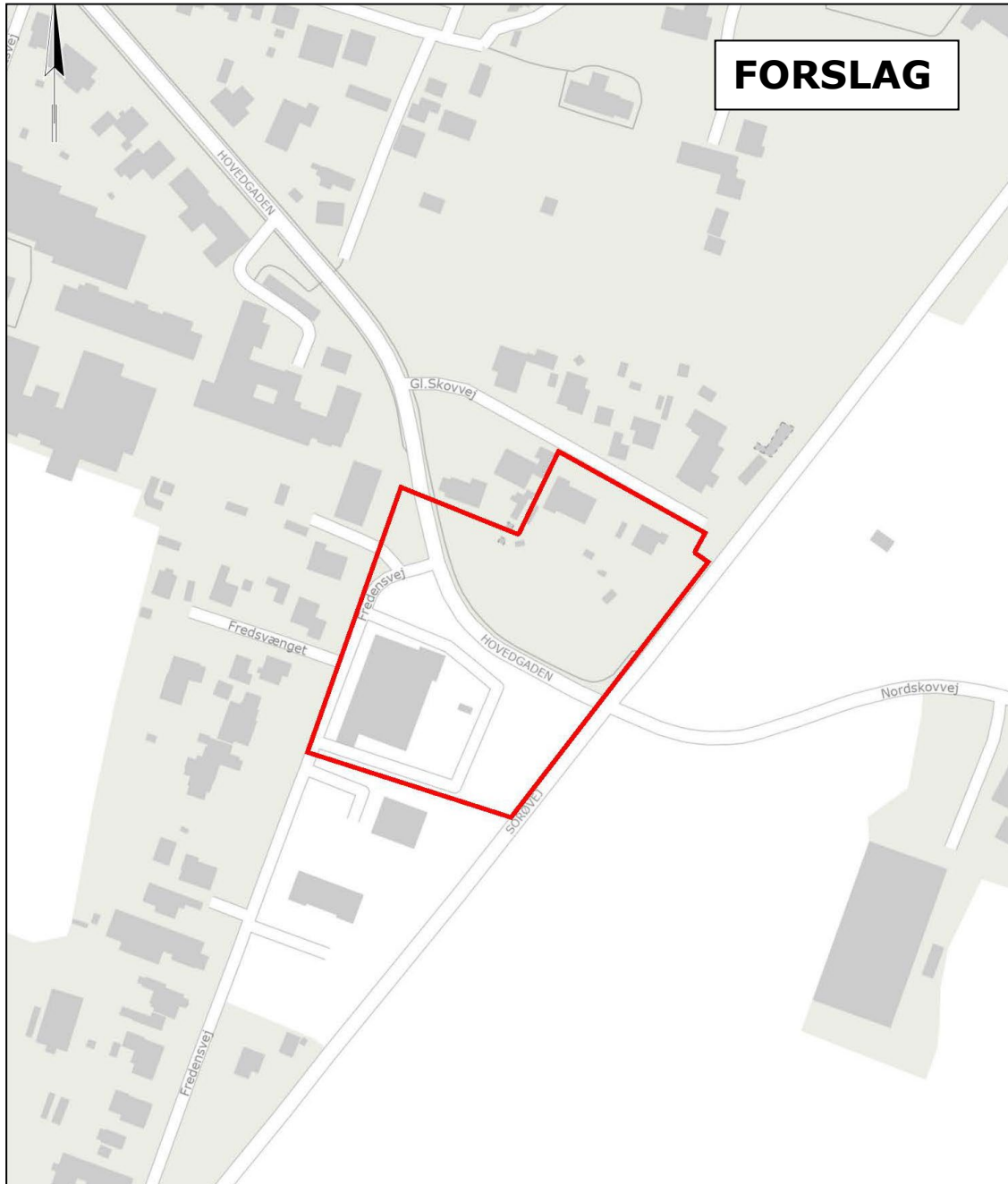


# LOKALPLAN SK 79

Sorø Kommune  
December 2023

**Udvidelse af dagligvarebutik  
samt opførelse af tankanlæg  
og vaskehal, Stenlille**



### 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. 1-9, 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.

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

### Endelig vedtagelse

Er der opnået enighed mellem Bolig- og Planstyrelsen 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 almenvællets interesser.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensationer, der dog ikke kan stride mod det principielle indhold i lokalplanen.

### Bemærkninger og indsigelser

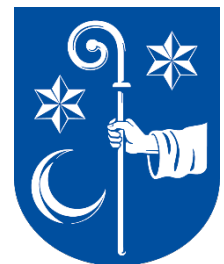
Lokalplanforslaget blev den 13. december 2023 vedtaget af Sorø Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden 18. december 2023 – 22. januar 2024. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 22. januar 2024**. Kontaktoplysninger ses herunder.

### 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 .....	11
D. Forhold til anden planlægning .....	14
E. Forudsatte myndighedstilladelser .....	26
F. Lov om miljøvurdering .....	27
G. Tekniske forhold mv. ....	28
H. Udbygningsaftale .....	29
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	30
§ 1 Lokalplanens formål .....	30
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling .....	30
§ 3 Områdets anvendelse .....	30
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold .....	31
§ 5 Veje, stier og parkering .....	31
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold .....	32
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	33
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	33
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v .....	36
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen .....	37
§ 11 Servitutter og aflysning af lokalplaner .....	38
Midlertidige retsvirkninger .....	38
Retsvirkninger .....	38
Vedtagelsespåtegning .....	39
KORTBILAG 1, Lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold .....	40
KORTBILAG 2, Delområder og byggefelter .....	41
KORTBILAG 3, Veje, stier og parkering .....	42
ILLUSTRATIONSPLAN .....	43

*Lokalplanen er udarbejdet af Sweco Danmark A/S for REMA Etablering A/S i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.*

## REDEGØRELSE

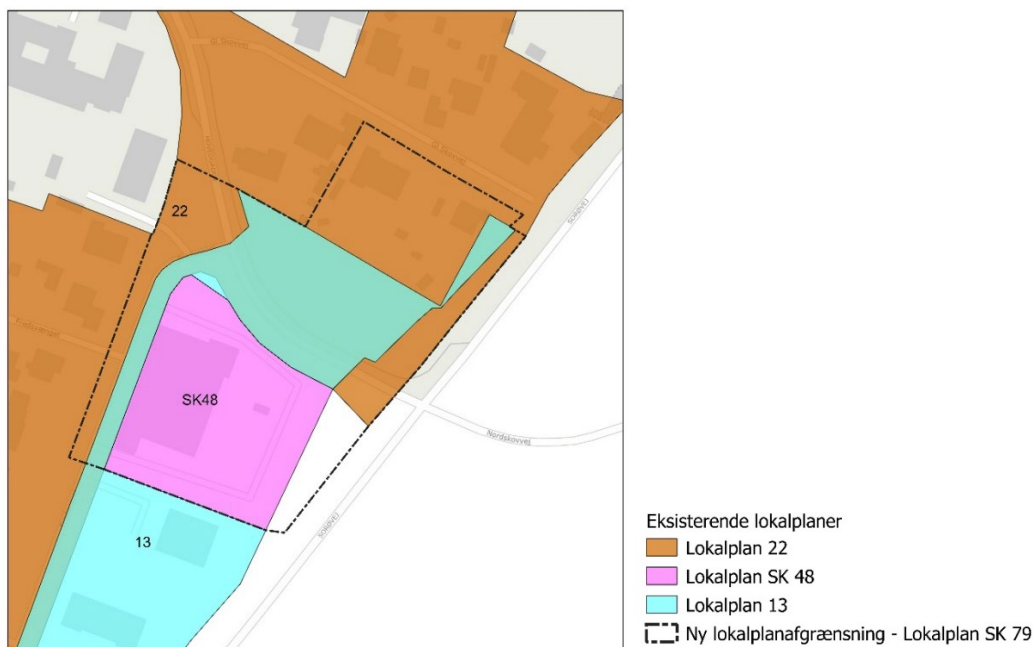
### A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for, at dagligvarebutiksarealet på Fredensvej 3, 4295 Stenlille kan udvides med 200 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med rammerne i Sorø Kommuneplan 2023-34, hvormed dagligvarebutikken kan opnå en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> svarende til den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre. Dette vil give dagligvarebutikken bedre mulighed for at tilbyde et større udvalg af dagligvarer og bedre service lokalt for området samt forbedre adgangsforholdene til butikken.

I forbindelse med ovenstående har lokalplanen desuden til formål at sikre gode parkeringsfaciliteter for kunder og ansatte i form af en udvidelse af parkeringsområdet, samt at trafikken afvikles hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med øvrige infrastrukturelle planer for området, hvilket bl.a. indbefatter, at der sker en forlægning<sup>1</sup> af Hovedgaden fra Sorøvej mod nord.

Lokalplanen skal samtidig give mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres en vaskehal og et selvbetjeningstankanlæg.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan SK 48, Lokalplan nr. 22 og Lokalplan nr. 13. Med vedtagelse af nærværende Lokalplan SK 79 aflyses de nævnte Lokalplaner for så vidt angår områderne udlagt i denne lokalplan.



1

Når man forlægger en eksisterende vej, handler det om at ændre/flytter den nuværende vejstrækning for at imødekomme ændrede behov eller forbedre vejens funktionalitet, typisk ved at ændre dens rute eller placering.

## **B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD**

Lokalplanområdet omfatter ejendommene på Fredensvej 3 og 15 samt Gl. Skovvej 6 og 8, matr.nr. 7bt, 7br, 7bc, 7be samt en del af det offentlige vejareal matr.nr. 7000q og 7000 af (Hovedgaden og Fredensvej), alle Stenlille By, Stenlille.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Området har i dag status af byzone, og forbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse i byzone.

Matr.nr. 7bt er i dag bebygget med en REMA 1000 dagligvarebutik på 1000 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsområde, der vil skulle udbygges i forbindelse med en udvidelse af dagligvarebutikken.

Matr.nr. 7bc og 7be er i dag bebygget med to parcelhuse.

Matr.nr. 7br er i dag ubebygget og fremstår som et større græsareal med enkelte birketræer, en række mindre rønnetræer, der danner et træbælte mod Hovedgaden, ét enkeltstående stort træ og en større sten, der står centralt ud mod Hovedgaden.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Stenlille i tilknytning til det eksisterende byområde og afgrænses mod nord af Hovedgaden og Gl. Skovvej samt parcelhusgrunde og Stenlille Kirke.

Med byen i ryggen har kirken kun mulighed for at spille en rolle i det åbne landskab mod sydøst, der er let stigende og meget kuperet, og ved ankomst til byen ad Nordskovvej træder kirken da også frem for enden af vejen og markerer byens lidt lavere placering. Indkigget til kirken svækkes dog af høj beplantning foran kirken.

Stenlille kirke ligger trukket tilbage i forhold til hovedgaden og syner derfor ikke i det centrale bymiljø.

I kirkens næromgivelser, der udelukkende består af lavere boligbebyggelse, dukker det karakteristiske røde kirketårn mange gange frem mellem husenes tage og markerer sin position som områdets faste holdepunkt.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en erhvervsgrund med mindre virksomheder inden for service, administration og lignende.

Mod vest er der sportsbaner i tilknytning til skoleområdet mellem Stenlille skole, Stenlille ungdomsskole og Stenlillehallen. Mod øst er der store åbne markarealer og ca. 1 km til fredskoven Nordskov.

Planlægningen begrænser ikke adgangen til disse nærliggende grønne områder.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Sorøvej og mod øst af Fredensvej.

De eksisterende vejadgange til lokalplanområdet, til matr.nr. 7bt (REMA 1000) sker to steder fra Fredensvej og til matr.nr. 7bc og 7be fra Gl. Skovvej.

De eksisterende parcelhuse (Gl. Skovvej 6 og 8) i lokalplanområdets nordlige del er ikke registreret som bevaringsværdige jf. Sorø Kommuneplan 2023-2034 og forventes nedrevet i forbindelse med opførelsen af vaskehallen og tankanlægget. Projektområdet samt bygninger er undersøgt for flagermus, og det vurderes, at projektområdet ikke umiddelbart indeholder vigtige yngle- eller rasteområder for flagermus. Læs mere herom i afsnittet om Bilag IV arter på side 16.

Fra Sorøvej og Hovedgaden til matr.nr. 7bt (REMA 1000) er der et terrænfald på ca. 1-1,5 m.

Terrænet er beliggende i kote intervallet +36 m til +34 m DVR90. Terrænet er højest i den nordlige ende af planområdet og har et svagt fald mod sydvest. Lokalplanen tillader at der ud til Hovedgaden kan terrænreguleres op til 2 meter for at sikre hensigtsmæssige adgangsf forhold.



Figur 1: Luftfoto - de eksisterende forhold, GeoDanmark ortofoto (DAF)



Foto 1-Udsigt fra Hovedgaden, set mod nord – Sorøvej og matrikel 7br (større græsareal) og 7be (parcelhus) ses i baggrunden. Foto: Sweco Danmark A/S

---

## REDEGØRELSE

---



Foto 2-Udsigt fra Hovedgaden, set mod syd – Fredensvej, Rema 1000 ses til højre og matrikel 7bm (uden for lokalplanområdet) ses til venstre. Foto: Sweco Danmark A/S



Foto 3-Udsigt fra krydset Sorøvej og Hovedgaden, set mod vest – Rema 1000 ses til venstre og matrikel 7br (større græsareal) samt 7bc (parcelhus) ses til højre. Foto: Sweco Danmark A/S





Foto 4-Udsigt fra Hovedgaden, set mod sydvest – Rema 1000. Foto: Sweco Danmark A/S



Foto 5-Udsigt fra Hovedgaden, set mod vest – Rema 1000. Foto: Sweco Danmark A/S



Foto 6-Udsigt fra Hovedgaden og Gl. Skovvej, set mod nord – Stenlille Kirke ses i baggrunden, beliggende ca. 120 meter fra lokalplanområdet. Foto: Sweco Danmark A/S



Foto 7-Udsigt fra krydset Fredensvej/Hovedgaden, set mod nordvest – Stenlille skole ses til venstre, beliggende ca. 25 meter fra lokalplanområdet. Foto: Sweco Danmark A/S



Foto 8-Udsigt fra krydset Fredensvej/Hovedgaden, set mod syd ad Fredensvej – Eksisterende butik ses til venstre. Foto: Google Streetview.

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan tilbygges 200 m<sup>2</sup> til eksisterende dagligvarebutik, at parkeringspladsen udvides fra 50 – 73 parkeringspladser, samt at der kan bygges vaskehal og selvbetjeningstankanlæg.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, se Kortbilag 2.

#### **Delområde A**

Inden for Delområde A kan der tilbygges maks. 200 m<sup>2</sup> til den eksisterende dagligvarebutik. Dermed bliver det samlede bruttoareal for detailhandel på 1.200 m<sup>2</sup> svarende til gældende ramme i dag i planlovens udlæg af dagligvarebutikker i lokalcentre.

Parkeringspladsen kan udvides med 23 parkeringspladser, så det samlede antal parkeringspladser bliver 73.

Vejadgang til delområdet disponeres således, at der er to adgangsveje til butikken fra Fredensvej. Begge adgangsveje skal være til ind- og udkørsel for kunder og varelevering.

Lokalplanen muliggør en bygningshøjde på 8.5 meter. Tilbygningen til dagligvarebutikken opføres dog i samme højde som eksisterende dagligvarebutik. Den eksisterende dagligvarebutik har en bygningshøjde på ca. 5,5 meter. Tilbygningen til dagligvarebutikken skal fremstå som en integreret del af den eksisterende bebyggelse og fremstå som én samlet bygning med en fælles udformning efter samme arkitektoniske koncept.

Facader skal udføres i gule og/eller røde teglsten ligesom den eksisterende butik.

Mindre facadedele kan opføres i andre materialer såsom træ og glas, såfremt beklædningsform og -farve indgår som en naturlig del af bygningens samlede udtryk og karakter.

Butikken vil henvende sig både mod Fredensvej, Hovedgaden og Sorøvej for at undgå at der skabes en bagside. I lokalplanområdet indpasses i øvrigt kundeparkering, cykelparkering, varelevering, varegård, grønne for-arealer mv.

Nye parkeringspladser skal anlægges ligesom de eksisterende i grå fliser, så parkeringspladsen opleves som én samlet parkeringsplads.

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt og skal respektere og underordne sig facadernes opdeling med døre og vinduer, pilastre, materialer og farver.

Inden for Delområde A må der ikke opstilles skiltepyloner.

Der må hvis nødvendigt opstilles et henvisningsskilt ved hver adgangsvej inden for delområdet på egen grund.

### **Delområde B**

Delområde B må kun anvendes til trafik anlæg i form af cykelsti og fortov, vej og overkørsler.

Hovedgaden udlægges i nyt vejforløb, hvor den eksisterende vej er rykket ca. 10 meter mod nord. Det nye vejforløb kan ses på korbilag 3.

Ligeledes udlægges en del af Fredensvej i et nyt vejforløb, hvor den eksisterende vej rykkes ca. 5 meter mod nordvest. Det nye vejforløb kan ses på korbilag 3.

Beplantningen langs Sorøvej skal holdes lavt i form af græs og evt. blomster i maks. 0,5 meters højde grundet oversigtsmuligheder og ønsket om bibeholdelse af tydeligt indkig til dagligvarebutikken.

Langs Hovedgaden skal der inden for Delområde B plantes min. tre hjemmehørende træer f.eks. røn, som i princippet vist på illustrationsplanen. Træerne skal være opstammede, må ikke være til gene for oversigtforholdene og skal bidrage til at bevare udtrykket med et tracé af rønnetræer mod Hovedgaden, da det er forventningen, at de eksisterende træer vil skulle fældes ifm. projektet.

Vejdirektoratet er ved at planlægge for cykelstier i begge sider af Sorøvej fra Sorø til Stenlille.

Disse cykelstier vil blive koblet på de eksisterende cykelstier i Stenlille, og derfor skal der være plads til anlæggelse af disse i begge sider af Hovedgaden.

I forbindelse med vejdirektoratets projekt på Sorøvej skal der inden for nærværende lokalplanområde etableres en langsgående cykelsti i den nordlig side som i princippet på Kortbilag 3.

Cykelstien skal kobles på eksisterende cykelsti ved helleanlægget, hvor eksisterende fortov starter.

I syd siden af det nye forløb skal der reserveres et areal til, at Sorø Kommune selv kan etablere cykelsti forventet på et senere tidspunkt.

### **Delområde C**

Inden for Delområde C kan der opføres vaskehal og selvbetjeningstankanlæg.

Tankanlægget skal placeres sydligt på grunden og vaskehallen umiddelbart nord herfor og må opføres med en maksimumhøjde på 8,5 meter.

Da vaskehallen og tankanlægget placeres ved indgangen til Stenlille, er det vigtigt at anlæggene indpasses bedst muligt i det eksisterende miljø. Lokalplanen sikrer at både vaskehallen og tankanlægget får et fast overordnet udtryk, hvoraf delelementer kan udskiftes i henhold til den pågældende operatørs signalfarver.

Vaskehallen skal derfor udføres med grå eller hvid som primærfarve, dog må maksimum 1/3 af facaden udføres i operatørens signalfarver. Tankanlægget skal ligeledes udføres med grå eller hvid som primærfarve på søjler og øvrige konstruktioner, dog må taget og tilhørende tagkant udføres i operatørens signalfarver.



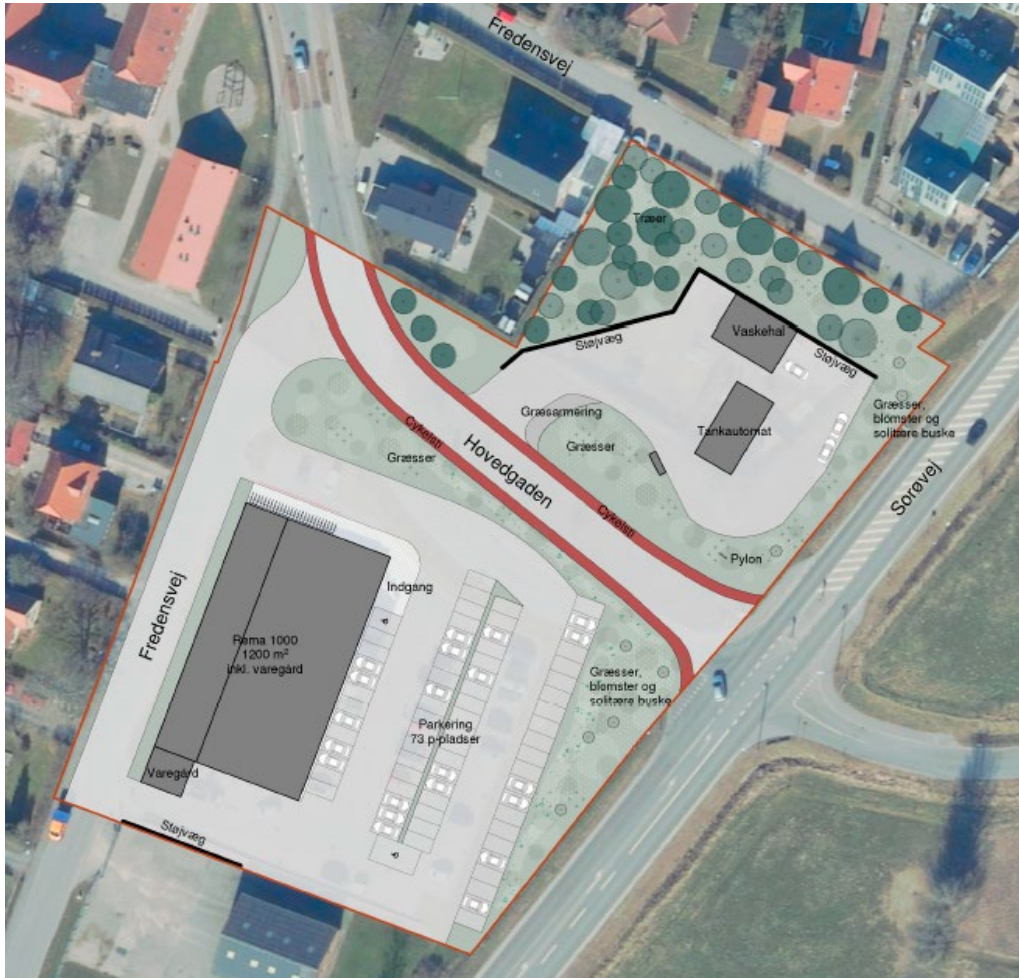
Der skal etableres én adgangsvej til tankanlægget og vaskehallen fra Hovedgaden.

I tilknytning til vaskehallen stiller lokalplanen krav om, at der mod tilstødende boligparceller etableres et beplantningsbælte som grøn overgang samt støjhegn, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes for boligerne. Se illustrationsplanen.

Lokalplanen åbner mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse (Gl. Skovvej 6 og 8) inden for delområdet.

Beplantningen langs Sorøvej holdes lavt i form af græs og evt. blomster med en højde på maks. 0,5 m grundet oversigtsforhold.

Inden for Delområde C må der opstilles én skiltepylon, som angivet i princippet på illustrationsplanen. Pylonen må etableres med en maksimal højde på 5 meter og en bredde på 1,5 meter. Pylonen må kun bruges til angivelse af virksomheden (navn og logo) samt dets brændstofpriser inden for lokalplanområdet. Pylonen udføres i aluminium og er oplyst med indvendig LED belysning. Belysning må ikke blinke. Der må hvis nødvendigt opstilles et mindre henvisningsskilt ved adgangsvejen inden for delområdet på egen grund.



Figur 3: Illustrationsplan

## D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Sorø Kommuneplan 2023-2034

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Sorø Kommuneplan 2023-2034, hvor den er omfattet af rammeområde: St. C 2, Lokalcenter ved Fredensvej, med følgende rammebestemmelser:

#### Generelle anvendelse

Centerformål

#### Specifik anvendelse

Lokalcenter, Tankanlæg

### Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til centerformål i form af butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer, samt til tankanlæg og vaskehal.

For det enkelte jordstykke må bebyggelsesprocenten højst være 30. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage, og højden må ikke overstige 8,5 m.

Dagligvarebutikken skal vejbetjenes fra Fredensvej hvor tankanlægget og vaskehallen skal vejbetjenes fra Hovedgaden.

Inden for området kan der etableres butikker i følgende omfang:

Maks. butiksstørrelse, dagligvarer: 1.200 m<sup>2</sup>

Maks. butiksstørrelse, udvalgsvarer: 500 m<sup>2</sup>

Samlet etageareal til butiksformål: Maks. 1.200 m<sup>2</sup>

### **Bebyggelsesforhold:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke.

Det maksimale antal etager er 1.

Den maksimale højde er 8,5 m.

### **Zonestatus**

Byzone

### **Detailhandel**

Lokalplanområdet ligger inden for kommunens detailhandelsstruktur for lokalcentre.

Lokalplanen vil bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med retningslinjerne for kommunens detailhandelsstruktur i Sorø Kommuneplan 2023-34, hvor følgende er angivet:

- De mindre byer, Stenlille, Ruds Vedby og Fjenneslev, er servicebyer med boliger og service for lokalområdet.

Målsætningen for lokalcentrene i kommuneplanen er at:

- Der skal sikres mulighed for at etablere butikker til forsyning af nærområderne med daglige indkøbsmuligheder.

Kommuneplan 2023 muliggør, at dagligvarebutikken i lokalcenteret i Stenlille kan udvides med 200 m<sup>2</sup> således, at bruttoetagearealet for dagligvarebutiksstørrelsen i lokalcenteret i Stenlille ændres fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>. Herved vil dagligvarebutikken få bedre mulighed for at kunne udvikle og tilpasse sig nutidens og fremtidens behov. Derudover er der et ønske om at etablere tankanlæg samt vaskehal.

Placeringen af tankanlægget knytter sig til et ønske om, at tankanlægget skal ligge ud til Sorøvej.

Udvidelsen af dagligvarebutikken er for at kunne tilbyde en bedre og mere tidsvarende indretning i butikken og dermed kunne give kunderne en bedre

indkøbsoplevelse. Det vurderes jf. Sorø Kommunes detailhandelsanalyse 2022 ikke at have væsentlig påvirkning på eksisterende detailhandel, da der er tale om en opdatering af butikken.

Stenlille bymidte har en samlet detailhandelsramme på i alt 5.500 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 3.745 m<sup>2</sup> på nuværende tidspunkt er i brug. Det betyder, at der er en restrummelighed på 1.755 m<sup>2</sup>. Både bymidten og lokalcenteret har Stenlille by som opland, og der er således ikke behov for at udlægge nyt areal til Stenlille. For at muliggøre en udvidelse af dagligvarebutikken ved Fredensvej hentes butiksarealet til lokalcenteret fra Stenlille bymidte. Stenlille bymidte reduceres således med 200 m<sup>2</sup> og får en restrummelighed på 1.555 m<sup>2</sup>.

En reducere af etagearealet i bymidten på 200 m<sup>2</sup> vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på bymidten, da der er en restrummelighed på 1.555 m<sup>2</sup>.

Lokalcenteret er med til at styrke den lokale dagligvarehandel i Stenlille. Lokalcentret forudsættes dog alene at betjene en begrænset del af det sydlige Stenlille og byens landlige opland mod syd.

Lokalplanens muligheder vurderes ikke at ændre ved bymidtens status som byens og områdets primære detailhandelsområde.

En højere grad af lokal dagligvareforsyning i Stenlille vil være tro mod intentionerne bag planlovens detailhandelsbestemmelser § 5 l., som angiver at planlægningen skal:

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Udvidelsen af dagligvarebutikken i Stenlille opfylder planlovens detailhandelsbestemmelse, idet det skaber grundlaget for et mere varieret butiksudbud for det sydlige Stenlille og byens landlige opland og sikrer gode tilgængelighedsforhold.

### **Tilgængelighed**

Lokalcenteret ligger ud til Sorøvej med indkørsel fra Fredensvej og Hovedgaden. Der er god tilgængelighed til området i bil og i fremtiden også på cykel.

Busforbindelserne i området er gode med busforbindelserne 425 og 488, som stopper lige ved siden af lokalcentret. Der er dermed god tilgængelighed for kundegrupper, som rejser med kollektiv transport.

Der er separat cykelsti og fortov på langt størstedelen af strækning på Hovedgaden, som forbinder Stenlille bymidte. Som beskrevet tidligere udbygges denne som vist på illustrationsplanen. Området kan således nås fra hele Stenlille på cykel på under 10 minutter og til fods på omkring 25 minutter.



### **Miljø og klima**

I mindre dele af rammeområdet er der kortlagt risiko for oversvømmelse, jf. retningslinje 10.3.1 og temaerne "Bluespot 100 år" og "Vandløbsoversvømmelse 100 år" på det tilhørende kort. Ved lokalplanlægning i forbindelse med planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse med videre i området skal denne risiko, med afsæt i den nyeste viden/kortlægning, vurderes nærmere. Lokal hydrologi og jordbundsforhold skal undersøges.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, se side 24 under afsnittet "Regnvand".

### **Bevaringsværdige landskaber**

Der er i kommuneplanen ikke udlagt bevaringsværdigt landskab eller større sammenhængende landskaber inden for planområdet. Syd og øst for planområdet er der udlagt et areal med større sammenhængende landskaber betegnet Tygestrup – Kirke Flinterup. Det vurderes, at der ikke er en væsentlig påvirkning af landskabelige eller by-arkitektoniske værdier

### **Eksisterende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan SK 48, Lokalplan nr. 22 og Lokalplan nr. 13.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan forventes de nævnte lokalplaner afløst for så vidt angår områderne udlagt i denne lokalplan.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er inden for lokalplanområdet ingen særlige naturbeskyttelsesinteresser eller internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder.

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for planområdet. Der er ikke udlagt økologisk forbindelse inden for planområdet.

Der er ca. 500 meter til nærmeste beskyttede naturtyper placeret vest for planområdet. Naturområdet er eng, der grænser op til Sandlyng Å og Stenlille hallens boldbaner.

### **Naturbeskyttelsesloven - Beskyttelsesinteresser**

Der er ikke fredede arealer inden for planområdet, men planområdet grænser op til fredningen af Stenlille Kirke og ligger derfor inden for kirkebyggelinjen. Da plangrundlaget ikke giver mulighed for byggeri over 8,5 meter vil det ikke være i strid med naturbeskyttelseslovens §19, hvorfor kirkebyggelinjen ikke vil være påvirket.

Området ligger ikke inden for kystnærhedszone.

Området er ikke omfattet af skovbyggelinje.

Området er ikke omfattet af å- eller søbeskyttelseslinier, og der er ikke § 3-områder inden for planområdet.

### **Natura 2000 område - Dyr- og planteliv**

Nærmeste Natura-2000 område, N156 Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ligger ca. 3,5 kilometer nordvest for planområdet.

#### Bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen – de såkaldte bilag IV-arter. En liste med de danske dyr og planter findes i habitatbekendtgørelsens bilag 11 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 1828 af 16. december 2015).

Da der ikke er søer i nærheden af projektområdet, vurderes det ikke at have væsentlig betydning for bilag IV paddearter, som forekommer i kommunen.

Et byggeprojekt må ikke påvirke de beskyttede arter negativt. Ved evt. fældning af eksisterende beplantning, hvor der findes flagermus, skal den ansvarlige myndighed (pt. Miljøstyrelsen) forinden kontaktes. Det samme gælder for nedrivning af bygninger med flagermus eller andre tiltag, som kan være til skade for andre arter på habitatdirektivets bilag IV i området.

#### Flagermus – undersøgelse og afværgeforanstaltninger

Planområdet er beliggende lige op ad en befærdet vej, samt i et tæt bebygget område. Ifølge arter.dk og Danmarks Naturdata er der ikke registreret forekomst af bilag IV-arter i planområdet. Sorø Kommune har desuden ingen aktuelle registreringer af bilag IV-dyre- og plantearter i lokalplanområdet.

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og der findes ingen potentielle levesteder for eksempelvis padder. Delområde C inden for lokalplanområdet rummer dog ét stort træ (Gråpil, *Salix cinerea*) med en kraftig grundstamme, samt to parcelhuse med udhæng. Ændring af områdets disponering vil medføre, at de to parcelhuse beliggende på Gl. Skovvej 6 og Gl. Skovvej 8 skal nedrives, ligesom det store træ skal fældes.

I forbindelse med lokalplanprocessen og miljøvurderingsscreening er områdets store Gråpil samt de to parcelhuse gennemgået ved besigtigelse den 13. juni 2023 for at undersøge, om der er revner, huller eller hulheder, som potentielt kan være egnede som yngle- og rasteområder for flagermus. Træets beskaffenhed og bygningernes udhæng taler for mulig flagermustilstedeværelse, hvorved det ikke kan udelukkes, at der findes flagermus på arealet inden for Delområde C.

Der er derfor udarbejdet undersøgelse med henblik på at fastslå, om der i lokalplanområdet er yngle- eller rasteområder for flagermus i det store træ og de to bygninger, som ønskes fjernet.

Undersøgelsen foregik i sommeren 2023 efter anvisninger i forvaltningsplanen for flagermus.

På baggrund af undersøgelsen vurderes det, at projektområdet ikke umiddelbart indeholder vigtige yngle- eller rasteområder for flagermus.

Området vurderes i mindre grad at blive brugt til fødesøgning.

En vedtagelse af den ny lokalplan for området vil ikke ændre væsentligt på dette, og sammenholdt med tilstanden af naturtyperne på de omkringliggende områder, specielt mod øst, med indslag af skov, åbne naturtyper små søer og åløb, vil den kommende lokalplan ikke forringe levevilkårene eller have indflydelse på områdets økologiske funktionalitet for flagermus.



Foto 9-Delområde C set fra Sorøvej med gråpilen centralt i billedet. Foto: Sweco Danmark A/S

### **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 tinglyst på ejendomme, som bliver omfattet af lokalplanen:

Matr.nr. 7bt Stenlille By, Stenlille, jf. tingbogsudtræk d. 20.06.23

Servitut nr. 1, 30.07.1970-913209-25, Akt\_25\_H\_138

Dok om byggelinjer mv.

Byggelinje langs Sorøvej 20 m fra vejens midte. Til byggelinjen skal tillægges højdepasagetillæg på 1,5 x højdeforskellen plus 1 m.

Byggelinjen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres. Se Kortbilag 1 og 3 for visning af byggelinjen.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 2, 05.10.1981-8268-25, Akt\_25\_J\_441*

Dok om hegn, hegnsmur mv.

Deklaration om pligt til opførelse og vedligeholdelse af hegn i skellet mod Sorøvej.

Deklarationen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 3, 11.06.1990-3706-25, Akt\_25\_J\_441*

Lokalplan nr. 13

Lokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og vej- og stiforhold.

Lokalplanen er gældende for en del af lokalplanområdet og skal i forbindelse med vedtagelse af den nye lokalplan ophæves for så vidt angår projektområdet.

Påtaleret: Sorø Kommune

*Servitut nr. 4, 15.02.2017- 1008446714, Hoved-akt\_25\_O\_2*

Ekstrakt af erhvervsleje-kontrakt med forkøbsret

Ekstrakt af lejekontrakt mellem udlejer KFI Erhvervsdrivende Fond og lejer Rema 1000 Danmark A/S.

Lejekontrakten vedrører den nuværende butik, og indeholder bl.a. bestemmelser om anvendelse, leje, vedligeholdelse og forkøbsret.

Påtaleret: Rema 1000 Danmark A/S

*Matr.nr. 7br Stenlille By, Stenlille, jf. tingbogsudtræk d. 20.06.23*

*Servitut nr. 1, 25.05.1905-913184-25, Hoved- akt\_25\_F\_441*

Bestem. i skøde om næringsindskrænkninger mv.

Deklaration tinglyst i forbindelse med salg til aktieselskabet Dansk Kalkstensfabrik.

Deklarationens bestemmelser vurderes ikke at være til hinder for projektet.

Påtaleret: Private

*Servitut nr. 2, 10.08.1968-913206-25, Akt\_25\_F\_479*

Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Tinglyst fortegnelse over ejendomme berørt af ekspropriation i anledning af forlægning af Sorøvej.

Fortegnelsen formodes at have mistet sin relevans i forbindelse med den matrikulære og tingbogsmæssige berigtigelse af ekspropriationen. I så fald kan dokumentet søges afløst med påtaleberettigets tiltrædelse.

Påtaleret: Vejmyndigheden

*Servitut nr. 3, 10.08.1968-913185-25, Akt\_25\_F\_479*

Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Samme dokument som nr. 2

Fortegnelsen formodes at have mistet sin relevans i forbindelse med den matrikulære og tingbogsmæssige berigtigelse af ekspropriationen. I så fald kan dokumentet søges afløst med påtaleberettigets tiltrædelse.

Påtaleret: Vejmyndigheden

*Servitut nr. 4, 30.07.1970-913207-25, Akt\_25\_H\_138*

Dok om byggelinjer mv.

Byggelinje langs Sorøvej 20 m fra vejens midte. Til byggelinjen skal tillægges højdepasagetillæg på 1,5 x højdeforskellen plus 1 m.

Byggelinjen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 5, 30.07.1970-913186-25, Akt\_25\_H\_138*

Dok om byggelinjer mv.

Samme dokument som nr. 4

Byggelinjen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 6, 04.12.1973-8648-25, Akt\_25\_B\_700*

Dok om oversigt mv.

Forbud mod anbringelse af genstande eller bevoksning eller andet af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinjer, hhv. Sorøvej og Hovedgaden, samt Hovedgaden og Fredensvej.

Deklarationen skal respekteres.

Påtaleret: Vejmyndigheden

*Servitut nr. 7, 05.10.1981-8268-25, Akt\_25\_J\_441*

Dok om hegn, hegnsmur mv.

Deklaration om pligt til opførelse og vedligeholdelse af hegn i skellet mod Sorøvej.

Deklarationen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 8, 11.06.1990-3706-25, Akt\_25\_J\_441*

Lokalplan nr. 13

Lokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og vej- og stiforhold.

Lokalplanen er gældende for en del af lokalplanområdet og skal i forbindelse med vedtagelse af den nye lokalplan ophæves for så vidt angår projektområdet.

Påtaleret: Sorø Kommune

*Matr.nr. 7bc Stenlille By, Stenlille, jf. tingbogsudtræk d. 20.06.23*

*Servitut nr. 1, 25.05.1905-913183-25, Hoved- akt\_25\_C\_17*

Bestem. i skøde om næringsindskrænkninger mv.

Deklaration tinglyst i forbindelse med salg til aktieselskabet Dansk Kalkstensfabrik.

Deklarationens bestemmelser vurderes ikke at være til hinder for projektet.

Påtaleret: Private

*Matr.nr. 7be Stenlille By, Stenlille, jf. tingbogsudtræk d. 20.06.23*

*Servitut nr. 1, 25.05.1905-913184-25, Hoved- akt\_25\_H\_161*

Bestem. i skøde om næringsindskrænkninger mv.

Deklaration tinglyst i forbindelse med salg til aktieselskabet Dansk Kalkstensfabrik.

Deklarationens bestemmelser vurderes ikke at være til hinder for projektet.

Påtaleret: Private

*Servitut nr. 2, 10.08.1968-913185-25, Akt\_25\_F\_479*

Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Tinglyst fortegnelse over ejendomme berørt af ekspropriation i anledning af forlægning af Sorøvej.

Fortegnelsen formodes at have mistet sin relevans i forbindelse med den matrikulære og tingbogsmæssige berigtigelse af ekspropriationen. I så fald kan dokumentet søges aflyst med påtaleberettigets tiltrædelse.

Påtaleret: Vejmyndigheden

*Servitut nr. 3, 10.08.1968-913206-25, Akt\_25\_F\_479*

Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Samme dokument som nr. 2

Fortegnelsen formodes at have mistet sin relevans i forbindelse med den matrikulære og tingbogsmæssige berigtigelse af ekspropriationen. I så fald kan dokumentet søges aflyst med påtaleberettigets tiltrædelse.

Påtaleret: Vejmyndigheden

*Servitut nr. 4, 30.07.1970-913186-25, Akt\_25\_H\_138*

Dok om byggelinjer mv.

Byggelinje langs Sorøvej 20 m fra vejens midte. Til byggelinjen skal tillægges højde-passagetillæg på 1,5 x højdeforskellen plus 1 m.

Byggelinjen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

*Servitut nr. 5, 30.07.1970-913207-25, Akt\_25\_H\_138*

Dok om byggelinjer mv.

Samme som dokument nr. 4

Byggelinjen vedrører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleret: Vejdirektoratet

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

### **Anden relevant lovgivning**

Tankanlægget vil blive etableret i henhold til bestemmelserne i:

- Benzinstationsbekendtgørelsen,
- Miljøbeskyttelsesloven,
- Spildevandsbekendtgørelsen,
- Olietankbekendtgørelsen,
- Øvrige love og bekendtgørelser, som byggeriet måtte være omfattet af.

### **Støj**

I forbindelse med, at lokalplanen muliggør, at det eksisterende butiksareal i delområde A kan udvides, samt at der kan etableres en ny vaskehal og et ny

tankanlæg i delområde C, er støjen fra de enkelte virksomheder dokumenteret i et særskilt støjnotat.

Formålet med støjnotatet er at beregne støj fra dagligvarebutikken, vaskehallen og tankanlægget ved de nærmeste boliger.

Resultaterne sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til ekstern støj fra virksomheder.

Der er desuden på baggrund af en støjrapport gennemført en vurdering, om hvorvidt mertrafikken fra de nyetablerede virksomheder vil forøge trafikstøjen i området.

#### Støjberegninger/støjrapport

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget beregninger af støj for lokalplanens anvendelse.

Støj fra dagligvarebutikker kommer fra følgende støjkilder:

- Varelevering
- Lastbilkørsel
- Kundeparkering
- Stationære støjkilder

Støjen fra vaskehal og tankanlæg kommer fra følgende støjkilder:

- Vaskehal drift
- Personbiler til og fra vaskehal
- Personbiler til og fra tankanlæg
- Leverancer af brændstof til tankanlæg

Konklusionen på støjberegningerne er, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes under forudsætning af, at der støjafskærmes omkring vaskehallen mod nord og vest samt syd for dagligvarebutikken.

Lokalplanen stiller derfor krav om støjafskærmning på 3 meter omkring vaskehallen mod nord og vest samt støjafskærmning langs det sydvestlige skel ud til Fredensvej med en højde på 1,8 meter, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes. Se Kortbilag 3.

#### Trafikstøj

I forbindelse med projektet er der på baggrund af en støjrapport foretaget en vurdering af vejtrafikstøj fra Hovedgaden og Sorøvej. Det vurderes, at der ikke vil komme betydeligt mere trafik til Rema 1000, da der kun sker en mindre udvidelse på 23 parkeringspladser. Parkeringspladsen bliver større, men det forventes ikke, at dette gør, at der kommer mange flere biler til butikken. Den relativt lave mængde mertrafik, på grund af vaskehallen og tankanlægget, vurderes at hæve støjniveauet fra vejtrafik med maksimalt 0,5 dB, og forskellen vil derfor ikke være hørbar. Omlægningen af vejen gør ikke, at der kommer nye forbindelser i vejnettet omkring virksomhederne, så dette forventes heller ikke at forårsage betydelig mertrafik.

Det vurderes derfor, at udvidelsen af dagligvarebutikken samt ny vaskehal og tankanlæg ikke vil give væsentligt mertrafik på Hovedvejen og Sorøvej, som bidrager betydeligt til forøget vejtrafikstøj i området.

### **Sektorplanlægning (vand, kloak, varme, mv.)**

#### Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for OSD og indvindingsoplande.

Der planlægges dermed ikke for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet i OSD og indvindingsoplande. Det aktuelle areal ligger desuden udenfor BNBO, og medfører derfor ikke en øget fare for forurening af grundvandet i BNBO. På den baggrund er det ikke et krav, at Sorø Kommune udarbejder en supplerende grundvandsredegørelse til Kommuneplan 2023.

Mulighed for at etablere tankanlæg for brændstofsalg kan udgøre en risiko for spild. Lokalplanens og miljølovens bestemmelser om belægninger og opsamling af evt. spild sikrer, at risikoen ikke vurderes at være væsentlig.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen.

#### Regnvand

Planområdet er udpeget i Sorø Kommuneplan 2023-34 som område omfattet af kommuneplanrammer, der er i risiko for væsentlige oversvømmelser, samt omfattet af Bluespot 10 år og 100 år.

Rammebestemmelserne stiller krav om, at der om nødvendigt skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Ved detailplanlægning i områderne skal det sikres, at områderne disponeres, så ny bebyggelse mv. ikke bliver truet af regnvand og/eller grundvand. Regnvand skal ligeledes håndteres uden at gøre skade på eksisterende bygninger og infrastruktur anlæg i lokalplanen og i op- og nedstrøms liggende områder, både inden og uden for kommunegrænsen. Dette skal dokumenteres i en vandhåndteringsplan til grund for lokalplanlægningen.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for vandhåndteringsmulighederne i det kommende planområde. I planen fremgår det, at forholdene omkring jordens beskaffenhed og grundvandsstanden medfører, at nedsivning ikke kan anbefales, da et nedsivningsanlæg vil være uforholdsmæssigt stort.

For automatanlægget (Delområde C) er befæstelsesgraden udregnet til 44 %, og der tillades uforsinket udledning til regnvandskloak for op til 60 % befæstelse. Af den årsag, og på baggrund af de ringe nedsivningsforhold samt eksisterende mulighed for at tilslutte vandet til regnvandskloakken, tilsluttes hele det befæstede areal for automatanlægget til regnvandskloakken i Gammel Skovvej i overensstemmelse med anbefalingerne i vandhåndteringsplanen.

For udvidelsen af Rema 1000 (Delområde A) vil vandet fra det udvidede areal ligeledes ledes til den eksisterende regnvandsløsning i overensstemmelse med anbefalingerne i vandhåndteringsplanen. På baggrund af det udvidede areal, må der efter udvidelsen tilledes 65 l/s til regnvandskloakken i Fredensvej, mod de 39 l/s i dag.



Vandhåndteringsplanen fastslår, at der ikke er behov for yderligere forsinkelsesvolumen, da det nye areal har en lavere befæstelsesgrad (45 %) og det eksisterende areal allerede forsinkes i et underjordisk bassin under parkeringsarealet. Der vil således ikke blive etableres yderligere forsinkelsesforanstaltninger.

Når den dimensionsgivende regnhændelse overskrides, og kloakkens kapacitet dermed er opbrugt, skal vandet ledes til områder hvor det gør mindst muligt skade.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af eksisterende spildevandsplan som separatkloakeret indenfor kloakopland AHS. For udvidelser i eksisterende kloakerede områder gælder, at hvis der befæstes mere end 60% af en ejendom skal regnvandet forsinkes inden afledning til regnvandskloak.

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanens område, hverken på vidensniveau 1 eller 2, i henhold til lov om jordforurening.

Planområdet er udpeget i kommuneplan 2023 som område med krav om analyse (områdeklassificering). Der er ingen kortlægninger efter jordforureningsloven, hverken på eller i nærheden af planområdet.

Det betyder som udgangspunkt, at jord fra ejendommen kan være lettere forurenet, og derfor er omfattet af jordflytningsbekendtgørelsens regler om anmeldelse af jordflytning og forudgående analyse. Ren jord kan som udgangspunkt disponeres frit på egen grund (herunder genanvendes) uden tilladelse fra kommunen.

Mulighed for at etablere tankanlæg for brændstofsalg kan udgøre en risiko for spild. Lokalplanens og miljølovens bestemmelser om belægnings og opsamling af evt. spild sikrer, at risikoen ikke vurderes at være væsentlig.

### **Råstofplan**

Der er ikke udpeget geologiske interesser inden for planområdet. Ca. 1 km sydvest for planområdet er der i Region Sjællands Råstofplan 2016 udpeget et råstofgraveområde navngivet Saltofte Graveområde. Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for råstofgraveområdet.

### **Vision 2026**

Vision 2026 er kommunalbestyrelsens fælles bud på den overordnede retning for Sorø Kommune i perioden 2023-2026.

I henhold til intentionerne i visionen vil lokalplanen forbedre vilkårene for det lokale erhvervsliv i Stenlille samt for lokalsamfundet med bedre tilgængelighed til dagligvarebutikken med etablering af en ny cykelsti langs med Hovedgaden, en bedre parkeringsløsning ved butikken samt en mulighed for at tilbyde et bredere og bedre udvalg af dagligvare.

Lokalplanen udlægger grønne områder med beplantning mod naboerne, og der stilles krav til, at fremtidig bebyggelse skal indpasses i området og med foranstaltninger mod naboerne, således at gældende støjkrav kan overholdes.

## E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

### **Museumsloven**

Museum Vestsjælland har i sommeren 2023 lavet en arkæologisk udtalelse om lokalplanområdet.

Udtalelsen kan læses nedenfor:

#### "Nyere tids interesser:

*Gl. Skovvej 6 er ifølge FBB opført 1960*

*Gl. Skovvej 8 er ifølge FBB opført 1947*

*Gl. Skovvej ligger som en lille rest af den gamle vej til Nordskoven, som nu er omfartsvej. Bebyggelsen er ikke udpeget som kulturarv, og adressen findes ikke på skråfoto.*

*På Danmark set fra luften ses Gl. Skovvej 8 fra 1958 som en lille bolig med sadeltag. Huset fremstår som typisk aftægtsbolig.*

*Gl. Skovvej ligger som del af fredet areal og kirkebyggelinje.*

*Tankstationen bliver dominerende på øen mellem Hovedgade, Gl. Skovvej og Sorøvej.*

#### Arkæologi/jordfund:

*Vores kontrol i arkiver og kort viser, at lokalplansarealet enten er bebygget, belagt med vej eller anden belægning og derudover terrænreguleret i en sådan grad, at der ikke vurderes at være risiko for at ødelægge arkæologiske informationer ved jordarbejde."*

### **Vejloven**

Nye overkørsler, parkeringspladser, skiltning samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres en ny vejtilslutning / flytning af den eksisterende overkørsel til statsvejen før Vejdirektoratet har godkendt anlægget – jf. Vejloven.

Langs statsvejen 145 Sorøvej er der tinglyst vejbyggelinjer. Byggelinjerne er pålagt med en afstand på 20 m fra vejmidten, jf. kortbilag 1. Inden for vejbyggelinjens areal må der ikke uden Vejdirektoratets tilladelse bygges nyt eller ændres på eksisterende bygninger eller anlæg, samt opsættes pyloner.

Sorø Kommune er vejmyndighed inden for det pågældende lokalplanområde, foruden ud mod Sorøvej, hvor det er Vejdirektoratet.

### **Jordforureningsloven**

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Sorø Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at Region Sjælland har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Der skal søges om tilslutningstilladelse for overfladevand og spildevand jf. Miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsen.

Nedsivning af overfladevand forudsætter en nedsivningstilladelse.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### Kirkebyggelinjer:

Stenlille kirke placerer sig i det sydøstlige hjørne af Stenlille. Med byen i ryggen har kirken kun mulighed for at spille en rolle i det åbne landskab mod sydøst, der er let stigende og meget kuperet, og ved ankomst til byen ad Nordskovvej træder kirken da også frem for enden af vejen og markerer byens lidt lavere placering. Indkigget til kirken svækkes dog af høj beplantning foran kirken.

Stenlille kirke ligger trukket tilbage i forhold til hovedgaden og syner derfor ikke i det centrale bymiljø.

I kirkens næromgivelser, der udelukkende består af lavere boligbebyggelse, dukker det karakteristiske røde kirketårn mange gange frem mellem husenes tage og markerer sin position som områdets faste holdepunkt.

Lokalplan SK 79 er placeret ca. 130 m fra Stenlille Kirke og er omfattet af kirkebyggelinjer omkring Stenlille Kirke. Da plangrundlaget ikke giver mulighed for byggeri over 8,5 meter vil det ikke være i strid med naturbeskyttelseslovens §19, hvorfor kirkebyggelinjen ikke vil være påvirket.

## **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 der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. For planer der ikke er omfattet af bilagene udføres en miljøvurderingsscreening for at belyse hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering. Lokalplanens indhold er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2 og ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der derfor gennemført en miljøscreening, hvor andre berørte myndigheder er blevet hørt.

Miljøscreeningen er vurderet i henhold til lovgivningens § 8, stk. 2 nr. 2.

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 centerformål i form af dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal og ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- At lokalplanen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At lokalplanen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

## G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

### Elforsyning

Lokalplanområdets elforsyning varetages af Cerius. Elektriciteten kan indkøbes på det frie el-marked.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i område med elvarme-forbud. Dette gælder ikke varmepumper. Derudover ligger lokalplanområdet inden for område med individuel naturgasforsyning, der kan dog ikke stilles krav om tilslutningspligt i lokalplanen.

Udover muligheden for at tilslutte bebyggelsen til den individuelle naturgasforsyning er der for hele lokalplanområdet mulighed for at benytte individuelle VE-varmeforsyningsanlæg i form af solcelleanlæg, varmepumper og/eller jordvarme i kombination med elektrisk opvarmning af vand i et omfang, som b.l.a. tilgodeser kravene til bygningsklasse 2020.

Lokalplanområdet ligger desuden i Sorø Kommunes Varmeplan 2022, hvor områdets planlagte forsyningsform er fjernvarme. Det er derfor forventeligt, at området i fremtiden kan tilsluttes den kollektive fjernvarme forsyning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet Stenlille Vandværk.

### Regn- og spildevand

Området er udlagt til separatkloakering. Der er tilslutningspligt for spildevand. Tag- og overfladevand (regnvand) kan ledes til offentligt kloaksystem jf. spildevandsplanens bestemmelser om afløbsret, men kan også nedsives på egen matrikel, hvis der kan opnås tilladelse hertil. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, der angiver en mulig håndtering af regnvand i området.

### Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer, og som beskrevet i affaldsbekendtgørelsens kapitel 9. Flere oplysninger fås på <https://affaldplus.dk/soroe-kommune-virksomhed>.

Ved udarbejdelse af nye anlægsplaner for bebyggelse 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.

### Tilgængelighed

Bebyggelsen og de dertilhørende ubebyggede arealer skal overholde bestemmelserne om tilgængelighed i de til enhver tid gældende regler. Der skal sikres tiltag for tilgængelighed, så både mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes i området uden hindringer.

## **H. UDBYGNINGSAFTALE**

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået en udbygningsaftale med grundejeren af matrikel 7bt, Stenlille By, Stenlille i overensstemmelse med planlovens § 21b.

Udbygningsaftalen indgås efter ønske fra grundejeren med henblik på at ombygge krydset og vejforløbet ved Hovedgaden, Fredensvej og Sorøvej i Stenlille, i forbindelse med udvidelse af dagligvarebutikken og tilhørende parkeringspladser på matr.nr. 7bt, Stenlille By, Stenlille, beliggende Fredensvej 1, 4295 Stenlille samt etablering af tankanlæg og vaskehal med tilhørende parkeringspladser på matr.nr. 7be, 7br og 7bc, alle Stenlille By, Stenlille.

Ombygningen af krydset skal sikre en tilfredsstillende afvikling af trafikken til og fra området.

Udkast til udbygningsaftale er vedlagt som bilag A.

*Note: I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.*

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### Lokalplan SK 79 - Udvidelse af dagligvarebutik samt opførelse af tankanlæg og vaskehal, Stenlille.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

#### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at sikre, at området må anvendes til centerformål med butikker til lokalområdets forsyning samt tankstation i form af vaskehal og tankanlæg.
- at sikre parkeringsfaciliteter for kunder og ansatte, samt at trafikken udvikles hensigtsmæssigt.
- at der sikres afskærmende beplantning mod de boliger, der ligger op til tankanlægget.

#### § 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7bc, 7be, 7br, 7bt samt en del af det offentlige vejareal matr.nr. 7000af (Hovedgaden og Fredensvej), alle af Stenlille By, Stenlille, samt grunde der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.4 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, som det fremgår af Kortbilag 2.

#### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

##### *Delområde A*

3.1 Delområde A udlægges til centerformål i form af et lokalcenter med dagligvare- og/eller udvalgsvarebutikker.

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 1.200 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik må ikke have et bruttoetageareal større end:

- Dagligvarebutikker: 1.200 m<sup>2</sup>
- Udvalgsvarebutikker: 500 m<sup>2</sup>

***Delområde B***

- 3.2 Delområde B udlægges til trafik anlæg i form af cykelsti og fortovej og overkørsler.

***Delområde C***

- 3.3 Delområde C udlægges til tankstation i form af tankanlæg og vaskehal.

**§ 4 Udstykning og matrikulære forhold**

***Delområde A***

- 4.1 Inden for Delområde A må matrikel 7bt udlægges i en del af det, der i dag er vej matrikel 7000af, begge Stenlille By, Stenlille. Se Kortbilag 1 for angivelse af eksisterende matrikler.

***Delområde B***

- 4.2 Inden for Delområde B må vej matrikel 7000af udlægges i en del af det, der i dag er matrikel 7br, begge Stenlille By, Stenlille. Se Kortbilag 1 for angivelse af eksisterende matrikler.

***Delområde C***

- 4.3 Inden for Delområde C må der ske en sammenlægning af matrikel 7bc, 7be og 7br, alle Stenlille By, Stenlille. Se Kortbilag 1 for angivelse af eksisterende matrikler.

**§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

**Vejadgang**

***Delområde A***

- 5.1 Delområde A skal vejbetjenes fra Fredensvej med ind- og udkørsel som vist på Kortbilag 3.

***Delområde B***

- 5.2 Inden for delområde B skal der etableres en langsgående cykelsti på Hovedgaden med en bredde på min. 1,7 m i den nordlige side, som ligger adskilt fra kørebanen med en kantsten og en lysning på min. 10 cm. Cykelstien skal anlægges som i princippet angivet på Kortbilag 3.

Cykelstien skal kobles på eksisterende cykelsti ved helleanlægget, hvor eksisterende fortovej starter som i princippet angivet på Kortbilag 3.

- 5.3 I syd siden af det nye forløb, skal kørebanen afgrænses med en kantsten med lysning på min. 10 cm, og her skal der være et frit areal på min 1,7 m, hvor der kan etableres cykelsti.

***Delområde C***

- 5.4 Delområde C skal vejbetjenes fra Hovedgaden med ind- og udkørsel som vist på Kortbilag 3.

## **Parkering**

### ***Delområde A***

- 5.5 Inden for Delområde A skal der udlægges areal til parkerings- og manøvreareal som vist i princippet på Kortbilag 3.
- 5.6 Parkeringsnormen fastslås til:
- Min. 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik.
  - Min. 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal udvalgsvarerbutik.
- 5.7 Derudover skal der etableres 2 handicappladser, hvoraf den ene skal udformes til betjening af en handicapbil med bagmonteret personlift (størrelse: 3,5 x 8 m).
- 5.8 Der skal etableres cykelparkering til butikken som i princippet vist på illustrationsplanen.
- 5.9 Parkerings- og manøvrearealer skal etableres med fast belægning i form af belægningssten, asfalt, græsarmeringssten, cementsten eller lign.

### ***Delområde C***

- 5.10 Inden for Delområde C skal arealer, som anvendes til kørsel, vaskefaciliteter, tankning eller på anden måde oplagring eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, befæstes med en impermeabel belægning såsom asfalt eller beton.

## **Stier/fortov**

- 5.11 I Delområde A skal der langs bygningens nordlige facade og frem til butikens indgang etableres en sti/et fortov med fast belægning og en bredde på min. 1,30 meter til fodgængere.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD**

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kommunens kloaksystem med separering af regn- og spildevand.
- 6.2 Regnvand fra tagarealer, veje, pladser og lignende befæstede anlæg/arealer skal nedsives på egen grund eller tilledes til offentlig kloak. Der kan ledes til regnvandskloak for op til 60 % befæstelse, med et maksimal afløbstal på 118 l/s/ha. Overstiger befæstelsen 60 %, skal det overskydende vand forsinkes, inden det ledes til kloakken, så afløbstallet overholdes.

*NOTE: På baggrund af de nuværende delarealer, er afløbstallet for Delområde A 65 l/s. Delområde C overholder befæstelsesgraden.*

## **Belysning**

- 6.3 Belysning skal være nedadrettet og udført, så det ikke medfører genevirkninger for omgivelserne.



---

## BESTEMMELSER

---

- 6.4 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, der tager hensyn til området.

### **Affald**

- 6.5 Affald skal opbevares og håndteres i varegården syd for butikken som i princippet vist på illustrationsplanen og i øvrigt i henhold til gældende regulativer.

## **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Generelt**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 30.
- 7.2 Bebyggelse inden for Delområde A og C skal opføres inden for de anviste byggefelter på Kortbilag 2. De dele af byggefelterne, som ikke anvendes til bebyggelse, skal anvendes til parkerings-, manøvre- og/eller forareal.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage, og bygningshøjden (inkl. eventuelle tekniske installationer) må ikke overstige 8,5 m. målt fra terræn.
- 7.4 Mindre sekundær bebyggelse til kundevognshuse, tekniske installationer, cykeloverdækning o. lign. må placeres uden for byggefeltet, såfremt bygningshøjden ikke overstiger 5,5 meter målt fra terræn.
- 7.5 Eksisterende bebyggelse (Gl. Skovvej 6, matr.nr.7bc samt Gl. Skovvej 8, matr.nr. 7be) kan nedrives efter tilladelse fra Sorø Kommune.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### ***Delområde A***

#### Facader

- 8.1 Inden for Delområde A skal facader fremstå som blank mur i gule og/eller røde tegl. Alternativt kan facader ved total ombygning/renovering fremstå vandskurede eller pudsede i tilsvarende farvenuancer. Facader kan opbrydes med mindre fremspring i murværket el.lign.

#### Tag

- 8.2 Inden for Delområde A skal tage være flade, og skal være skjult bag stern eller murkrone.
- 8.3 Der kan inden for Delområde A placeres kølekondensatorer på tag, såfremt disse trækkes minimum 3 meter tilbage fra facaden, og at højden på disse ikke overskrider 2 meter.
- 8.4 Tagrender og nedløb skal udføres i stål. Dog kan tagrender til tilbygningen/udvidelsen tillades opført i zink ligesom den eksisterende bygning.

---

## BESTEMMELSER

---

*Note: 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 nedsvivningsanlæg i fællesarealerne.*

### Sekundær bebyggelse

- 8.5 Varegården skal overdækkes og udføres i samme materialer og farvenuancer som butikken, i træ, eller aluminium. Udføres den i trykimprægneret træ eller aluminium, skal den males i en mørk/dæmpet farve, f.eks. antracitgrå.

### Udvendige forsyningsanlæg

- 8.6 Ventilationsanlæg o. lign. skal være indbygget i bygningen. Kun luftindtag og afkast må fremstå synlige.

### **Delområde C**

#### Facader og tag

- 8.7 Inden for Delområde C skal vaskehallen udføres med grå eller hvid som primærfarve, dog må maksimum 1/3 af facaden samt taget udføres i operatørens signalfarver. Tankanlægget skal ligeledes udføres med grå eller hvid som primærfarve på søjler og øvrige konstruktioner, dog må tankanlæggets tagkonstruktion med tilhørende tagkant udføres i operatørens signalfarver.

Der skal anvendes samme farvevalg til vaskehal og tankanlæg.

#### **Generelt**

##### Øvrig sekundær bebyggelse

- 8.8 Øvrig sekundær bebyggelse skal udføres i lette konstruktioner i form af træ eller plademateriale og må ikke være reflekterende, maks. glans 20.

Sekundær bebyggelse skal fremstå ubehandlet eller males i en mørk/dæmpet farve.

#### **Solenergianlæg**

- 8.9 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende må ikke medføre reflektionsgener.
- 8.10 Der kan opsættes solpaneler på tagflader. Panelerne skal have en mat overflade, så de ikke er til gene for omgivelserne.
- 8.11 Der må ikke placeres øvrige tekniske installationer på tag, dog må der placeres en kølekondensator på tag eller i tagkonstruktion. Se også § 8.3 og 8.6.

## **Skiltning**

### **Generelt**

- 8.12 Skiltning skal begrænses til firmaets navn, logo, priser samt evt. certificerede mærker.
- 8.13 Skiltning på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning og må ikke have karakter af facadebeklædning.
- 8.14 Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede, afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke.
- 8.15 Sokler, gesimser, tage og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.
- 8.16 Billboards, klaprammer på facader, gavl- og stilladsreklamer, bannere, elektroniske lystavler, rulleskilte og lignende må ikke sættes op. Den eneste form for bannertilskiltning, som kan tillades, er for særlige og meget tidsbegrænsede aktiviteter/lejligheder.
- 8.17 Der må ikke opsættes flagstænger.
- 8.18 Al skiltning kræver Sorø Kommunes og Vejdirektoratets forudgående godkendelse.

### **Delområde A**

- 8.19 Inden for Delområde A skal skiltning tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt og skal respektere og underordne sig facadernes opdeling med døre og vinduer, pilastre, materialer og farver.
- 8.20 Der må opstilles én skiltepylon, som angivet i princippet på Illustrationsplanen, med en maksimal højde på 5 meter og en bredde på 1,5 meter. Standeren må kun bruges til angivelse af virksomheden (navn og logo) samt dets brændstofpriser inden for delområdet. Pylonen skal udføres i aluminium og være oplyst med indvendig LED belysning. Belysningen må ikke blinke. Dette kræver godkendelse fra Vejdirektoratet.
- 8.21 Der må hvis nødvendigt opstilles et henvisningsskilt med en maks. højde på 1,2 meter ved hver adgangsvej inden for delområdet på egen grund.

### **Delområde C**

- 8.22 Inden for delområde C må der opstilles én skiltepylon, som angivet i princippet på Illustrationsplanen, med en maksimal højde på 5 meter og en bredde på 1,5 meter. Standeren må alene bruges til reklamer for den enkelte virksomhed inden for delområdet. Pylonen skal udføres i aluminium og være oplyst med indvendig LED belysning. Der må hvis nødvendigt ligeledes opstilles ét henvisningsskilt ved adgangsvejen inden for delområdet med en maks. højde på 1,2 meter inden for egen grund.

*NOTE: Der henvises til de generelle rammebestemmelser i byer i "Sorø Kommuneplan" samt "Praksis vedrørende skiltning for erhverv i*

*boligområder i bymæssig bebyggelse i Sorø Kommune”, som kommunens Teknik og Miljøudvalg vedtog den 3. april 2007.*

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

### Terrænregulering

#### **Delområde A og B**

- 9.1 Inden for Delområde A og B må der terrænreguleres op til 0,5 meter. Dog må der ud til Hovedgaden, hvor der er et større terrænspring, terrænreguleres op til 2 meter bl.a. for at sikre en hensigtsmæssig vejadgang.

#### **Delområde C**

- 9.2 Inden for Delområde C må der terrænreguleres op til 0,5 meter.

### Anlægsplaner

#### **Delområde B**

- 9.3 Inden for Delområde B skal der mod Hovedgaden og Sorøvej etableres åbne grønne arealer med græsser, blomster og evt. lave solitære buske, så der samlet opnås et grønt udtryk. Beplantning må have en maks. højde på 1 meter, så der er fuld skiltesigt, frirum for trafikanten samt frie oversigtsforhold, som i princippet vist på illustrationsplanen.

- 9.4 Nord for Hovedgaden og vest for vejadgangen til Delområde C skal der plantes min. 3 træer i henhold til princippet vist på illustrationsplanen. Træerne skal være opstammede og må ikke være til gene for oversigtsforholdene. Ved artsvalg skal der vælges naturligt hjemmehørende arter som f.eks. røn.

#### **Delområde C**

- 9.5 Inden for Delområde C skal der etableres afskærmende beplantning mod boligområdet mod nord og vest, i henhold til princippet vist på Illustrationsplanen. Ved artsvalg skal der vælges naturligt hjemmehørende arter.
- 9.6 Beplantningen langs Sorøvej skal holdes lav i form af græs og evt. blomster i maks. 0,5 meters højde, så der er fuld skiltesigt, frirum for trafikanten samt frie oversigtsforhold. Langs Hovedgaden kan der plantes enkeltstående træer, der ikke er til gene for oversigtsforholdene via den nye overkørsel til tankanlægget.

### Støjafskærmning

#### **Delområde A**

- 9.7 Der skal i Delområde A langs sydvestligt skel ud til Fredensvej etableres støjhegn/skærm med en højde på max. 1,8 meter i henhold til princippet på kortbilag 3.

#### **Delområde C**

- 9.8 Der skal i Delområde C etableres støjhegn/skærm med en højde på max. 3 meter i henhold til princippet på kortbilag 3

---

## BESTEMMELSER

---

### Generelt

- 9.9 Støjskærme skal være tætte, og have en fladevægt på min. 10 kg/m<sup>2</sup>.
- 9.10 Støjskærme skal udføres som plankeværk-hegn i en kombination af fyrretræ og beton (Lemming Hegn), som eksemplet vist nedenfor.



### Oplag

- 9.11 Der må ikke foretages udendørs oplagring samt affaldshåndtering uden for indhegnede og afskærmede arealer, varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

## § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg jf. § 6 og der skal være meddelt de nødvendige tilladelser forinden.
- 10.2 Der skal være etableret de i § 6 fastlagte fællesanlæg/-faciliteter.
- 10.3 Der skal være anlagt parkerings- og manøvrearealer som anført under § 5.
- 10.4 Der skal være etableret de i § 9 fastlagte støjskærme, og det skal ved støjberegning af det gennemførte projekt dokumenteres, at de nærmeste boliger ikke belastes med støj, der overstiger de vejledende grænseværdier.
- 10.5 Der skal være anlagt den i § 9 fastlagte beplantning. Dog tillades plantningen udsat til førstkommande velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.
- 10.6 Ny etablering af Hovedgaden skal være anlagt i overensstemmelse med udbygningsaftalen og i en kvalitet, der skal godkendes af Sorø Kommune.
- 10.7 Energistationen må først tages i brug når der foreligger byggetilladelse og tilladelse til håndtering af tagvand, overfladevand og spildevand.

## § 11 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

11.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.

11.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse og registrering i Plandata.dk skal der for ejendommene i området foretages aflysning af Lokalplan SK 48, Lokalplan nr. 22 og Lokalplan nr. 13 for så vidt angår områderne udlagt i denne lokalplan.

### MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, som kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil 1 år.

### RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsen 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.

---

## BESTEMMELSER

---

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

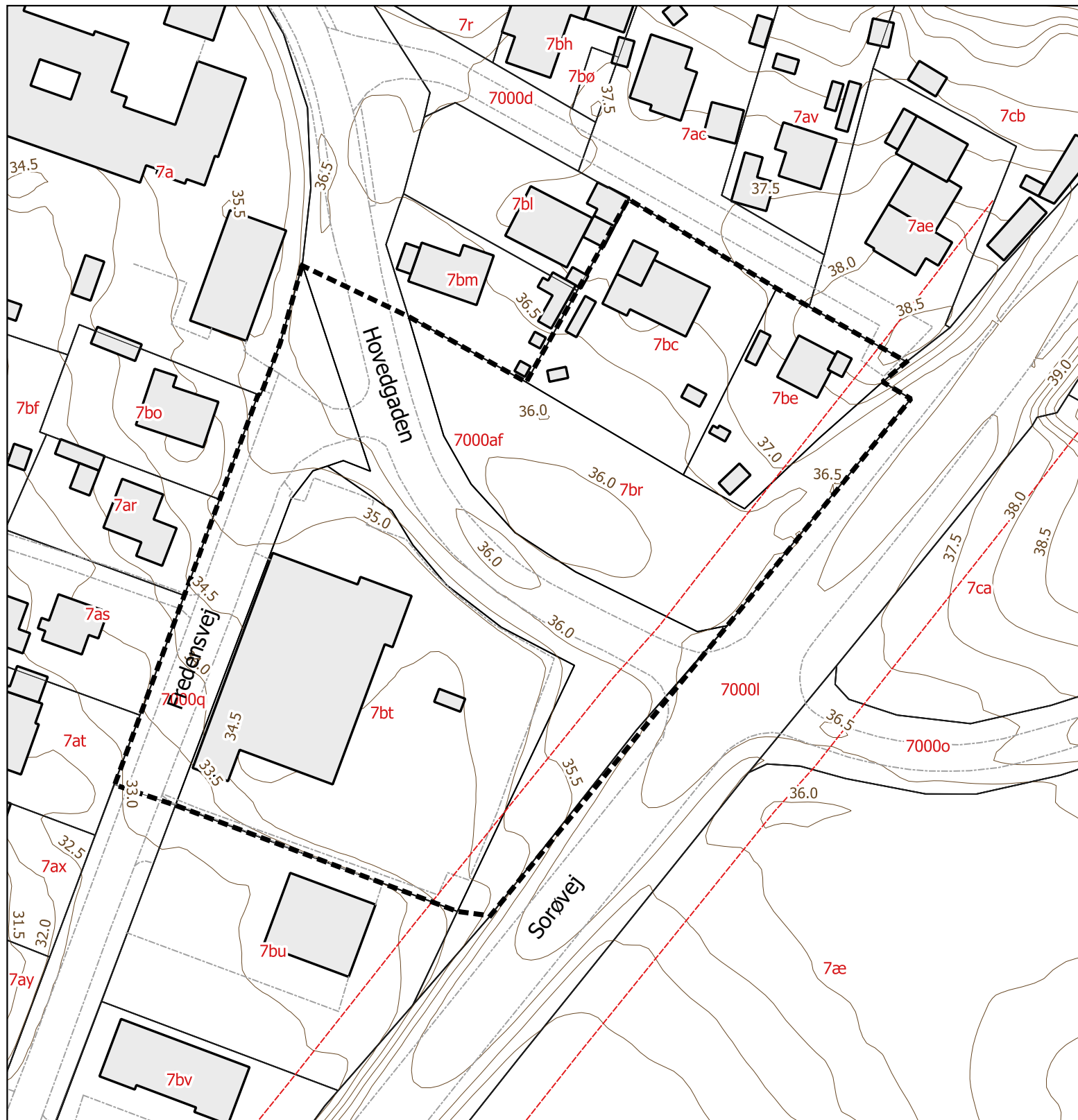
Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den 13. december 2023.

Gert Jørgensen  
Borgmester

/

Henning Daugaard  
Kommunaldirektør

# KORTBILAG 1 - Lokalplanafgrensning og eksisterende forhold



- Lokalplanafgrensning
- Eksisterende bygninger
- Terrænkoter - 0,5 m

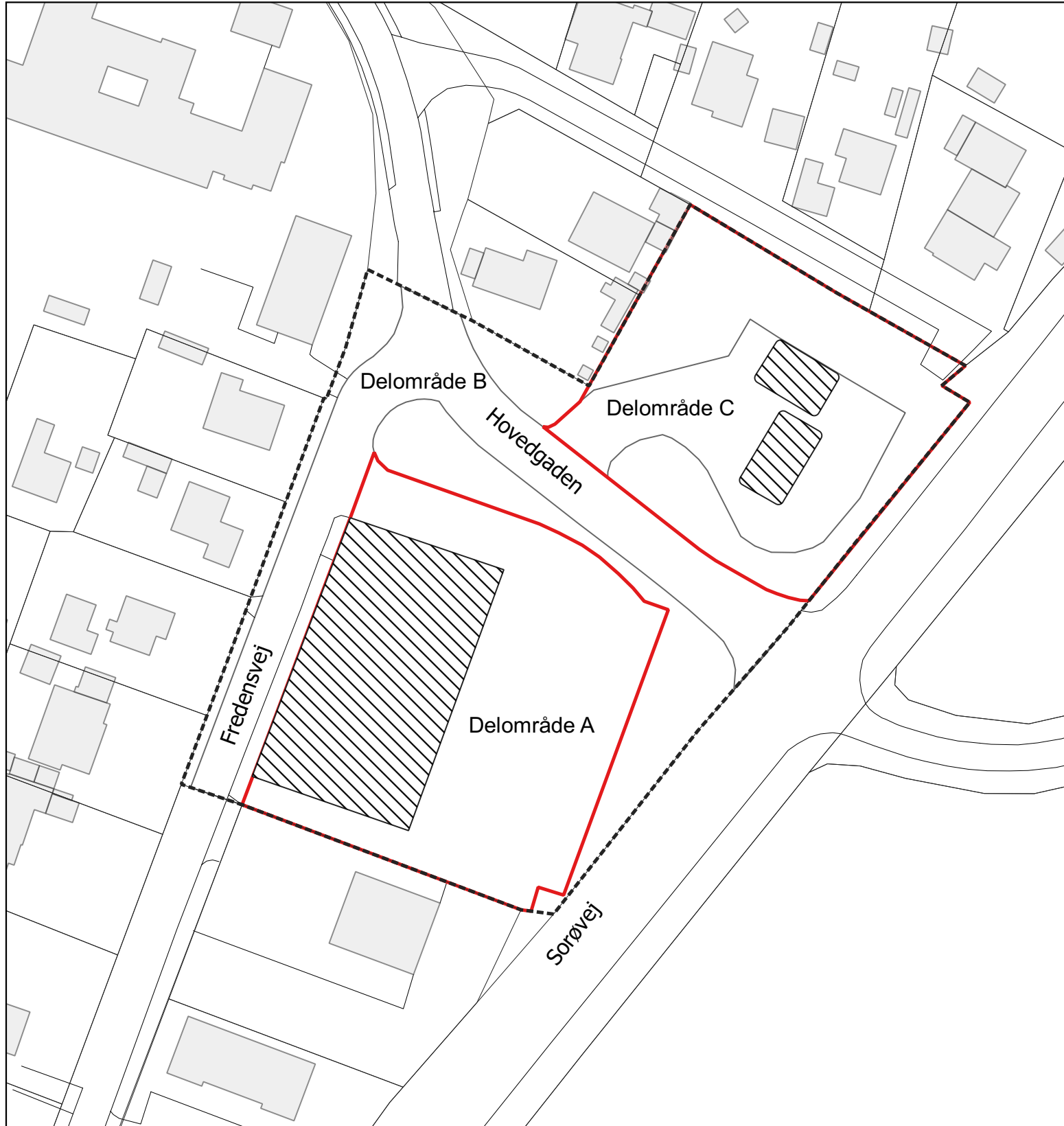
- Matrikelskel og matrikelnr.:
- Vejbyggelinje
- Vejkant






1:1.000






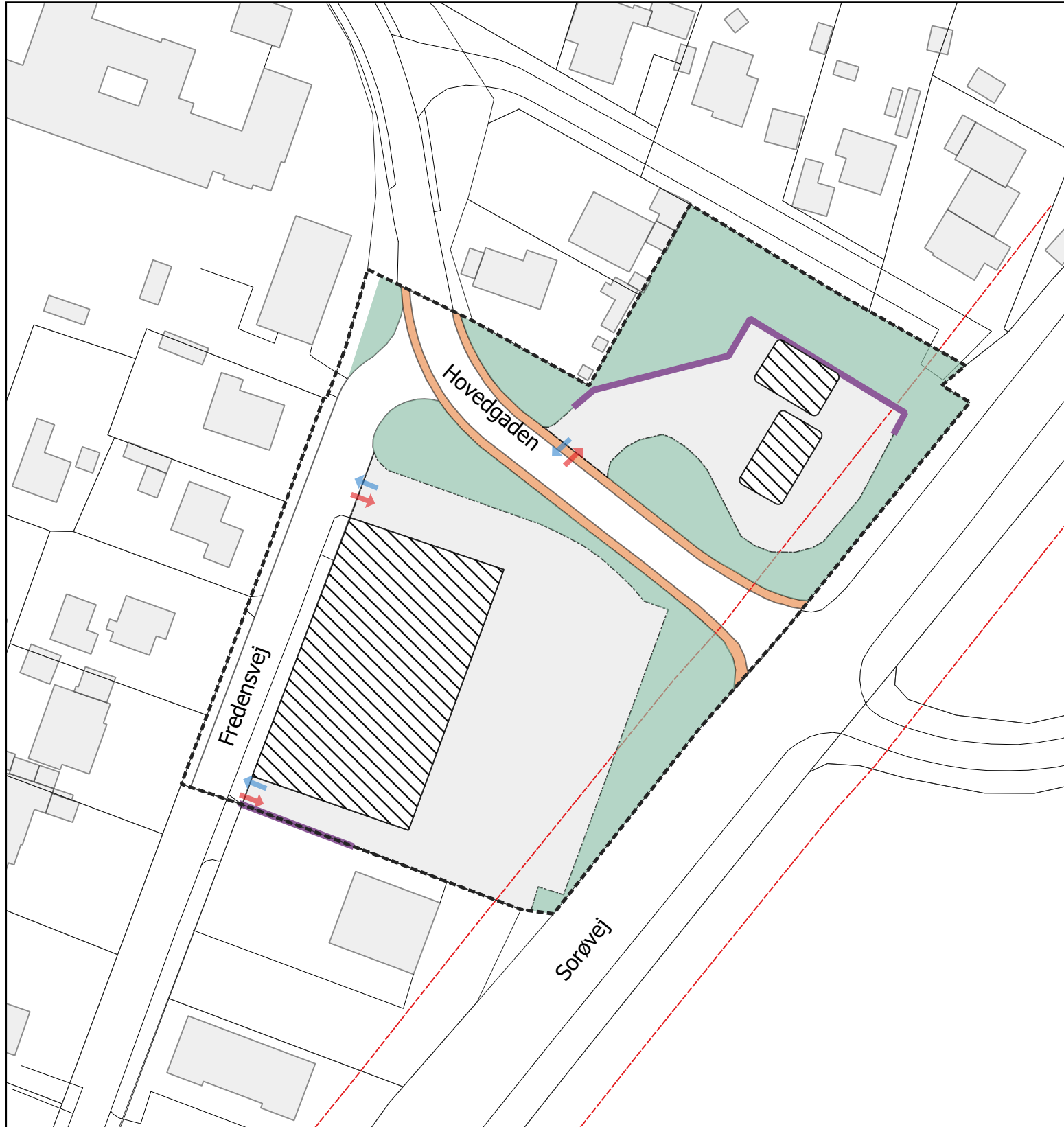
## KORTBILAG 2 - DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER



-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter
-  Eksisterende bygninger
-  Vejkant
-  Delområder

1:1.000 

# KORTBILAG 3 - VEJE OG STIER



- |                        |               |                |
|------------------------|---------------|----------------|
| Lokalplanafgrænsning   | Byggefelter   | Udkørsel       |
| Eksisterende bygninger | Vejkant       | Indkørsel      |
| Beplantning            | Cykelsti      | Støjhegn/skærm |
| Parkeringsareal        | Vejbyggelinje |                |

1:1.000



ILLUSTRATIONSPLAN

