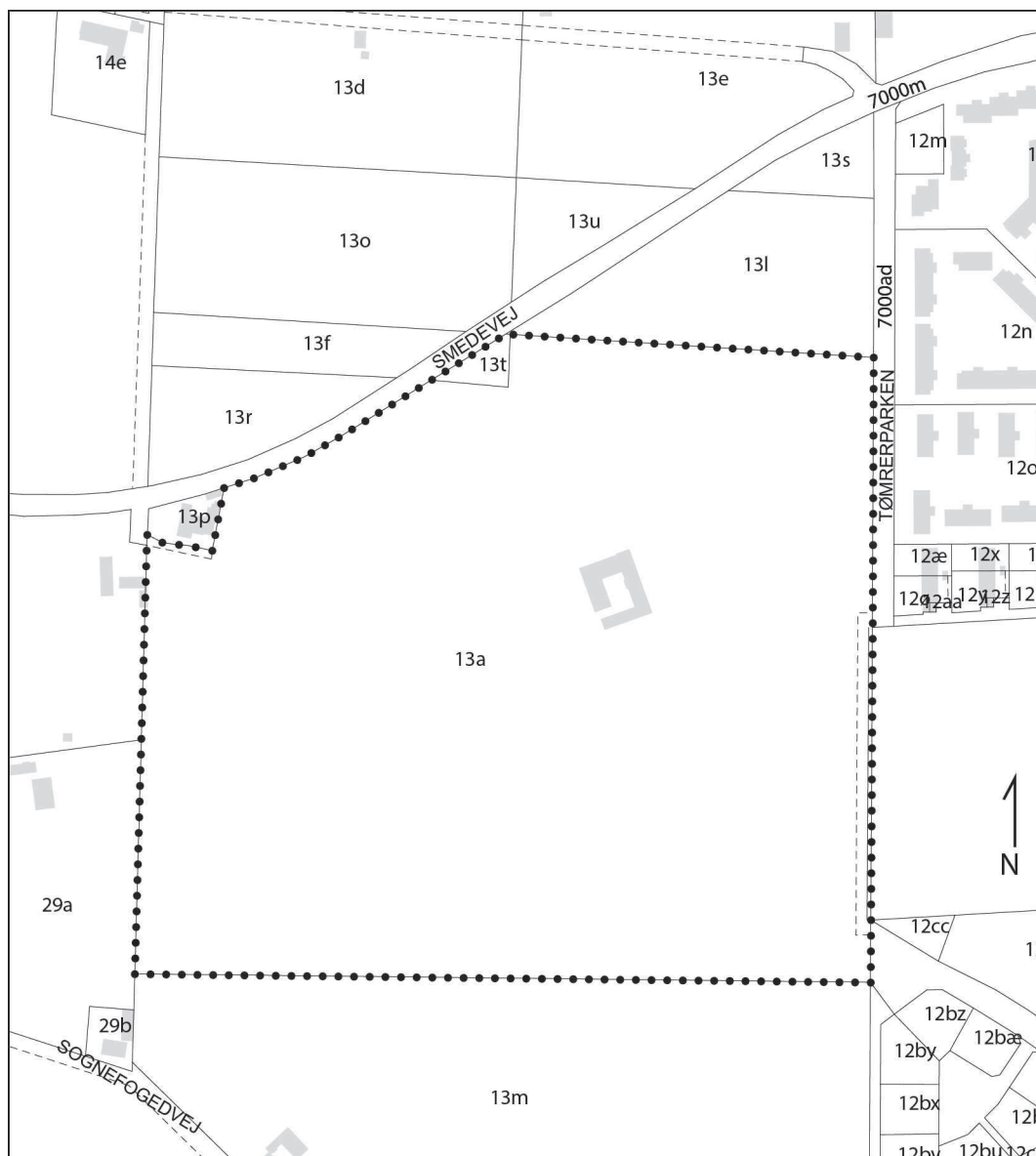
Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Lokalplanen er ikke omfattet af kommunens varmeplan, så der skal udarbejdes og godkendes et projektforslag for fjernvarmforsyning af området inden endelig vedtagelse af lokalplanen. AffaldPlus (Sorø Fjernvarme) er indstillet på at udarbejde projektforslaget og varetage varmforsyningen af lokalplanområdet med lavtemperaturfjernvarme ligesom i Klokkergårdsudstykningsen.

Renovation

Ved udarbejdelse af nye anlægsplaner for ejendomme i området skal det sikres, at de vil kunne betjenes af renovationsbiler, og udformningen af adgangsveje og -forhold skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen. Herunder skal der sikres tilstrækkelige arealer til opsamlingsmateriel til affald.

Etablering af eventuelle vendepladser skal ske i overensstemmelse med vejreglernes krav til vendepladser for lastvogne, og pladsernes belægninger skal være jævne og med kørefast underlag.



KORT B: Lokalplanområdets afgrænsning, skel og matrikelnumre af ejerlavet Lynge by, Lynge.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 60 for boligområdet Rørstengården på Frederiksberg

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger i maks. 2 etager.
- At fastlægge en overordnet disponering af området i forhold til vej- og stibetjening samt grønne arealer.
- At muliggøre en bæredygtig og fleksibel udbygning af området, hvor der gives arkitektonisk vide rammer for byggeri, og hvor hensynet til kvalitet, ensartethed samt områdets kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter samtidig tilgodeses.

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kort B på side 19.

2.2 Området omfatter matriklerne 13a og 13t, begge Lynge By, Lynge, samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområde A og B som vist på Kortbilag 1.

2.4 Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres området til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde A udlægges til boligformål med mulighed for åben-lav-, tæt-lav- og etageboliger samt vej- og fællesarealer.

Delområde B udlægges til fælles, grønt friareal med mulighed for anlæg til regnvandshåndtering og fælles udendørs opholdsarealer og fællesfaciliteter.

Inden for hele lokalplanområdet må placeres tekniske anlæg som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Der må ikke opføres eller opsættes vindmøller.

3.2 I delområde A må der være erhvervsvirksomhed, som almindeligvis drives i boligområder, under forudsætning af:

- at ejendommen hovedsageligt bruges til bolig,

- at virksomheden drives sådan, at karakteren af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning mv., og
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, herunder ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.

- 3.3 I delområde A udlægges 12 storparceller i princippet som vist på Kortbilag 1. Hver storparcel må anvendes til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Inden for hver storparcel skal boligerne opføres ensartet, herunder i samme materialevalg, med tagform og fremstå ensartet i typen. Der kan dog etableres tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger inden for samme storparcel.

Storparcel nr. 8 kan desuden anvendes til fællesformål og offentlige formål som daginstitution, forenings-, forsamlings- og undervisningsfaciliteter og lignende.

Mindst tre storparceller skal anvendes til tæt-lav-/etageboliger/offentlige formål, og mindst tre storparceller skal anvendes til åben-lav-boliger.

- 3.4 Dele af storparceller, der ikke anvendes til boliggrund eller vejareal, udlægges til fællesareal.
- 3.5 Der kan inden for hver storparcel opføres et eller flere fælleshuse eller lignende til den enkelte storparcels beboeres brug.

§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD

Delområde A

- 4.1 Udstykning af storparceller skal ske i princippet som vist på Kortbilag 1. To eller flere storparceller kan dog lægges sammen og bebygges samlet.
- 4.2 Boliggrunde til åben-lav boligbebyggelse skal være min. 700 m² og maks. 1.000 m².
- 4.3 Der kan inden for storparcellerne nr. 1, 2, 6, 7, 8, 11 og 12 gives tilladelse til, at grunde, der støder op til areal udlagt til grønt område, gives en mindre størrelse. Disse grunde skal være min. 400 m² og maks. 600 m².
- 4.4 Boliggrunde til tæt-lav boligbebyggelse skal være min. 200 m². Tæt-lav boligbebyggelse kan også udstykkes som sokkeludstykningsgrunde.
- 4.5 Private fællesveje inden for den enkelte storparcel samt fælles opholdsarealer, herunder fællesanlæg til regnvandshåndtering, jf. § 3.4, udstykkes og overdrages til grundejerforeningen. Dette gælder ikke storparcel nr. 8, såfremt denne anvendes til offentlige formål.
- 4.6 Vejene A-B, C-D og E-F som vist på Kortbilag 1 skal udstykkes som offentlig vej.

Delområde B

- 4.7 Stien a-b, der er skolesti, og stien a-c udlægges som offentlige stier.
- 4.8 Stier, anlæg til regnvandshåndtering, tekniske anlæg og lignende kan udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**Fordelingsveje**

Der udlægges fordelingsveje som vist på Kortbilag 1. Der skal etableres vendeplads ved C og D. Disse vendepladser kan nedlægges, såfremt vejene forlænges.

- 5.1 Vejen A-B som vist på Kortbilag 1 udlægges i en bredde på 14 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Inden for vejudlægget skal der nord for vejen etableres sti med en bredde på min. 3 m.
- 5.2 Vejen C-D som vist på Kortbilag 1 udlægges i en bredde på 16 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Inden for vejudlægget skal der på begge sider af vejen etableres sti med en bredde på min. 2 m.
- 5.3 Vejen E-F som vist på Kortbilag 1 udlægges i en bredde på 12 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Inden for vejudlægget skal der nord for vejen etableres sti med en bredde på min. 1,8 m.
- 5.4 Langs fordelingsvejene skal der inden for vejudlægget etableres rabatter med mulighed for anlæg til opsamling og afledning af regnvand, såsom render og regnbede.
- 5.5 Langs fordelingsvejene skal der plantes træer i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3. Træerne skal plantes i mindre grupper og være af hjemmehørende arter. Trægrupper og anden beplantning må ikke placeres inden for oversigtsarealer, jf. § 5.23.
- 5.6 Anlæg til regnvandshåndtering, trægrupper og lignende må med vejmyndighedens tilladelse medvirke til en indsnævring af kørebanen udvalgte steder med henblik på hastighedsdæmpning.
- 5.7 Ved stien a-b's krydsning af fordelingsvej skal der på vejen etableres en midterhelle med en bredde på min. 2,5 m.
- 5.8 Der må ikke ske direkte overkørsel fra den enkelte boligejendom til fordelingsveje.
- 5.9 Fordelingsveje skal etableres med fast, eventuelt permeabel, belægning.
- 5.10 Fordelingsveje udlægges som private fællesveje.

Boligveje på storparceller

- 5.11 Der udlægges areal til boligvej og fælles opholdsareal inden for de enkelte storparceller i princippet som vist på Kortbilag 1.
- 5.12 Boligveje etableres som arealer med mulighed for ophold, leg, beplantning og regnvandshåndtering.
- 5.13 Boligveje skal etableres med fast, eventuelt permeabel, belægning.
- 5.14 Der skal inden for hver storparcel etableres vendeplads på arealet udlagt til boligvej og fælles opholdsareal, jf. § 5.12. Udformningen af vendepladserne skal sikre, at brandvæsnet, rednings- og renovationskøretøjer har tilstrækkelig plads til at vende.

Stier

- 5.15 Der udlægges stier i princippet som vist på Kortbilag 1.
- 5.16 Stien a-b anlægges som fællessti med fast belægning og en bredde på min. 3 m.
- 5.17 Der skal langs eller på stien a-b sikres køreadgang mellem Smedevej ved dennes kryds med Gl. Smedevej og ejendommen Smedevej 51B.
- 5.18 Øvrige stier som vist på Kortbilag 1 udlægges i en bredde på min. 2 m og kan anlægges som passager, der tilsås med græs og passes/slås som plæner, eller med fast belægning, grus eller lignende.
- 5.19 Stierne a-b og a-c udlægges som offentlige stier.

Bilparkering

- 5.20 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse. Parkeringsarealet udlægges på egen grund. Garage eller carport medregnes som parkeringsplads.
- 5.21 Der skal anlægges parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Der skal etableres min. 1 parkeringsplads i tilknytning til den enkelte bolig (maks. 30 m fra den enkelte bolig). Øvrige parkeringspladser kan etableres som fællesparkering. Parkeringskravet skal kunne opfyldes inden for den enkelte storparcel.

Ved bofællesskaber og lignende kan der gives tilladelse til, at parkering for en eller flere storparceller alene etableres som fællesparkering.

- 5.22 Der skal i tilknytning til bebyggelse til fællesformål og offentlige formål i storparcel nr. 8 etableres parkeringsareal svarende til:
- 1 parkeringsplads pr. 15 m² etageareal ved forsamlingslokaler eller lignende, eller

- min. 10 parkeringspladser samt min. 3 parkeringspladser til korttidsparkering ved institutionsformål.

Andre bestemmelser

- 5.23 Ved skæringer mellem veje og ved udkørsel fra storparceller til fordelingsveje skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

- 6.2 Spildevand fra ny bebyggelse skal afledes til det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet udlægges kun til spildevandskloakering, og tag- og overfladevand skal derfor håndteres og nedsives lokalt. Der kan inden for arealer udlagt til grønne områder, jf. § 9.3, fælles opholdsarealer, jf. § 5.12, og vejudlæg etableres anlæg til regnvandshåndtering, herunder render, regnbede og regnvandsbassiner i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3.

Anlæg til regnvandshåndtering skal gives et naturligt udtryk og integreres i lokalplanområdets landskab og landskabsarkitektoniske udformning.

- 6.4 Der skal inden for storparceller med tæt-lav boligbebyggelse/etageboliger etableres fællesanlæg til affaldshåndtering. Der kan desuden etableres affaldsbeholdere på de enkelte boligejendomme.

- 6.5 Der kan udlægges et areal til kompostering af haveaffald og grønt husholdningsaffald for hver bolig eller som fællessystem for alle husstande. Arealet skal placeres således, at lugtgener i forhold til bebyggelsen minimeres. Kapaciteten skal sikre kompostering af hele områdets komposterbare affald.

- 6.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Individuelle anlæg for vedvarende energi må supplere kollektiv varmforsyning.

KOMMENTAR: I henhold til planlovens § 19, stk. 4, skal kommunen dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. For et lavenergihus skal det kunne dokumenteres, at det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

- 6.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.

- 6.8 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, der tager hensyn til området. Transformer må udføres med areal på maks. 8 m² og højde på maks. 2 m.

Ledninger og rør skal fremføres i jorden så vidt muligt under vejarealerne. Ved den konkrete placering skal der tages hensyn til lokalplanens retningslinjer for beplantning træer langs veje m.v. – se lokalplanens kortbilag.

- 6.9 Vejbelysning skal være med parklamper eller pullertbelysning. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning og bygningsreglementet.
- 6.10 Skilte og lignende – almindelige navneskilte undtaget – må opsættes i overensstemmelse med den praksis vedrørende skiltning for erhverv i boligområder i bymæssig bebyggelse i Sorø Kommune, som kommunens teknik- og miljøudvalg vedtog den 3. april 2007.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Åben-lav boligbebyggelse

- 7.1 Bygninger på boliggrunde til åben-lav boligbebyggelse, jf. § 4.2, må opføres i maks. 1½ etage. Bygninger på små grunde, jf. § 4.3, må opføres i maks. 2 etager.

I storparcel nr. 10-12 må bygninger dog opføres i kun 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.

- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for grunde, jf. § 4.2, og 35 for små grunde, jf. § 4.3.

Tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger

- 7.3 Bygninger må opføres i maks. 2 etager, i storparcel nr. 10-12 dog kun 1 etage, med mindre nye støjberegninger viser, at støjgrænserne kan overholdes i 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.

- 7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom inklusiv andel i fælles friarealer, der er selvstændigt matrikulerede, inden for den enkelte storparcel. De enkelte ejendommers andel af friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter ejendommens størrelse. Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke vejarealer og fælles parkeringsarealer.

Offentlige formål (storparcel nr. 8)

- 7.5 Bygninger til offentlige formål og lignende må opføres i maks. 1½ etage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Fællesbestemmelser

- 7.6 Inden for arealer udlagt til grønt område som vist på Kortbilag 1 må der kun etableres mindre anlæg og bygninger til områdets tekniske forsyning eller tjener boligområdets beboere på anden vis. F.eks. redskabsskur eller pavillon med grill etc. Dog kan der i tilknytning til fællesfaciliteter, jf. § 9.4, etableres én bygning på maks. 50 m². Bygningen må etableres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.
- 7.7 Al bebyggelse skal placeres min. 3 m fra foden af de beskyttede diger som vist på Kortbilag 1.
- 7.8 Der må ikke etableres bebyggelse til beboelse og ophold mellem Smedevej og byggelinjen beliggende 20 m fra vejmidten som vist på Kortbilag 1.
- 7.9 Det skal ved placering af boliger og disses nærmeste opholdsarealer sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes. Se § 11.4 for særlige forhold der gælder for storparcel 12.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Facader

- 8.1 Bebyggelse skal etableres med facade i blank mur, vandskuret teglstensmur, pudset, indfarvede betonelementer eller beklædt med træ i form af bræddebeklædning.

Mindre facadepartier, karnapper, udestuer og lignende må udføres i andre materialer som metal, stenkompisitmateriale og glas.

KOMMENTAR: Vær opmærksom på, at der i forbindelse med spildevandstilladelsen stilles særlige krav til bl.a. tagrender, inddækninger og lignende der ikke må være af kobber, zink eller bly, hvis der fra grunden udledes regnvand til de fælles nedslivningsanlæg i fællesarealerne.

- 8.2 Blank mur skal udføres med teglsten i hvide, grå, gule, røde eller rødbrune nuancer. Pudsede facader og facader i andre materialer skal fremstå sort, hvid eller grå eller med materialets naturlige farve og udseende.
- 8.3 Garager, carporte og andre småbygninger kan desuden udføres i materiale som beboelsen eller med træbeklædning malet i en mørk tone.
- 8.4 Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

Tag

- 8.5 Tag kan udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning op til maks. 20 grader eller med sadeltag med en hældning på maks. 45 grader.

Tage må udføres med valm eller halvvalm.

- 8.6 Tage skal udføres med skifer, lertegl, betontagsten eller listedækket tagpap eller som grønne tage dækket med mos, sedum eller lignende.
- 8.7 Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 20.

Solenergianlæg

- 8.8 Inden for hver storparcel, der anvendes til tæt-lav bebyggelse eller etageboliger, skal anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.9 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade, og anlægget skal placeres, så der opnås en harmonisk sammenhæng med bygningens arkitektur.
- 8.10 Solpaneler, rammer og montageskiner skal holdes i samme farve, og anlæggene må ikke medføre refleksionsgener, jf. § 8.7.

Andre bestemmelser

- 8.11 For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes trykimprægneret træ, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.
- 8.12 Ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger skal facademateriale og -farve samt tagmateriale, -farve og -form afstemmes inden for den enkelte storparcel, så delområdets bebyggelse fremstår som en arkitektonisk helhed.
- 8.13 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier, nabobebyggelse eller fællesarealer. Paraboler må opsættes med lav placering (maks. 1,5 m fra terræn til overkant).
- 8.14 Rørstensgården placeret i storparcel 8 og som er vist på Kort A side 6 kan uanset §§ 8.1-8.7 bevares, vedligeholdes, renoveres, om- og tilbygges i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og bevaringsværdier.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

- 9.1 Bebyggelsen skal som hovedregel tilpasses det naturlige terræn, så der undgås unødigt store/markante terrænreguleringer.

Der må foretages terrænreguleringer på maks. +/- 0,5 m. Undtaget er dog etableringen af anlæg til regnvandshåndtering, bakker, jordvolde og lignende på fællesarealerne. Se §§ 5.4, 9.4 og 9.5.

- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 m fra skel samt inden for 2 m fra foden af de beskyttede diger som vist på Kortbilag 1.

Grønne områder

- 9.3 Grønne områder som vist på Kortbilag 1 skal etableres med græs og grupper af hjemmehørende arter af buske og træer.
- 9.4 Inden for de grønne områder som vist på Kortbilag 1 må der etableres fællesfaciliteter til ophold og leg som bålplads, petanquebane, mindre boldplads og lignende, herunder bakker med en højde på maks. 6,5 m målt fra det naturlige terræn. Se desuden § 7.6.

Regnvand

- 9.5 Inden for de grønne områder som vist på Kortbilag 1 etableres fællesanlæg til regnvandshåndtering i form af et eller flere store regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner kan etableres som våde og tørre bassiner og skal i videst muligt omfang fungere som rekreative elementer i fællesarealerne. Det vil sige, at tørre bassiner skal kunne anvendes til ophold, når disse ikke er oversvømmede, og at våde bassiner skal gives en karakter af sø. Se desuden § 6.2.

Grundejerforeningen skal oprette et spildevandslav, der skal stå for vedligeholdelsen af fællesanlæggene til regnvandshåndtering.

- 9.6 Tag- og overfladevand skal håndteres i de fælles regnvandsbassiner/nedsivningsanlæg i overensstemmelse med tilladelsen eller på egen grund i overensstemmelse med spildevandsplantillægget.
- 9.7 Vedligeholdelse af fællesanlæg til regnvandshåndtering skal ske i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Hegn

- 9.8 Hegn omkring den enkelte boligs private opholdsareal må kun etableres som levende hegn/hæk. Bag det levende hegn kan der dog etableres et trådhegn med en højde på maks. 1,2 m.

I skel og brugsgrænser imellem sammenbyggede huses friarealer må der dog være fast hegn med en højde på maks. 1,8 m (plankeværk eller mur) 5 m ud fra facaden udført efter et fælles koncept for den pågældende bebyggelse.

- 9.9 Levende hegn mod veje og stier samt mod areal udlagt til grønne områder, jf. Kortbilag 1, skal etableres på egen grund i en afstand af min. 0,3 m fra skel. Hegn mod naboer må etableres i skel.

Beplantning

- 9.10 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på 5 m langs Smedevej som vist Kortbilag 1. Beplantningsbæltets træer og buske skal være af hjemmehørende arter.
- 9.11 Træer i haven syd for Rørstensgården som vist på Kort A side 6 kan bevares og indarbejdes i fællesarealernes landskabsarkitektur.
- 9.12 Det særligt bevaringsværdige træ som vist på Kortbilag 1 må ikke fældes, og raske grene må ikke beskæres uden kommunens tilladelse. Arealet under træet, en cirkel med en diameter svarende til kronen på træet, må ikke belægges eller komprimeres, ligesom der ikke må graves eller påfyldes jord.

Beskyttet dige

- 9.13 Den eksisterende beplantning i lokalplanområdets sydlige afgrænsning må så længe den støder op til åbent land ikke fældes og raske grene må ikke beskæres uden kommunens tilladelse.
- 9.14 Det beskyttede dige som vist på Kortbilag 1 skal bevares. Den eksisterende beplantning med træer og buske må beskæres og fjernes, men rødder og stød må ikke fjernes. Der må ikke ske nyplantning på diget.
- 9.15 Der skal holdes en afstand fra foden af diget til private haver på min. 2 m.

Vedligeholdelse

- 9.16 Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

I lokalplanområdet må ikke være udendørs oplag af materialer og lignende.

- 9.17 Henstilling af campingvogne, større både m.v. og parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene.

Andre bestemmelser

- 9.18 Ved anvendelse af en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse og/eller etageboliger skal der inden for den enkelte storparcel udlægges et samlet, opholdsegnet område svarende til min. 10 % af storparcellens areal.

De fælles friarealer skal fremstå som grønne arealer med græs i kombination med grupper af hjemmehørende arter af buske og træer. Dele af arealerne må ligeledes anvendes til beboernes fælles dyrkning af frugt og grøntsager (nyttehaver).

Der må på arealerne indpasses naturligt udformede regnvandsbassiner, men sådanne anlæg kan ikke medregnes som område til ophold.

- 9.19 Private opholdsarealer til den enkelte bolig må placeres på terræn, på altaner og tagterrasser. Tagterrasser medregnes som en etage, og der kan derfor udelukkende etableres tagterrasser på taget af stueetager, hvor bebyggelse kan udføres i 2 etager.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal inden for lokalplanområdet stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fællesarealer og -anlæg.

Til grundejerforeningen er der medlemspligt for de respektive grundejere eller andelshavere i området.

- 10.2 Grundejerforeningen skal stiftes, når kommunen kræver det, dog senest når første storparcel er udstykket og solgt.

Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

- 10.4 Grundejerforeningen skal tage skøde på private fællesveje og -stier samt fællesarealer og -anlæg.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.

- 11.2 Der skal være etableret de i § 6 fastlagte fællesanlæg og -faciliteter tilhørende den enkelte storparcel, herunder anlæg til håndtering regnvand.

- 11.3 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal den til den enkelte storparcel hørende andel af de i § 5 fastlagte veje, stier og parkeringspladser være etableret. Ligeledes skal en forholdsmæssig andel af de grønne områder inden for delområde B være etableret med græs og beplantning, jf. § 9.3.

Kommunen kan dog tillade plantningen udsat til førstkommande velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.

- 11.4 Boliger i storparcel nr. 12 som vist på Kortbilag 1 må ikke tages i brug, før det ved beregning er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for ekstern støj fra virksomheder er overholdt.

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

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

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

Måtte nogen af de på ejendommene lyste servitutter omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettiget om ændring af forholdene, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens § 47.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 17. juli - 26. september 2018. Sorø Byråd har vedtaget lokalplanen endeligt den 21. november 2018.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør



- ● ● Lokalplangrænse
- • • Delområdegænse
- A Delområdenummer
- Beskyttet dige

- Storparcelgrænse
- ⑧ Storparcelnummer
- Boligvej og fælles opholdsareal
- Byggelinje

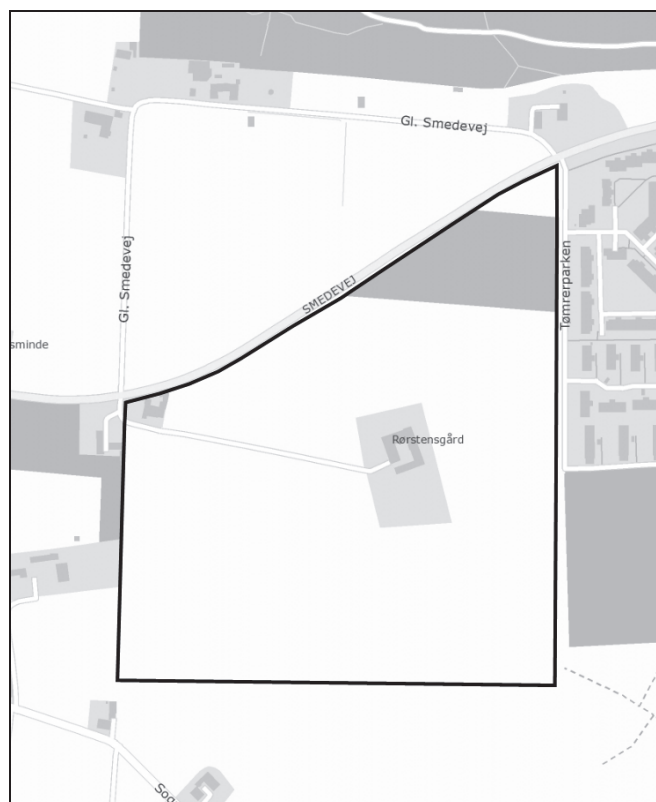
- Fordelingsveje
- Fællessti
- Øvrig sti

- Grønt område
- Beplantningsbælte
- Bevaringsværdigt træ



FORSLAG TIL TILLÆG 5-2015 TIL SORØ KOMMUNE-PLAN 2013-2024

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde Fr.B15 - Område ved Rørstensgården. Området afgrænses som vist på nedenstående rammekort.



Med det udlagte rammeområde gives mulighed for etableringen af et nyt, blandet boligområde tæt på Frederiksberg Skole. Rammeområdet er en naturlig byudvikling af Frederiksberg samt en planlagt forlængelse af boligområdet Klokkegården.

I den nuværende kommuneplans hovedstruktur har området status som større sammenhængende landskab. Godt 4 ha af rammeområdet er udpeget som "eksisterende økologisk forbindelse" for skovnatur mellem Feldskov i nord og Nyrup Skov mod vest. Den økologiske forbindelse omfatter en større skovmosaik med flere kerneområder sydvest for Sorø By, som søges fastholdt og udbygget. En beskæring i kanten af skovkorridoren, langs Smedevej i ca. 80 meters bredde ind på rammeområdet vil ikke ændre på arternes spredningsmuligheder mellem de eksisterende skovpartier. Arealet er mark i dag.

Et hjørne mod sydvest på 4000 m², indgår i en bred "potentiel økologisk forbindelse" for tør natur, i et strøg med sten og grus i undergrunden og flere grusgrave (eksisterende og potentiel tør natur). Her kan korridoren ligeledes korrigeres for det nye rammeområde, uden gene for den nuværende sammenhæng i den økologiske forbindelse, da der er tale om en mindre del beliggende i kanten af korridoren.

En tilpasning af de økologiske forbindelser vil ske i forbindelse med kommuneplanrevision 2019.

Efter kommuneplantillæggets vedtagelse får området status som byområde, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 4.2.5: "Arealer til byudvikling kan kun udlægges i større sammenhængende landskab, hvis det sker i tilknytning til eksisterende byzone".

Ifølge planlovens § 11 a stk. 7 må kommunen udlægge nye arealer til byvækst for en periode på op til 12 år. Loven stiller desuden krav til, at behovet for at inddrage nye arealer opgøres efter en særlig metode. En sådan opgørelse bliver udarbejdet i forbindelse med den forestående kommuneplanrevision. På Frederiksberg er der imidlertid en så betydelig boligtilvækst i gang, at dette arealudlæg vurderes at være påkrævet på nuværende tidspunkt.

Rammebestemmelserne for området lyder som følger:

KOMMUNEPLANRAMME FR.B15 – OMRÅDE VED RØRSTENSGÅRDEN

Områdets anvendelse

Området er udlagt til blandet boligområde.

Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der kan endvidere indpasses offentlige institutioner og drives liberalt erhverv.

Der kan opføres åben-lav bebyggelse (herunder parcelhuse på små grunde) samt samlet planlagt tæt-lav- og etagebebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller et delområde må højst være 30 for åben-lav bebyggelse, 35 for åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m²) og højst 40 for tæt-lav bebyggelse samt etageboliger.

Bebyggelse til åben-lav må højst opføres i 1½ etage, mens bebyggelse til åben-lav på små grunde (400-600 m²), tæt-lav og etageboliger højst må opføres i 2 etager.

Der skal ved lokalplanlægning sikres etablering af skolesti fra Gl. Smedevej i vest til den sydlige ende af Tømrerparken i øst.

Se også de generelle rammebestemmelser.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsesprocent

Åben-lav bebyggelse: Maks. 30

Åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m²): Maks. 35

Tæt-lav bebyggelse: Maks. 40

Etageboliger: Maks. 40

Etageantal

Åben-lav bebyggelse: Maks. 1½

Åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m²): Maks. 2

Tæt-lav bebyggelse: Maks. 2

Etageboliger: Maks. 2

Zonestatus

Nuværende: Landzone

Fremtidig: Landzone og byzone

Lokalplanlægning

Området er omfattet af Lokalplan SK 60.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden 17. juli - 26. november 2018. Sorø Byråd har vedtaget kommuneplantillægget endeligt den 21. november 2018.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør