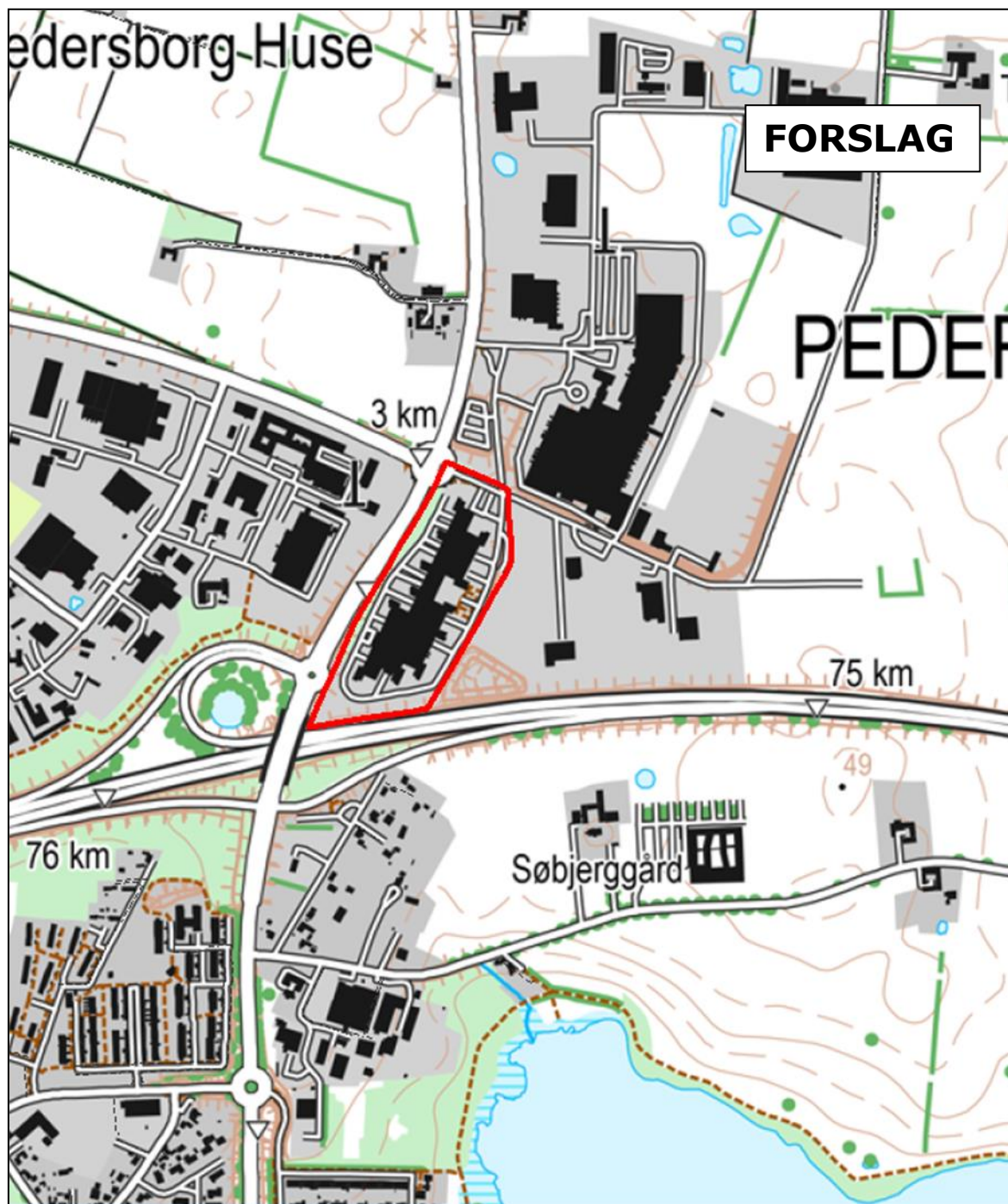


LOKALPLAN SK 58

Sorø Kommune

December 2017

Erhvervsområde ved Centervej



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.

Bemærkninger og indsigelser

Lokalplanforslaget blev den 20. december 2017 vedtaget af Sorø Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden 9. januar 2018 – 7. februar 2018. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 8. februar 2018**. 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	6
C. Lokalplanens indhold	8
D. Forhold til anden planlægning	10
E. Forudsatte myndighedstilladelser	11
F. Lov om miljøvurdering	12
G. Tekniske forhold mv.	12
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	16
§ 5 Veje, stier og parkering	16
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	19
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen	20
§ 11 Servitutter og aflysning af lokalplaner	21
Midlertidige retsvirkninger	21
Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
 KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
 KOMMUNEPLANTILLÆG	24

Lokalplanen er udarbejdet af Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af andre erhvervsområder i Sorø Kommunes større udlagte erhvervsområde, placeret ved Vestmotorvejen. Erhvervsområdet har gennem årene udviklet sig igennem lokalplanlægning, startende med den første lokalplan nr. 7 i 1979, der sikrer muligheden for erhvervsbebyggelse vest for Elmebjergvej og nord for motorvejen. Erhvervsområdet udvides senere med erhvervsarealer, også øst for Elmebjergvej, igennem Lokalplan nr. 28 i 1986, som denne lokalplan afløser, og Lokalplan nr. 42 i 1988. I 2007 sker der en yderligere udvidelse med Lokalplan SK 9 og SK 12. SK 12's lokalplanområde udlægges øst for og op til Lokalplan nr. 42 og Lokalplan SK 9 udlægges med arealer nord for Kalundborgvej og vest for Elmebjergvej.

Sorø Kommune og Vejdirektoratet etablerede i slutningen af 2017 en rundkørsel i krydset mellem Kalundborgvej og Elmebjergvej. I den sammenhæng har ejeren af ejendommen, der omfattes af lokalplanen, måtte afstå jord til projektet og samtidig har det medført en omlægning af ejendommens vejføring. Der vil ikke længere være mulighed for gennemkørsel, da områdets interne vej bliver blændet i den ene ende, og blandt andet derfor, har ejendommen behov for at anlægge nye parkeringsarealer og en vendeplads for de erhvervsdrivende, der har lejet sig ind i bygningerne. Som følge heraf bliver en del af det areal, der i dag er udlagt til beplantningsbælte nu ændret, så det fremover kan anvendes til parkering.

Desuden skabes der mulighed for, at der kan bygges mere på ejendommen. Dette vil nærværende lokalplan åbne op for, ved at øge bebyggelsesprocenten til 50 og samtidig give mulighed for en bygningshøjde på 8,5 meter og at bygninger kan bygges i 2 etager.

Lokalplanen skal være med til at sikre kommunens fortsatte grønne profil, dette bl.a. ved en fastholdelse af beplantning i området, men under hensyntagen til at virksomhederne opnår synlighed fra offentlige veje. Endvidere vil denne lokalplan gøre det muligt at virksomheder i lokalplanområdet kan eksponeres yderligere ved hjælp af flag.

Det er på den baggrund besluttet i Sorø Kommune, at der udarbejdes en ny lokalplan, der sikrer mulighed for øget parkering og bygningsmasse samt, at virksomhederne på en ordentlig og trafiksikker måde får lov til at henvende sig ud mod offentlige veje.



Foto 1: Luftfoto af lokalplanområdet.



Foto 2: Erhvervsejendommen som den fremstår i dag.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdets afgrænsning kan ses på kort A, og omfatter et areal på ca. 5 ha (51160,42 m²) fordelt på 5 matrikler. Bygningsarealet er på 14.826 m² (plus 247 m² kælder) og der er desuden afsat arealer til parkering og beplantningsbælter.

Der er adgang til lokalplanområdets interne vej, Centervej, fra hovedvejen Elmebjergvej via Kragelundsvej.

Områdets anvendelse er udlagt til erhverv og lokalplanområdet består i dag af et enkelt større erhvervsbyggeri med flere lejere. Bygningen er opført i en højde på maksimalt 7 meter.

Lokalplan nr. 28 har hidtil sikret, at erhvervsområdet var afskærmet med beplantning mod motorvejen og Elmebjergvej. Dog er plantebæltet ud mod Elmebjergvej blevet ryddet, og en dispensation er givet til en ny udformning af den del af beplantningsbæltet, der orienterer sig ud mod Elmebjergvej. Fremover vil der stadig være krav om beplantning, men i en udformning der muliggør en øget synlighed ud mod Elmebjergvej for erhvervsejendommen bagved. Det er således i dag kun ud mod motorvejen, at lokalplanområdet fremstår med afskærmende beplantning.

Grundejerens ønske er, at virksomhederne fremadrettet skal kunne eksponeres mod offentlige vejstrækninger og der derfor også skal være mulighed for at opsætte flagstænger. Der er i dag givet dispensation til et antal flagstænger i området.



KORT A: De eksisterende forhold.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges fortsat til erhvervsmæssige formål med mulighed for industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed, herunder depoter/lagervirksomhed. Endvidere kan området anvendes til forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv eller som efter Sorø Kommunes skøn, kan indpasses i området. Der må kun etableres ikke grundvandstruende virksomheder. Virksomhederne må ikke medføre gener i form af røg, støv eller lugt og skal kunne klassificeres indenfor Miljøklasse 1-4.

På denne baggrund, er det muligt at indpasse mange forskellige virksomhedstyper. Ved lokalisering af en virksomhed indenfor lokalplanområdet skal man iagttage hensyn i henhold til Miljøministeriets håndbog om Miljø og Planlægning 2004.

Lokalplanen fastlægger desuden interne veje, samt infrastrukturen til og fra området. Desuden fastlægges synlighedsgraden i forhold til omgivelserne, blandt andet ved at bestemme placering af byggelinjer og beplantning i lokalplanområdet. Der vises i lokalplanen, hvor eksisterende parkering findes i dag, samt hvor udvidelse af parkeringsarealet kan placeres. Ved nybygning, ombygning og tilbygning samt væsentlig ændret anvendelse fastlægger lokalplanen, at den til enhver tid gældende P-norm er opfyldt.

Lokalplanen skal sikre virksomhederne synlig placering, og sikre synliggørelse af bygninger og skiltning i området tilknyttet de enkelte virksomheder indenfor området. Lokalplanen skal samtidig sørge for, at området gives et grønt præg, således, at lokalplanområdet passer til omgivelserne og det i øvrigt forbliver et område, hvor det er rart at arbejde, færdes og opholde sig i.

Bygninger

Lokalplanen fastlægger byggelinjer for nyt og fremtidigt byggeri. Endvidere reguleres de bebyggelsesregulerende bestemmelser og den ydre fremtræden af bygninger indenfor lokalplanområdet, dels for at sikre eksponering af virksomheder, men også for at sikre en harmoni med lokalplanområdets omgivelser.

Lokalplanen formulerer derfor bestemmelser der regulerer farve- og materialevalg af hensyn til sammenhængen med de omkringliggende erhvervsområder. Der bør blandt andet ikke bruges stærkt reflekterende materialer, da de kan blænde trafikanter og i øvrigt virke skæmmende.

Beplantning

Det hidtidige plantebælte ud mod Elmebjergvej reduceres med en bræmme på 6 meters bredde, der i stedet udlægges til græsarmeret parkeringsareal.

Beplantningsbæltet skal enten være i form af afskærmende beplantning eller bestå af en lav bevoksning på 1 meters højde kombineret med enkelte løvfældende træer enten i grupper på tre-fem træer med en indbyrdes afstand på 10-20 meter eller i form af enkeltstående allé-træer med 10-20 meters afstand. Den sydlige del af beplantningsbæltet ud mod motorvejen skal være i form af afskærmende beplantning. Såfremt der forelægger en godkendelse fra Vejdirektoratet om, at skiltning må være synlig mod motorvejen, vil man dog kunne ændre beplantningsbæltet, så det fremstår som en sammenhængende græsflade med spredt beplantning i form af buske og træer.

Beplantningsbæltet må ikke anvendes til nogen former for udstilling, oplag, par-
kering eller lignende.

Vejføring

I forbindelse med etableringen af rundkørslen, ændres vejføringen markant i lo-
kalplanområdet, da Centervej bliver blændet i den ene ende, hvor der i stedet for
gennemkørsel, nu etableres en vendeplads i en størrelse der muliggør, at lastbi-
ler kan anvende den.

Gennem beplantningsbæltet mod Elmebjergvej kan der anlægges en sti, for at
sammenknytte erhvervsområdet til busstoppested og cykelsti langs Elmebjergvej.

Skiltning

Erhvervsområderne har de sidste år haft samme "behov" som for eksempel bu-
tikscentre, i forhold til at kunne synliggøre sig gennem blandt andet skiltning.
Endvidere lægges der vægt på, at det er let at finde virksomheden og derfor er
der et behov for, at placering af pyloner og flag sker, så det let bemærkes. Lokal-
planen muliggør derfor, at den enkelte virksomhed kan skilte under forudsætning
af, at skiltene bidrager til at eksponere den enkelte virksomhed. Eksponeringen
skal ske i forhold til lokalplanbestemmelserne, således, at lokalplanområdet også
fremadrettet vil fremstå tiltalende og som en helhed.

Det vil f.eks. ikke være tilladt med bannere, stoflignende skilte, som har karakter
af midlertidig skiltning og som sjældent er udformet, så det tager hensyn til den
enkelte bygning eller området i øvrigt.

Pyloner og fritstående skiltning

Der hvor én virksomhed skilte, er der tale om et fritstående skilt. Er der derimod
flere virksomheder med på samme fritstående skilt, er der tale om en pylon.

Lokalplanen skal muliggøre, at de enkelte virksomheder kan samordne skiltning i
en fælles pylon for virksomhederne i lokalplanområdet. Der kan i forbindelse med
indkørsel til erhvervsområdet fra Kragelundsvej, opsættes en oversigtstavle/pylon
for samtlige virksomheder indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen skal ikke stå til hinder for, at den enkelte virksomhed kan opsætte ét
fritstående skilt på ejendommen, så længe der er tale om en oplysning for even-
tuelle besøgende, kunder eller vareindlevering. Det er dog ikke hensigten, at den
enkelte virksomhed skal kunne "reklamere" ved hjælp af fritstående skilte på
ejendommen, da det kan være til gene og trafikfarligt. Derfor kræver opsætning til
mere ét fritstående skilt på ejendommen, en tilladelse fra Sorø Kommune.

Flagstænger

For at sikre, at virksomhederne kan opsætte flagstænger uden, at det bliver til
gene og fremstår skæmmende, lægges der op til, at der kan opsættes 3 flag-
stænger for hver virksomhed. Opsættes der mere end én flagstang, skal flag-
stænger opstilles på linje eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maxi-
malt 5 meter.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at eventuelle flagstænger opsættes i nær til-
knytning til bygningsmassen, så flagstænger ikke kommer til at fremstå som
spredte, forstyrrende elementer i området.

Udstilling og oplag

Inden for lokalplanområdet kan der ske oplag samt midlertidig udstilling. Dette skal begrænses mest muligt og gives et ordentligt udseende. Oplag og udstilling skal afgrænses, så det overholder byggelinjerne, der ses på Kortbilag 1. Hverken oplag eller udstillinger må være miljøbelastende. Såfremt oplaget har karakter af bygningslignende ting, vil det kræve byggetilladelse efter 6 ugers fast placering. Såfremt der er tale om brandfarligt oplag, skal Vestsjællands Brandvæsen godkende oplaget.

Støj, støv og lugt

Lokalplanrådets virksomheder vurderes i dag til ikke at støve, støje eller lugte i et omfang der er generende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanens afgrænsning.

Bygges der nyt indenfor lokalplanområdet og anvendes eksisterende bygninger til virksomheder der kan give anledning til støv-, støj- eller lugtbelastning af omgivelserne, skal det sikres og dokumenteres over for Sorø Kommune, at det nye byggeri ikke er til gene for andre, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet. For støj skal det dokumenteres, at den vejledende grænseværdi for støj fra virksomheder overholdes.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2013-2024

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde Pe.E 2. Rammeområde Pe.E 2 har status som regionalt erhvervsområde.

Lokalplanen opfylder ikke kommuneplanrammerne i forhold til, at der langs lokalplanrådets ydre afgrænsning skal etableres afskærmende beplantning. Derfor fordrer den aktuelle lokalplanlægning en mindre ændring i indholdet af kommuneplanrammen med et kommuneplantillæg.

Nærværende lokalplans bestemmelser om beplantning skal sikre en afskærmende beplantning mod lokalplanens afgrænsning mod motorvejen, og at der som helhed fortsat er beplantning mellem lokalplanområdet og dets omgivelser. Dog kan der mod vest være beplantning i en form, der ikke medfører en afskærmning af erhvervsbebyggelsen således, at der ikke skærmes fuldstændigt for bygningsfacade og skilte ud mod Elmebjergvej.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af tidligere Lokalplan nr. 28 (Erhvervsområde i Pedersborg), der forudsættes afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Renovation

Ejendommen skal håndtere renovation i henhold til Sorø Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museumsloven

Der er ingen beskyttede diger i området. Det anbefales at indhente Museum Vestsjællands udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder, for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne jf. museumslovens § 27. Museum Vestsjælland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

Fredning og beskyttede områder

Ingen bygninger eller arealer i lokalplanområdet er fredede eller beskyttede.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til Sorø Vandværk. Desuden er området omfattet af OSD-klassificering. Lokalplanområdet er ikke udpeget som nitrat- eller pesticidfølsomt.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. Endvidere er de blå arealer på nedenstående kortudsnit identificerede som muligvis jordforurenede områder. Flytning af jord fra områder omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen efter gældende regler.

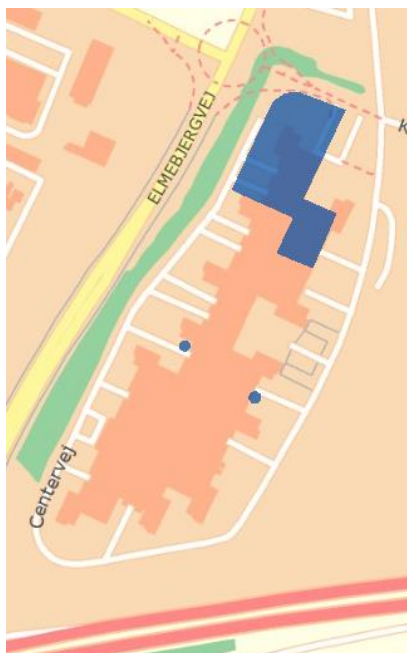


Foto: Jordforurenede områder.

Vejbyggelinje og adgangsbegrænsning

Der er langs Vestmotorvejen tinglyst en byggelinje på 50 meter målt fra motorvejens midte ind mod lokalplanområdet. Der er ligeledes tinglyste deklarationer om, at der ikke kan ske adgang til motorvejen fra lokalplanområdet.

F. LOV OM MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanlægning skal der, jf. § 8, stk. 1 og 2, i miljøvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017), gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg, eller en miljøvurderingsscreening, hvis planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

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 ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2.
- At lokalplanen ikke påvirker internationalt beskyttelsesområde.
- At planens realisering ikke vurderes at indvirke så væsentligt på miljøet, at det berettiger en egentlig miljøvurdering.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Regn- og spildevandsafledning

Området er tilsluttet offentlig kloak under Sorø Forsyning.

Ny bebyggelse skal ligeledes tilsluttes det offentlige kloaksystem og i øvrigt overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Elforsyning

Områdets el-forsyning varetages af Seas-NVE. Ny bebyggelse kan tilsluttes eksisterende anlæg i området.

Vandforsyningsplan

Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Sorø Vand A/S.

Varmeforsyningsplan

Området er naturgasområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ethvert bygge- og anlægsarbejde skal respektere den forsyningsgasledning, der er lyst på området.

Anlæg for vedvarende energi må supplere den kollektive varmforsyning.

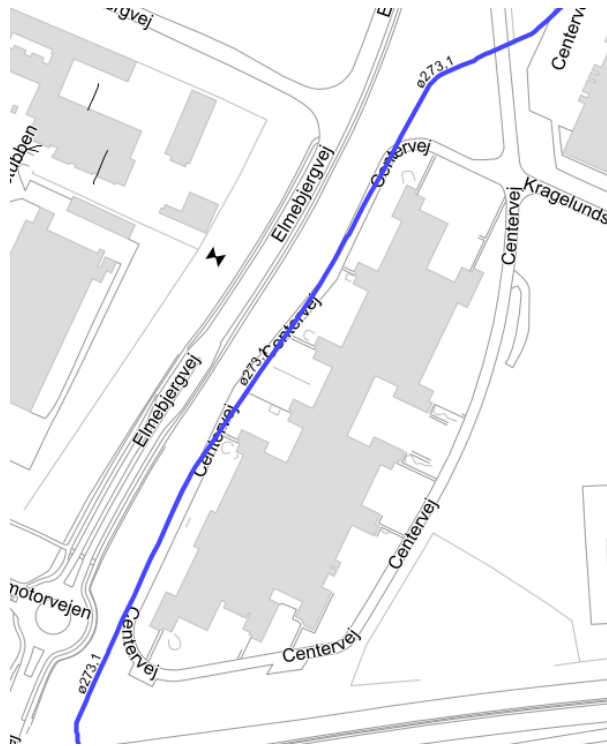


Foto: Naturgasledningens forløb.



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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 58 for et erhvervsområde ved Centervej.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At udlægge og disponere området for en bred vifte af erhvervsvirksomheder.
- At sikre en hensigtsmæssig udnyttelse og en velfungerende udformning af området som helhed, i overensstemmelse med de krav, man stiller til et regionalt erhvervsområde.
- At fastlægge bestemmelser der sikrer, at virksomhederne på fornuftig vis kan eksponeres i forhold til offentlige vejarealer, men under hensyntagen til, at området stadig fremstår med beplantning.

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget på forrige side.

2.2 Området omfatter matriklerne 13 ba, 13bd og en del af 7000ah, alle af Pedersborg by, Pedersborg, samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Området er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 I området må der kun udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed, herunder depoter/lagervirksomhed. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvor der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav.

Der kan kun indplaceres ikke grundvandstruende virksomheder, der skal kunne klassificeres inden for Miljøklasse 1-4.

3.2 Bebyggelse skal være i form af lager- og produktionsbygninger eller kontorbebyggelse.

§ 4 Udstykning og matrikulære forhold

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykninger indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Elmebjergvej via Kragelundsvej.
- 5.2 Den eksisterende interne vej, Centervej, skal fastholdes og afsluttes med en vendeplads som vist på Kortbilag 1.
- 5.3 Blinde veje afsluttes med vendepladser.
- 5.4 Vejskæringer mellem offentlige veje skal, hvor det er nødvendigt, sikres oversigtsarealer.
- 5.5 Placering af overkørsler skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde.
- 5.6 Der kan etableres en sti gennem beplantningsbæltet ud mod Elmebjergvej, for at skabe adgang fra erhvervsområdet til busstoppested og cykelsti.
- 5.7 Der skal på egen grund etableres det påkrævede antal parkeringspladser, herunder handicappladser, samt arealer for af- og pålæsning.

Ved nybygning, ombygning og tilbygning kræves kommunens til enhver tid gældende P-norm opfyldt i fuldt omfang for den nybyggede del. Ved ændret anvendelse kræves P-normen opfyldt i fuldt omfang for den ændrede del, hvis den nye anvendelse er væsentlig forskellig fra den hidtidige.

Nedlægges eksisterende parkeringspladser, der er vist på Kortbilag 1, skal de erstattes i fuldt omfang inden for egen grund.

En evt. udvidelse af nuværende parkering skal ske på de dertil udpegede arealer placeret ved beplantningsbæltet ud mod Elmebjergvej, se Kortbilag 1.

Parkeringsarealet ved beplantningsbæltet skal etableres med græsarmering, så det gives et grønt udtryk. På Kortbilag 1 er det fastlagt, hvor dette parkeringsareal er placeret.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

Forsyning

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Ny bebyggelse og øget befæstet areal skal tilsluttes Sorø Forsynings kloaksystem med separering af regn- og spildevand.

Regnvand fra tagarealer, veje, pladser og lignende befæstede anlæg/arealer skal nedsives på egen grund eller tilledes offentlig kloak.

- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Anlæg for vedvarende energi må supplere den kollektive varmforsyning.

- 6.4 Konstruktioner der er nødvendige for at forsyne ejendommen med alternativ energi som solfanger- og solcelleanlæg, kan udføres på eller i forbindelse med bygninger, forudsat det ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Såfremt forsyningsanlæggene placeres på bygninger skal de indpasses i forhold til den enkelte bygnings form og proportioner.

- 6.5 Der må indpasses de for områdets nødvendige tekniske anlæg i en form og et udseende, der tager hensyn til området. Transformer skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset lokalplanområdets karakter.

- 6.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.

Anlæg for vedvarende energi må supplere den kollektive elforsyning

- 6.7 Vejbelysning skal være godkendt af Sorø Kommune. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning. Belysning af P-pladser og stier skal udføres som parkbelysning. På øvrige udenoms arealer skal belysning foregå, uden at det giver gener for forbipasserende eller omkringboende. Belysning i forbindelse med indkørsel og varelevering skal ske i form af pullertbelysning. Belysning må ikke foregå på bygningen.

- 6.8 Synlige antenner, parabolantenners, master, vindmøller og lignende må principielt ikke etableres i lokalplanområdet. Sorø Kommune kan meddele tilladelse til et enkelt anlæg, når anlægget tjener et bredere formål.

Skiltning

- 6.9 Al skiltning skal i omfang og placering indpasses bygningens størrelse, facadeudformning, fagdeling og materiale og farvesætning og afstemmes således, at der opnås en sammenhængende kvalitativ virkning af facadeforløbet for den enkelte virksomhed.

- 6.10 Hver virksomhed må opsætte ét facadeskilt. Facadeskilte skal holdes på facaden og der må ikke opsættes skilte over bygningens tagfod og skilte må heller ikke dække eventuel synlig tagfod/gesimsløsning. Der må kun skiltes for virksomheder, der har bopæl på den pågældende ejendom.

Facadeskilt samt øvrige skilte indenfor ejendommen skal ved placering og i sin størrelse passe til den bygning, hvorpå det opsættes. Skrift og logo må være gennemlyst, men derudover må der ikke være gennemlyste skilteflader. Hvis lyskilden enten er indbygget i skiltet eller er monteret ved skiltet, skal lyskilden begrænses til et minimum, for at undgå at genere omgivelserne og trafikanterne.

Skiltning på bygningsdele skal indgå som en naturlig del af facadeudformningen og må ikke tildække døre og vinduer.
Facadeskilte må ikke rage op over facadens overkant.

- 6.11 Bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 6.12 Der må i lokalplanområdet opsættes én pylon. Pylonen må max være 4 meter høj og skiltefladens areal må ikke overstige 6 m².
- 6.13 Pylonen må placeres i forbindelse med indkørslen til området og må ikke dække oversigtslinjer. Pylonen må kun fremstå med indirekte belysning og må ikke blinke eller være bevægelig.
- 6.14 Den enkelte virksomhed må opsætte ét fritstående skilt.
Ingen fritstående skilte må være bevægelige. Et fritstående skilt må maksimalt være 2 m². Det må ikke placeres i vej eller byggelinjer, eller oversigtslinjer. Såfremt en virksomhed har behov for flere fritstående skilte som f.eks. henvisningsskilte i relation til kunder, vareindlevering etc. skal den enkelte virksomhed have tilladelse af Sorø Kommune.

Flag

- 6.15 Der må på hver ejendom etableres flagstænger tilpasset bygningens højde dog max. 12 meter og maksimalt 3 stk. for hver enkelt virksomhed. Etableres der mere end én flagstang, skal flagstænger opstilles på linje eller i en gruppe (flaggruppe) med en indbyrdes afstand på maksimalt 5 meter.
Flagstænger skal placeres op til 10 meter fra eksisterende bygningsmasse.
Flagstænger skal placeres minimum 5 meter fra vejskel på interne veje og mindst 10 meter til naboskel (der kan være andre krav i lokalplanområdet f.eks. vejbyggelinjer, tinglysninger, særlige landskabsforhold og lignende).
Flagstænger skal være med indvendig flagsnor. Flagstænger må ikke fremstå med belysning, de må ikke rotere eller være bevægelige.

Støv, støj og lugt

- 6.16 Nye virksomheder, samt markant ændrede erhvervsaktiviteter i eksisterende virksomheder, inden for lokalplanområdet skal over for Sorø Kommune kunne dokumentere, at de ikke giver anledning til støj, lugt eller støvbelastning af deres omgivelser.

For støj skal dokumentationen vise, at den vejledende grænseværdi for støj fra virksomheder overholdes. Dette skal dokumenteres af et akkrediteret støjlaboratorium.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Bygninger må være i 2 etager på hele ejendommen.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 50.

- 7.3 Bebyggelsen skal respektere de på Kortbilag 1 angivne byggelinjer. I forhold til offentlige veje og stier, må bebyggelse ikke opføres nærmere end 5 m fra skel.
- 7.4 Kommunen kan tillade udhuse, halvtage/overdækninger og lignende småbygninger inden for byggefeltet.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Facader samt tage og sokler skal fremstå i farver dannet af jordfarverne eller hvid og sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Der kan indgå partier af glas i facaden.

- 8.2 Indenfor lokalplanområdet skal ny bebyggelse udføres i et materialevalg, der er tilpasset det eksisterende byggeri således, at der opnås en god helhedsvirkning.

- 8.3 Der må ikke til udvendige bygningssider samt tagflader anvendes materialer, som efter Sorø Kommunes skøn virker skæmmende.

Til mindre facadesektioner på bebyggelser, fx udhuse, må der anvendes andre materialer og farver end hovedbebyggelsen, når der efter Sorø Kommunes vurdering opnås en pæn helhed.

Indgangspartier samt tilkørsler må gerne have overdækninger udført i materialer som den eksisterende bebyggelse.

- 8.4 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 og plastmaterialer, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.
- 8.5 Tekniske installationer mv. i forbindelse med erhvervsbebyggelse skal så vidt muligt holdes indenfor bygningerne. Er det ikke muligt, skal de i form og farve søges tilpasset eksisterende byggeri.
- 8.6 Transformerstationer, kloakpumpestationer og andre teknikbygninger skal i deres ydre fremtræde ensartet. Anlæg der står på eller op til grønne arealer, beplantning eller lignede skal holdes i mørk grøn (RAL 6007 eller 6009) eller en anden mørk farve.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

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

Der må ikke foretages terrænregulering inden for 2,5 m fra skel.

Grønne områder

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

Inden for lokalplanområdet kan der ske oplag samt udstilling. Dette skal dog begrænses mest muligt og ske under ordnede forhold.

Oplag skal holdes i maksimalt 4 meters højde og foregå afskærmet (f.eks. med en beplantning). Oplag må ikke være synligt fra vejen. Oplag må kun finde sted indenfor byggefelt.

- 9.3 Træer og buske i beplantningsbæltet må ikke fældes eller udskiftes uden Sorø Kommunes tilladelse.

Hegn og beplantning

- 9.4 Langs Vestmotorvejen og Elmebjergvej er der udlagt et beplantningsbælte. Beplantningsbæltet anlægges som vist på Kortbilag 1, med en bredde på 12-17 meter, dog med en bredde på ned til 6 meter langs Elmebjergvej, hvor der er udlagt areal til parkering.

Beplantningsbæltet skal mod syd fremstå med afskærmende beplantning. Beplantningen mod motorvejen vil dog kunne være i form af en sammenhængende græsflade med spredt beplantning i form af grupper på 3-5 træer, såfremt der forefindes en godkendelse fra Vejdirektoratet om, at skiltning mod motorvejen gerne må være synlig.

Langs Elmebjergvej kan beplantningen udføres med en lav bevoksning i omkring 1 meters højde kombineret enten med enkelte løvfældende træer i grupper på tre-fem træer med en indbyrdes afstand på 10-20 meter, eller med enkeltstående træer med en afstand på 10-20 meter.

Ejer er forpligtet til at bevare og vedligeholde plantebæltet.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.

- 10.2 Der skal være etableret de i § 6 fastlagte fællesanlæg/-faciliteter.

- 10.3 Der skal være frembragt dokumentation for den enkelte virksomhed, at støv, lugt eller støj ikke vil være til belastning for lokalplanområdets øvrige virksomheder (Se § 6.16).

- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i lokalplanen forlangte anlæg og beplantning som beskrevet i § 9 er etableret.

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

§ 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 nr. 28.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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 byrådet 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 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.

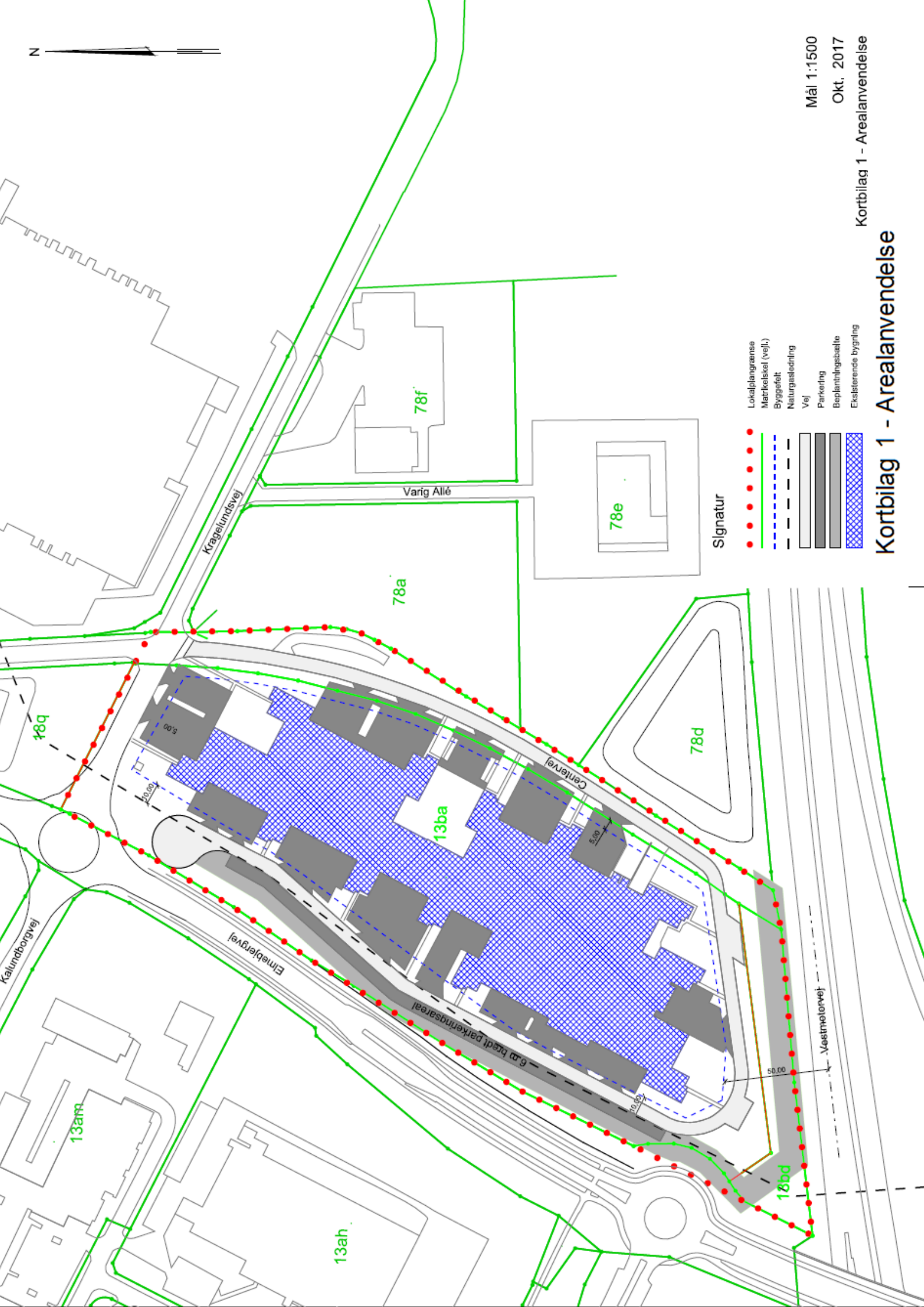
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 20. december 2017.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør



Okt. 2017

Kortbilag 1 - Arealanvendelse

Kortbilag 1 - Arealanvendelse

Signatur

-

FORSLAG TIL TILLÆG 3-2017 TIL SORØ KOMMUNE- PLAN 2013-2024

Med kommuneplantillægget foretages forskellige ændringer af rammebestemmelserne for kommuneplanens rammeområde Pe.E 2 - Område nordøst for motorvejssløjfen.

Ændringen består i at muliggøre anden beplantning end afskærmende ud mod Elmebjergvej, kommuneplanrammens vestlige afgrænsning. Dette udvider de hidtidige rammebestemmelser, der kun gav mulighed for afskærmende beplantning i områdets ydre afgrænsning.

De ændrede rammebestemmelser for området lyder som følger:

KOMMUNEPLANRAMME Pe.E 2 - OMRÅDE NORDØST FOR MOTORVEJSSLØJFEN

Områdets anvendelse

Området er udlagt til erhvervsområde

Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til erhvervsformål for industri-, lager- og værkstedsvirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende virksomheder, samt forretningsvirksomhed, som efter Sorø Kommunes skøn kan indpasses i området. Området har status som særligt erhvervsområde.

For den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten højst være 50.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter. Det er muligt at give dele af bebyggelsen en større højde, hvis særlige forhold gør sig gældende.

Langs områdets ydre afgrænsning skal der etableres beplantning.

Området er ikke egnet til virksomhed, der indebærer en risiko for grundvandet.

Bebyggelsesprocent

For området som helhed: Maks. 50

Bygningshøjde

Maks. 8,5 m.

Etageantal

Maks. 2

Zonestatus

Nuværende: Byzone

Fremtidig: Byzone

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 28 er gældende for den del af området, der er beliggende inde omkring Centervej. For resten af rammeområdet gælder Lokalplan nr. 42.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 4. april 2018.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør