

LOKALPLAN SK 62

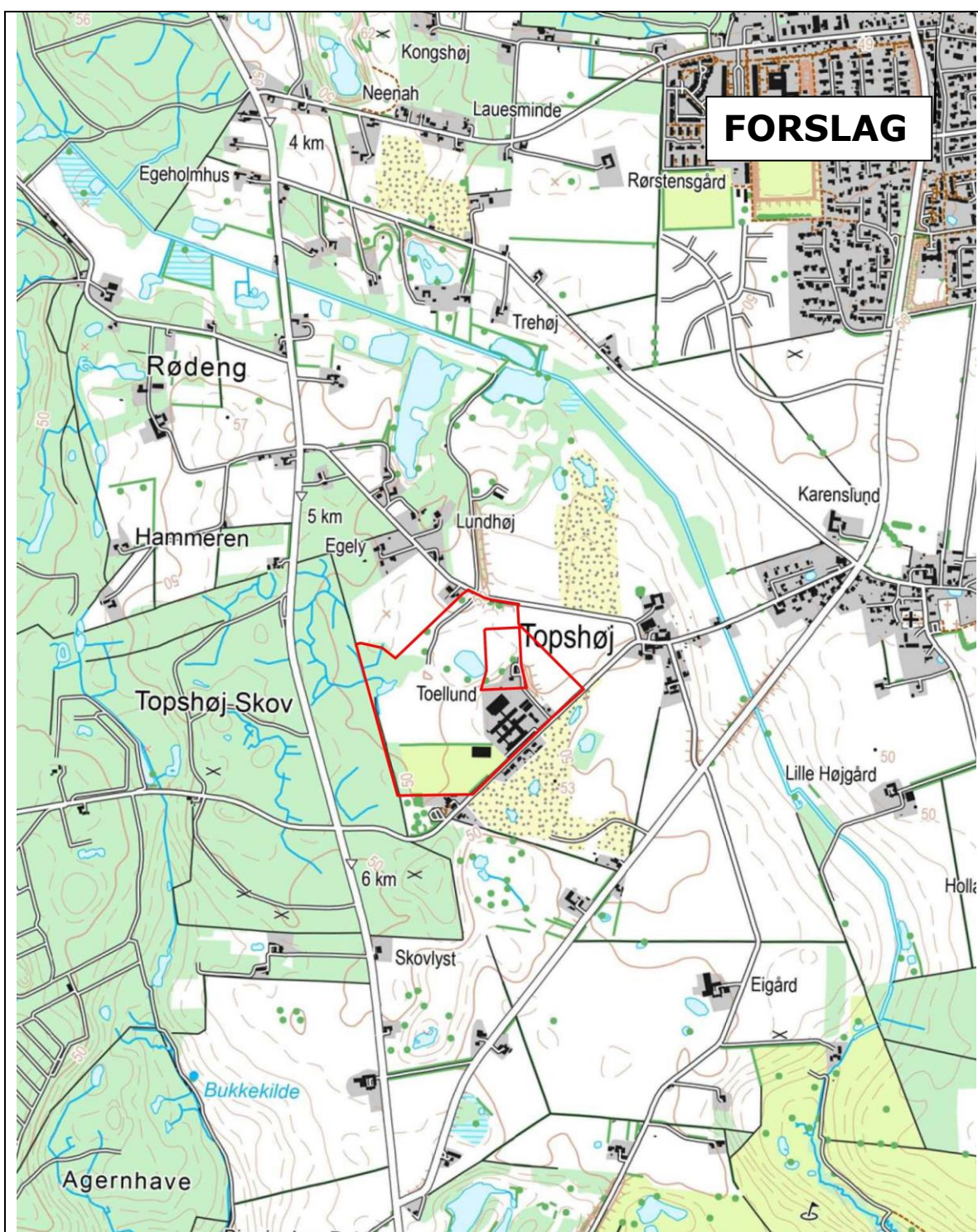
Sorø Kommune

Januar 2019

Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj



Inklusiv forslag til tillæg 1-2019 til Sorø Kommuneplan 2013-2024



Tilvejebringelse

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

Indhold

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

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

Offentliggørelse

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

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

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

Endelig vedtagelse

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

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

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

Retsvirkninger

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

Bemærkninger og indsigelser

Lokalplanforslaget blev den 23. januar 2019 vedtaget af Sorø Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden 5. februar 2019 – 3. april 2019. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 3. april 2019**. 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

A. Lokalplanens baggrund og formål	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	6
C. Lokalplanens indhold	14
D. Forhold til anden planlægning	18
E. Forudsatte myndighedstilladelser	24
F. Lov om miljøvurdering	25
G. Tekniske forhold mv.	25

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Område, zonestatus	27
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	28
§ 5 Veje, stier og parkering	28
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	29
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	33
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	35
§ 11 Servitutter og aflysning af lokalplaner	36
Midlertidige retsvirkninger	36
Retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning	37

KORTBILAG 1, Eksisterende forhold

KORTBILAG 2, Arealanvendelse

KOMMUNEPLANTILLÆG 1-2019	40
--------------------------------	----

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

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for en udvidelse af faciliteter og bygninger på Sorø Gymnastikefterskole beliggende på Topshøjvej 50, 4180 Sorø.

Historie

Skolen er oprindeligt oprettet som højskole i 1888 af fru Jutta Boysen Møller og pastor K. Bjerre, og den fungerede som sådan indtil 1927, hvor den blev omdannet til ungdomsskole.

Skolen lå indtil 1972 på Banevej på Frederiksberg, men da der manglede udvidelsesmuligheder, indgik man aftale med Sorø Kommune, og den tidligere Topshøj Centralskole blev ombygget til den nuværende Sorø Gymnastikefterskole.

Skolen har over en årrække målrettet undervisningen med vægt på idræt og især gymnastik.

Tidligere planlægning

Sorø Gymnastikefterskole er omfattet af lokalplan SK 37 Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj, fra 2011. Lokalplanen, der vedrører matrikel nr. 5s, Topshøj By, Lynges giver alene mulighed for opførelse af ny bebyggelse inden for et i lokalplanen udpeget byggefelt. Efter lokalplanens vedtagelse blev der i 2012 opført en springhal. Størstedelen af byggefeltet er herefter udbygget, og lokalplanen giver derfor kun begrænsede udbygningsmuligheder.

Ønske om udvidelse

Sorø Gymnastikefterskole ønsker at investere i fremtiden og sikre en attraktiv uddannelsesinstitution i Sorø Kommune. Derfor ønsker skolen at sikre sig større rammer til udvidelse af både bygningsmassen og friarealer til idræts- og fritidsformål. Skolen ønsker blandt andet at opføre en ny springhal, at udvide de bygningsmæssige rammer, så skolen kan øge elevoptaget, samt at sikre et større udvalg af udendørs faciliteter.

For at sikre dette har skolen opkøbt et areal på ca. 12 ha i tilknytning til skolen. De opkøbte arealer er udmatrikuleret fra en landbrugsejendom, og der er landbrugspligt på de opkøbte arealer.

Landbrugsstyrelsen har givet Sorø Gymnastikefterskole tilladelse til at erhverve arealerne. Ejerskabet er betinget af, at der udarbejdes en lokalplan inden 28. april 2020, samt at ejendommen tages i brug til den ændrede anvendelse inden 28. april 2022. Såfremt en af ovennævnte betingelser ikke efterkommes pålægges skolen at sælge arealer tilbage til sammenlægning med en landbrugsejendom inden for et år.

Formål med lokalplanen

Formålet med denne lokalplan er at sikre erhvervelsen af de ovennævnte arealer samt at fastsætte områdets overordnende disponering og rammer under hensyn til de landskabelige forhold.

Lokalplanen er en landzonelokalplan med bonusvirkning til udstykning og ændret anvendelse.

Der udlægges to byggefelter, hvor der må etableres bebyggelse med en højde på henholdsvis maks. 8,5 og 12 m. Endelig tilladelse til etablering af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver fortsat landzonetilladelse i henhold til planloven § 35.

Lokalplanen fastsætter, at det samlede bruttoetageareal for bebyggelse i området ikke må overstige 21.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 11,7 for området som helhed. Den samlede bygningsmasse i området udgjorde ved lokalplanens udarbejdelse ca. 8.300 m².

Gennem lokalplanens disponering af området søges de landskabelige kvaliteter i området fastholdt.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for landsbyerne Topshøj og Lyngø, ca. 4,5 km syd for Sorø centrum. Området udgør et areal på ca. 18 ha og omfatter matriklerne 5g, 5æ, 5s, 5u samt en del af matrikel 5a, alle Topshøj By, Lyngø.

Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af landbrugsareal samt fritliggende bebyggelse. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Lundhøjvej, og mod nordøst afgrænses området af et mindre landbrugsareal. Mod syd afgrænses området af Topshøjvej samt en ejendom i det åbne land. På den modsatte side af Topshøjvej er der landbrugsjord samt fem boligejendomme. Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er et beskyttet dige; vest herfor støder området op til fredskoven Topshøj Skov.

Omgivet af planområdet er en beboelsesejendom på ca. 1,6 ha beliggende på matrikel 5a, Topshøj By, Lyngø. Ejendommen er omsluttet af lokalplanen, men ikke omfattet af denne.



Fotoet viser lokalplanområdet set fra sydvest. Til venstre ses kanten af Topshøj Skov samt det bevoksede moseareal, som er beliggende inden for lokalplanområdet. Inden for mosearealet er registreret en sø, som, ligesom mosen, er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Midt i billedet ses en større sø, der ligeledes er beskyttet. Til højre ses Topshøjvej med Sorø Gymnastikefterskole på den ene side og boliger på den anden. Fotografiet er taget af Sorø Gymnastikefterskole, november 2017.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag delvist til offentlige formål i form af efterskole og delvist til landbrugsformål og -drift.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Topshøjvej, hvor der langs vejen er to direkte overkørsler til skolens parkeringsplads samt en vejadgang via en privat fællesvej, der vejbetjener både skolens idrætshal, personaleboliger samt naboejendommen beliggende på matr. 5a, Topshøj By, Lyngø. Desuden er der fra Lundhøjvej overkørsel til en markvej med adgang til den sydlige del af matr. 5æ Topshøj By, Lyngø.

Landskab og natur

Området ligger i en del af et større område, som i kommuneplanen er udpeget som større sammenhængende og uforstyrrede landskaber. Sidstnævnte er områder, der er upåvirket af store tekniske anlæg, f.eks. motorveje eller vindmølleparker.

Det samlede område Topshøj udgøres af en moræneflade med enkelte bløde bakker. I området er desuden en gammel, efterbehandlet grusgrav med stejle bakker.

Grænsen mellem Sorø Gymnastikefterskoles hidtidige arealer (matr. nr. 5s) og det omkringliggende landskab (matr. nr. 5æ) er markeret med beplantningsbælter, mens det fremtidige lokalplanområde mod nord og øst (matr. nr. 5æ) fremstår mere åbent. Der er ydermere en sammenhængende beplantning fra Topshøj Skov mod vest og til søen placeret centralt i området. Bakkerne i området og den eksisterende beplantning betyder, at skolens bebyggelse ikke ses fra Lundhøjvej ligesom bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet – kvaliteter, som fastholdes med lokalplanen.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen ved Topshøj Skov. En del af arealet er kultiveret til landbrugsdrift, mens der i lokalplanområdets nordvestlige hjørne og centralt i området henligger naturarealer i form af en mose og to søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Fotoet viser lokalplanområdet set fra nord (Lundhøjvej) mod syd. Den røde ejendom til venstre på billedet er ejendommen beliggende Topshøjvej 46. Det fremgår af billedet, at der er et smukt landskabsrum med en markant beplantning, der skjuler den eksisterende bebyggelse på Sorø Gymnastikefterskole. Fotografiet er taget af Sorø Gymnastikefterskole, november 2017.

Terrænforhold

Lokalplanområdets laveste punkt er omkring den største af områdets to søer, der ligger midt i området. Søen er beliggende ca. 39 m.o.h. Størstedelen af området består af bløde bakker beliggende 48 - 54 m.o.h.

Udearealer og beplantning

Sorø's Gymnastikefterskoles hidtidige udearealer, som er beliggende på matr. nr. 5s inden for det eksisterende beplantningsbælte, rummer bålplads, et stort boldbaneareal samt mindre udendørs opholdsrum og grønne friarealer i tilknytning til bebyggelsen. Boldbanerne, der er beliggende vest for bebyggelsen, ligger terrænmæssigt et par meter under bebyggelsen.

Det eksisterende beplantningsbælte, som afgrænser Sorø Gymnastikefterskoles hidtidige arealer, er af varierende bredde. Mod nord og vest er beplantningsbæltet bredest, imens det imod syd og sydøst (mod Tophøjsvej) består af en enkelt træække. Mod den private fællesvej indenfor planområdet er der hækbeplantning.



Lokalplanområdet set fra øst. Markering af lokalplanafrænsning (nabomatrikel 5a i midten af området er ikke en del af lokalplanområdet), boldbane, eksisterende beplantningsbælter og eksisterende sammenhængende beplantning.

Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, downloadet d. 29.11.2018

Bebyggelse

Skolen er i årenes løb blevet udvidet med nye bygninger, ligesom den er ombygget og moderniseret adskillige gange. Den fremstår nu med bygninger i forskellige stilarter og bygningsudtryk.

Den eksisterende bygningsmasse har et etageareal på ca. 8.300 m², og består af elevværelser, administrationsbygninger, undervisningslokaler, springhal, gymnastiksal, fælleslokaler m.m. Derudover er der et antal tilhørende lærerboliger og en forstanderbolig.

Ved ankomsten til skolen mødes man af den markante oprindelige L-formede skolebygning fra 1939. Bebyggelsen blev oprindeligt anvendt til folkeskole. I dag rummer bygningen undervisningslokaler, foredragssal samt lærerværelse.

Den oprindelige skolebygning fremstår markant, i 2½ etage udført i rød murstensfacade og med rødt teglstenssaddeltag. Nordøst for skolebygningen ligger to fritliggende lærerboliger i 1½ etage med høj kælder, også opført i 1939. Lærerboligerne fremstår i samme materialer som skolebygningen. De tre bygninger er beliggende omkring et græsbelagt gårdrum og danner rammen om ankomsten til Sorø Gymnastikefterskole.



Tre fotos, der viser den oprindelige skolebebyggelse samt lærerboliger. Øverste foto er fra tidligere lokalplan SK37 Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj, april 2011. De to nederste fotos er fra oktober 2018 og taget af Sorø Gymnastikefterskole.

Vest for den oprindelige skolebebyggelse ligger tre elevfløje som 1-plansbyggeri med røde murstensfacader, vinduesbånd og saddeltag med bølgeeternit. Elevfløjene er placeret parallelt med administrationsbygningens længste fløj og forbindes internt af lave forbindelsesgange placeret vinkelret på bygningerne. Elevfløjenes arkitektur underordner sig de oprindelige skolebygninger i volumen såvel som materiale.



Fotos der viser elevfløje og forbindelsesgange. Fotos er fra oktober 2018 og taget af Sorø Gymnastikefterskole.



Foto der viser elevfløj og overdækning. I baggrunden ses hovedbygningen. Foto er fra oktober 2018 og taget af Sorø Gymnastikefterskole.

Nordvest for elevfløjene er den ældste hal placeret. Hallen er opført i 1981 og udført i røde tegl og metalplader på facaderne samt saddeltag med bølgeeternit.



Fotos der viser idrætshal opført i 1981. Foto taget af Sorø Gymnastikefterskole.

Nordøst for administrationsbygningen og lærerboligerne ligger en garage opført i 1976 samt bygning til fysiklokaler opført i 1991. Bygningerne er opført i røde tegl med saddeltag med bølgeeternit.



Fotos af garage opført i 1976. Foto taget af Sorø Gymnastikefterskole.

Sydvest for den eksisterende bebyggelse ligger en springhal opført i 2012.



Fotos af springhal opført i 2012. Foto taget af Sorø Gymnastikefterskole.



Fotografi af Sorø Gymnastikskoles eksisterende bebyggelse, set fra sydøst mod nordvest. Til venstre i billedet ses den nyeste springhal, opført i 2012. Fotografiet er taget af Sorø Gymnastikskole, november 2017.

På luftfotoet ovenfor ses den samlede eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsen er opført over tid hvilket tydeligt fremgår af bygnin- gernes arkitektur og udtryk. Bebyggelserne afspejler de funktioner som de rum- mer samt den tid de er opført i.



KORT A: Luftfoto med markering af lokalplanområdet, de omkringliggende veje Lundbyhøjvej og Topshøjvej, vejadgang til ejendommen beliggende Topshøjvej 46 (som ikke er omfattet af lokalplanen) og markering af markvejen i den nordlige del af lokalplanområdet.

De eksisterende bebyggelser ses i midten af luftfotoet, og vest derfor de eksisterende boldbaner. Arealer med beskyttet naturtyper og det beskyttede dige er indikeret med tekst. Vest for lokalplanområdet ligger Topshøj Skov. Der henvises til kortbilag 1 Eksisterende forhold.

Illustration udarbejdet på ortofoto fra 2017, GeoDanmark.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering og anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af institutioner og efterskole, med de for driften nødvendige bygninger, samt idræts- og friluftsfaciliteter og lignende funktioner.

Byggefelter

Planlægningen for området afspejler et ønske om en fleksibel udbygning. Der udlægges inden for lokalplanområdet to byggefelter A og B indenfor hvilke, der kan opføres bebyggelse med bygningshøjde på henholdsvis maks. 8,5 og 12 m. Byggefelternes placering kan ses på kortbilag 2.

Bonusvirkning

Lokalplanen er en landzonelokalplan, hvilket vil sige en lokalplan udarbejdet for et område, som ved lokalplanens vedtagelse forbliver i landzone. Der gives i lokalplanen bonusvirkning til ændret anvendelse af ubebyggede arealer og til udstykning. Det betyder at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzonetilladelser til udstykning og ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

Der gives *ikke* bonusvirkning til opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Derfor skal der søges landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1. I forbindelse med landzonetilladelsen er der i planloven hjemmel til at stille yderligere krav eksempelvis til bebyggelse eller afskærmende foranstaltninger. Bonusvirkning kan alene meddeles til byggeri der i lokalplanen er beskrevet med samme detaljeringsgrad, som hvis der skulle ansøges om landzonetilladelse. Sigtet med nærværende lokalplan er at fastsætte disponeringen af området, og samtidig sikre fleksibilitet til en trinvis udbygning af Sorø Gymnastikefterskole.

Vejadgang

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at den private fællesvej udlægges i en bredde af 4 meter på vejstykket A-B som er vist på kortbilag 2.

Ubebyggede arealer

Afsnittet beskriver de ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet. Friarealerne opdeles i friarealer inden og udenfor den afskærmende beplantning.

Friarealer udenfor den afskærmende beplantning

For at fastholde de eksisterende landskabsværdier fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at friarealer udenfor den afskærmende beplantning skal fastholdes med et naturligt udtryk. Det vil sige at der alene kan etableres udendørs faciliteter som naturligt kan indpasses i området, hvad angår materialer og omfang. Det kan eksempelvis være rekreative faciliteter såsom løbe- og mountainbikeruter, shelters, træningsfaciliteter m.v.

Friarealer indenfor den afskærmende beplantning

På friarealerne indenfor den afskærmende beplantning kan der etableres rekreative faciliteter samt areal til parkering.

Indenfor de ubebyggede dele af byggefelterne kan der desuden etableres udefaciliteter såsom boldbane, klatretårne, parkering, terrasser mv. Endelig gives der med lokalplanen mulighed for at etableres solenergianlæg på terræn.

Der skal søges om landzonetilladelse til opførelse af faciliteter, som kræver byggetilladelse, herunder fx fritliggende solcelleanlæg på terræn, shelters og klatretårne.

Afskærmende beplantning

For fortsat at sikre de landskabelige kvaliteter i området er der med lokalplanen fastsat bestemmelser om vedligeholdelse og udvidelse af en del af den eksisterende beplantning kombineret med krav om etablering af nyt beplantningsbælte.

Hensigten med reguleringen er at sikre, at den nye bebyggelse ikke vil fremstå tydeligt i landskabet.

Der gives med lokalplanen mulighed for at eksisterende beplantning, inkl. beplantningsbælter indenfor og vest for byggefelterne kan ryddes i det omfang det er nødvendigt for opførelse af ny bebyggelse, parkeringsarealer eller udefaciliteter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om at etablering af beplantningsbæltet langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse beliggende vest for den eksisterende bebyggelse.

Hjemmehørende arter

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at beplantning med træer og buske i samt udenfor den afskærmende beplantning skal bestå af hjemmehørende arter.

Regnvandshåndtering

Lokalplanen giver mulighed for, at der, indenfor de ubebyggede arealer, kan etableres anlæg til regnvandshåndtering.

Anlæg til regnvandshåndtering skal integreres i landskabet. Tilpasning kan eksempelvis ske ved at våde regnvandsbassiner anlægges med en skråning på 1:5 eller fladere.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanens formål er blandt andet at sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk og som en samlet helhed, hvorfor der i lokalplanen fastsættes overordnede bestemmelser for omfang og ydre fremtræden af bebyggelse.

Ny bebyggelse skal fremstå tro imod den eksisterende arkitektur, med dette menes at ny bebyggelse skal indordne sig bebyggelsens hierarki.

Forud for opførelse af ny bebyggelse skal der søges landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1. I forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse kan der blive stillet yderligere krav til bebyggelsen. Blandt andet med henblik på at sikre, at områdets karakter bevares, og at bebyggelsen ikke virker dominerende i landskabet.

Omfang og placering

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der inden for planområdet maksimalt må opføres 21.000 m² bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse udgør ca.

8.300 m². Der gives således mulighed for at opføre op til 12.700 m² yderligere bebyggelse.

For at sikre stor frihed til placering af fremtidig bebyggelse, er bebyggelsesprocenten for matr. 5s fastsat til 35%, svarende til ca. 21.000 m², heraf 12.700 m² nyt byggeri imens bebyggelsesprocenten på matr. 5æ fastsættes til 11% svarende til 12.700 m².

Der er således mulighed for, at al bebyggelsen kan samles på matr. 5s, eller der kan ske en fordeling med mellem matr. 5s og matr. 5æ.

Der udlægges to byggefelt. Byggefelt A, beliggende langs Topshøjvej i lokalplanens sydlige afgrænsning samt i områdets nordøstlige afgrænsning, og byggefelt B umiddelbart nordvest for byggefelt A. Byggefelterne er vist på kortbilag 2. Byggefelterne udlægges for at regulere højde på fremtidig byggeri.

Indenfor byggefelt A, som omfatter et areal på ca. 45.000m², må ny bebyggelse opføres med en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Indenfor byggefelt B, som omfatter et areal på ca. 40.000m² må ny bebyggelse opføres med en maksimal bebyggelseshøjde på 12 meter, forudsat at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet.

Alle byggefelt skal disponeres således, at ny bebyggelse opføres i udlagte byggefelt i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal således placeres, så det "vokser" ud fra eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens udformning

Regulering af bebyggelsens ydre fremtræden er inddelt i tre afsnit:

- "Den oprindelige skolebebyggelse herunder oprindelige lærerboliger"
- "Anden bebyggelse - mindre volumener"
- "Anden bebyggelse - store volumener".

Den oprindelige skolebebyggelse med tilhørende lærerboliger ønskes fastholdt i sit oprindelige arkitektoniske udtryk med saddeltag af røde teglsten.

Bestemmerne for den resterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet opdeles i bestemmelser for anden bebyggelse – mindre volumener og bestemmelser for anden bebyggelse – store volumener. Det skyldes et ønske, om at sikre at bebyggelsens funktion og form følges. Det er hensigten at bebyggelsens funktion skal kunne aflæses i arkitekturen.

Der gives med lokalplanen vide rammer til valg af materialer for at sikre, at bebyggelsen kan opføres i nutidige materialer. Den eksisterende bebyggelse er opført i materialer og form tilpasset den tid bebyggelsen er opført i. Ved at opføre ny bebyggelse i nutidige materialer efter moderne byggeskik fastholdes hierarkiet imellem ny og eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse kan opføres med facade i træ, pladematerialer eller teglsten, store volumener kan desuden opføres i metal. Facader kan fremstå i sort, hvid, grå eller afdæmpede farver. Anden bebyggelse – store volumener må dog ikke fremstå som hvide. Dette for at sikre, at et stort bygningsvolumen ikke fremstår tydeligt i landskabet.

Tage kan for anden bebyggelse – mindre volumener opføres med fladt tag, tag med ensidig taghældning eller med saddeltag. For store volumener, som fx en ny springhal, kan tage udføres som fladt tag, tage med ensidig taghældning eller som asymmetriske tage.

Nedenfor er eksempler på nyere haller med varierende tagformer til inspiration.



Foto af idrætshal, Stenløse privatskole



Foto af Sydstevnshallen, Rødvig



Foto af hal, Nøvlingeskov efterskole



Foto af Sorø Gymnastikefterskoles springhal fra 2012.

For Store volumener må tage kun udføres i eternit, sort tagpap, metal, pladematerialer eller som grønne tage med mos, sedum, eller lignende. Tage på mindre volumener kan også udføres i teglsten eller betontagsten og på sekundære bebyggelser også i metal eller glas. Glansen på tage må ikke overstige 20. Undtaget herfra er solenergianlæg, som må fremstå med en glansgrad på op til 30.

For ny bebyggelse – små og store volumener, skal vinduer udføres i træ eller træ-alu. Farverne skal tilpasses bebyggelsen og for hver bygning være indbyrdes tilpasset. Tagrender skal udføres som zink- eller ståltagrender eller skjult arkitektonisk i byggeriet.

Endelig er fastsat generelle bestemmelser som er gældende for al byggeri indenfor lokalplanområdet.

Der må ikke anvendes trykimprægneret træ, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen. Ventilationskanaler skal udføres integreret i byggeriet, skorstene skal tilpasses bebyggelsen i skala og form. Der må ikke placeres vindmøller indenfor lokalplanområdet.

Eventuelle udhæng skal arkitektonisk fremstå som lette og spinkle konstruktioner. Private antenneanlæg må ikke være synlige fra vej, evt. paraboler skal placeres lavt og må ikke skæmme omgivelserne.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Sorø Kommuneplan 2013-2024

En del af lokalplanområdet er i Sorø Kommuneplan 2013-2024 omfattet af kommuneplanramme A.O.2, den øvrige del er ikke omfattet. For at sikre den nødvendige overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg.

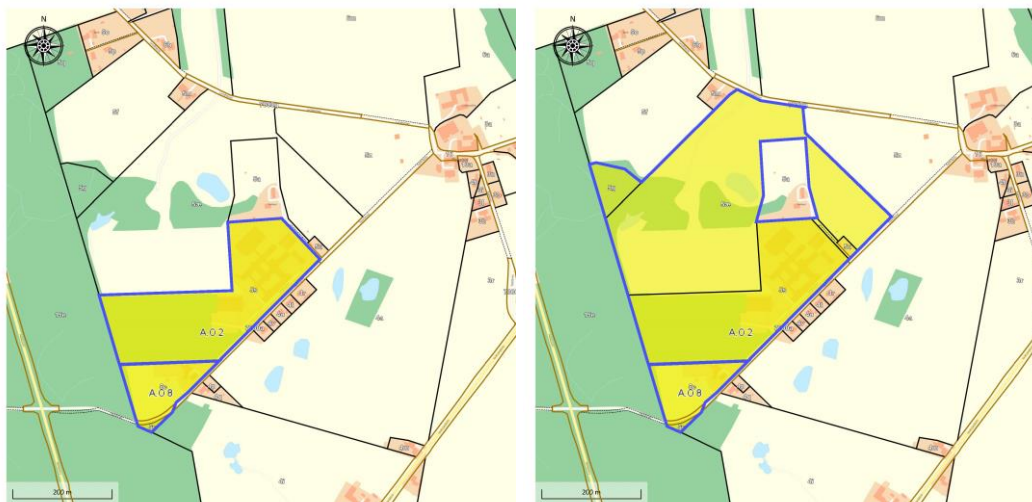
Indledende høring om kommuneplantillæg

Da planlægningen blev sat i gang blev der gennemført en forudgående høring om planlægningen. Der indkom ingen høringssvar, og høringen har derfor ikke ledt til ændringer af projektet.

Kommuneplantillæg 1-2019 – Sorø Gymnastikefterskole

Med kommuneplantillægget ændres rammeafgrænsningen af den eksisterende kommuneplanramme A.O.2, og bestemmelserne justeres i forhold til bebyggelseshøjde og placering af afskærmende beplantning.

Rammeområdet er i dag 6 ha. Efter kommuneplantillæggets vedtagelse vil det nye rammeområde omfatte et areal på ca. 18 ha. Eksisterende og fremtidig rammeafgrænsning fremgår af kort nedenfor.



Eksisterende kommuneplanrammer i området.

Fremtidige kommuneplanrammer i området.

Med kommuneplantillægget justeres rammerne vedrørende bebyggelseshøjde. Der fastsættes bestemmelse om, at der kan udlægges byggefeltet til bebyggelse i op til 12 meters højde, forudsat at det ved lokalplanlægning sikres, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet.

Med kommuneplantillægget justeres ligeledes rammerne vedrørende afskærmende beplantning. Tidligere fastsatte rammen, at der skulle etableres afskærmende beplantning langs rammeområdets afgrænsning. Med udvidelsen af rammeområdet ændres dette til, at det ved lokalplanlægning skal sikres, at der etableres afskærmende beplantning ved byggefeltet udlagt i lokalplanen.

Kommuneplanens retningslinjer

Størstedelen af lokalplanområdet er i Sorø Kommuneplan 2023-2024 udpeget som "større sammenhængende landskab", jf. kommuneplanens retningslinje 4.2.1. Formålet med udpegningen er at beskytte de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter i landskabet.

Lokalplanområdet er også omfattet af udpegning som "større uforstyrret landskabsområde" jf. retningslinje 4.4.1. Formålet med udpegningen er at bevare og styrke landskabsområdet og samtidig sikre, at forandringer i det åbne land sker i respekt for de kvaliteter, der knytter sig til landskabet.

Planområdet er ligeledes udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket, jf. kommuneplanens retningslinje 5.3.2. Det vil sige arealer, hvor der ikke ønskes etableret skov. Udpegningen gælder størstedelen af planområdet, bortset fra det nordvestlige hjørne, matr. nr. 5g og del af matr. nr. 5æ begge Topshøj By, Lyngø. Der er skovbevoksning i den nordligste del af området samt mindre bevoksede arealer inden for den del af planområdet, som er omfattet af udpegningen.

Planområdet er endeligt også udpeget "tør, potentiel korridor". Korridoren er en del af kommuneplanens "Økologiske forbindelser", her med særligt henblik på de tørre naturtyper. Kommuneplanens retningslinjer for Økologiske forbindelser er, at sikre og forbedre spredningsmulighederne for vilde dyr og planter. Inden for de økologiske forbindelser skal eksisterende naturområder i videst muligt omfang beskyttes mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Det skal tilstræbes, at der i de potentielle økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyrs og planter spredning mellem de eksisterende naturområder.

De økologiske forbindelser er udpeget på baggrund af overordnede temaer, bl.a. beliggenhed i områder til råstofindvinding. Det er ved den overordnede udpegning ikke konkret vurderet, om tekniske anlæg, bebyggelse eller andet reelt forhindrer, at funktionen som økologisk forbindelse kan realiseres. Udpegningerne som økologisk forbindelse tilrettes i forbindelse med konkret sagsbehandling. I dette tilfælde udtages lokalplanområdet af udpegningen som potentiel økologisk forbindelse.

Med lokalplanen inddrages ca. 12 ha landbrugsjord til offentlige formål. Med lokalplanen sikres det, at området disponeres således at ny bebyggelse opføres i udlagte byggefeltter i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Uden for de udlagte byggefeltter giver lokalplanen alene mulighed for etablering af faciliteter, som skal og kan integreres i landskabet.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan SK 37.

Lokalplan SK 37 aflyses i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan, Lokalplan SK 62.

Servitutter

Tilstandsservitutter – servitutter der sikrer en bestemt tilstand opretholdt – der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter – 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 lokalplanen. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 5u Topshøj By, Lyngø

Tinglyst: 25.02.1926

Titel: Dok om SEAS.

Indhold: Deklaration om SEAS tilladelse til at føre luftledninger med fornødent tilbehør på jord.

Servitutten skal respekteres. Der er ingen højspændingsledninger indenfor lokalplanområdet.

Matr.nr. 5a og 5æ Topshøj By, Lyngø.

Tinglyst: 19.01.1940

Titel: Dok om vej mv.

Indhold: Servitutten er en rådighedsservitut og omhandler al slags færdsel på 2,51 m bred vej.

Påtaleberettiget: Lyngø Kommune (Sorø Kommune)

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5s, 5u og 5æ Topshøj By, Lyngø m.fl.

Tinglyst: 20.04.1940

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Indhold: Deklaration om kloakledning med tilhørende brønde.

Påtaleberettiget: Lyngø Sognekommune (Sorø Kommune)

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5u og 5æ Topshøj By, Lyngø m.fl.

Tinglyst: 05.10.1972

Titel: Dok om SEAS.

Indhold: Deklaration om at lade SEAS anbringe master med tilbehør, luftledninger, jordkabler, transformerstationer mv. Areal inden for hhv. 5 og 10 meter fra luft/højspænding må ikke benyttes til befærdede arealer. For jordkabler må træer, buske og bebyggelse ikke placeres indenfor 1 meter fra kablet.

Påtaleberettiget: SEAS A/S

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5a, 5s, 5u og 5æ Topshøj By, Lyngø m.fl.

Tinglyst: 08.10.1973

Titel: Dok om vej mv.

Indhold: Deklaration om færdsel og vedligeholdelse på/af vej.

Påtaleberettiget: Enhver tid værende ejer af matr. nr. 5s, 5t og 5y Topshøj By, Lyngø Sogn

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5a, 5æ og 5u Topshøj By, Lyngø m.fl.

Tinglyst: 03.11.1977

Titel: Dok om vandværk mv.

Indhold: Deklaration om sikring af vandledning. Til enhver tid skal der gives adgang til eftersyn og rensning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejde.

Påtaleberettiget: Frederiksberg vandværk

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5a og 5æ Topshøj By, Lyngø m.fl.

Tinglyst: 12.03.1990

Titel: Dok om SEAS.

Indhold: Deklaration om SEAS A/S etablering af elanlæg. Ved arbejder i nærheden af kablet, skal anmeldelse om arbejdet foretages mindst 8 dage før påbegyndelse.

Påtaleberettiget: SEAS A/S

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5u og 5æ Topshøj By, Lyngby m.fl.

Tinglyst: 18.06.1990

Titel: Dok om naturgas/analæg vedr. 3G.

Indhold: Deklaration om naturgasledning(distributionsledning) Ledning starter syd for matr. 5u, og løber i kanten af matr. 5æ langs Topshøjvej. I et 4 meter bredt bælte omkringledningsmidte må der ikke etableres beplantning/bebyggelse. 2m fra ledningsmidte må der ikke bruges mekaniske maskiner uden forudgående tilladelse.

Påtaleberettiget: Til enhver tid værende ledningsejer, Nuværende tidspunkt Naturgas Sjælland I/S.

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5s Topshøj By, Lyngby

Tinglyst: 16.09.1992

Titel: Dok om naturgas/analæg mv.

Indhold: Deklaration om naturgasledning(distributionsledning) Ledning fra Topshøjvej til matr. 5s. I 2 meter bredt bælte omkring ledningen må der ikke bebygges eller beplantes med dybtgående rødder. Arbejde/analæg må ikke ske uden forudgående aftale.

Påtaleberettiget: Til enhver tid værende ledningsejer, Nuværende tidspunkt Naturgas Sjælland I/S.

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5æ Topshøj By, Lyngby m.fl.

Tinglyst: 02.12.2010

Titel: Servitut om elanalæg.

Indhold: Deklaration om elanalæg. 10kV kabel lyslederrør. Selskabet har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanalægget med tilhørende transformerstationer. Byggeri, terrænændringer, etablering af vej, grubning, dræning, boring og lign. Skal anmeldes til SEAS senest 8 dage før arbejdet påbegyndt. Beplantning skal aftales med SEAS inden etablering.

Påtaleberettiget: SEAS-NVE NET A/S

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr. 5g og 5æ Topshøj By, Lyngby m.fl.

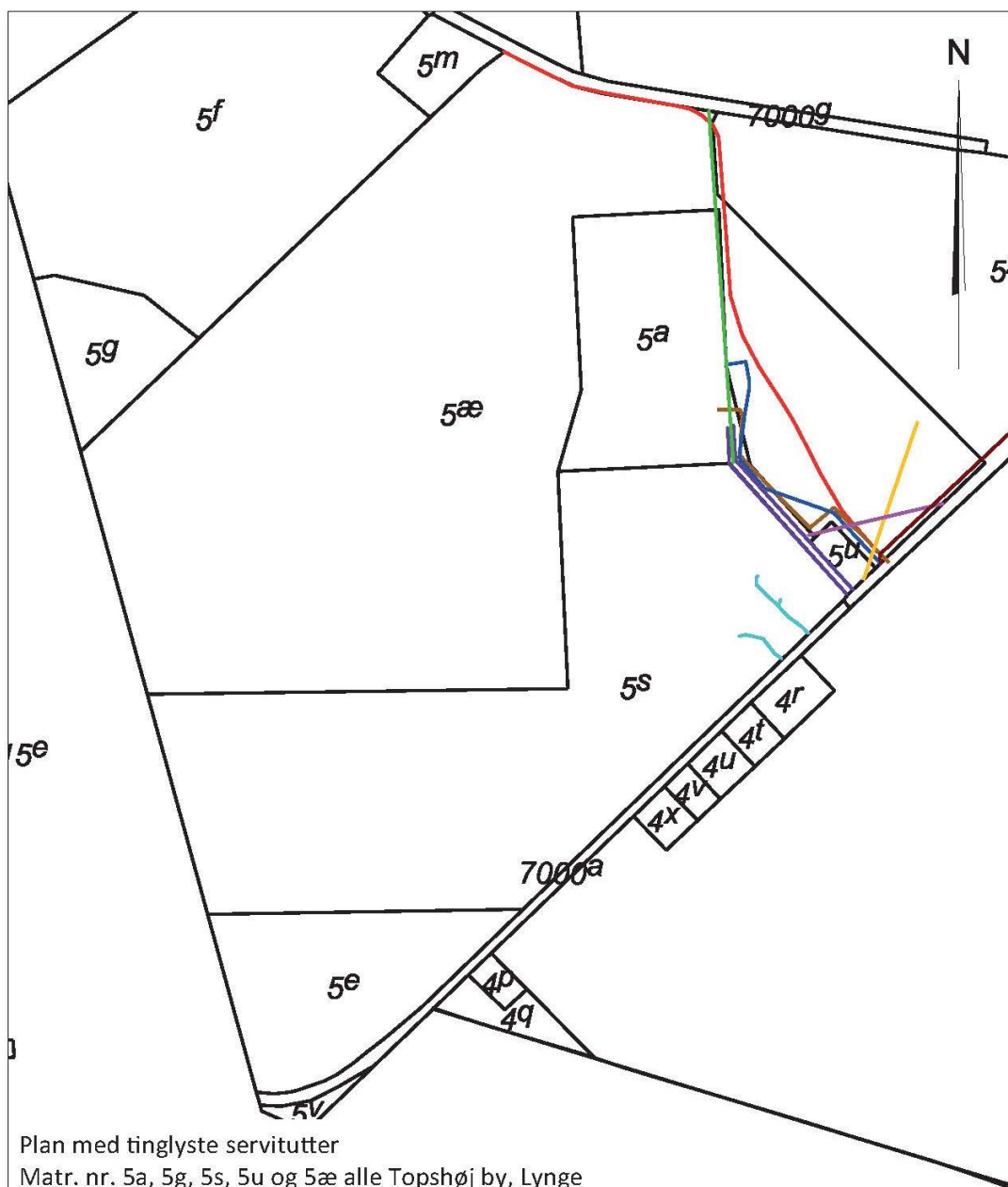
Tinglyst: 02.01.2018

Titel: Deklaration om selskabserhvervelse og afhændelse.

Indhold: Deklaration om selskabserhvervelse og afhændelse. Tilladelse til erhvervelse af landbrugsejendom. Køb betinget af at arealer inden 2020 skal være omfattet af vedtaget lokalplan og inden 2 år derefter været taget i brug til formålet.

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen

Servitutten skal respekteres.



Plan med tinglyste servitutter
Matr. nr. 5a, 5g, 5s, 5u og 5æ alle Topshøj by, Lyngø

Signaturforklaring

Matrikelskel

Tinglyst 19.01.1940 – vedr. 2,51 m bred vej

Tinglyst 20.04.1940 – vedr. kloakledning og brønde

Tinglyst 05.10.1972 – vedr. elkabel/luftledning/mast

Tinglyst 18.10.1973 – vedr. vej

Tinglyst 03.11.1977 – vedr. vandledning

Tinglyst 12.03.1990 – vedr. elkabel

Tinglyst 18.06.1990 – vedr. naturgasledning

Tinglyst 16.09.1992 – vedr. naturgasledning

Tinglyst 02.12.2010 – vedr. elkabel - jordkabel

Kortet viser omtrentlig placering af tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet. Kortet er medtaget for at synliggøre at servitutterne koncentrerer sig omkring den østlige del af matr. 5æ, Topshøj by, Lyngø.

Råstofplan 2016

I den nordligste del af lokalplanområdet er matr. 5g Topshøj By, Lyngø udpeget som råstofgraveområde, jf. Region Sjællands Råstofplan 2016.

I henhold til Region Sjællands Råstofplan 2016, retningslinje 1 må der ikke ske ændring af arealanvendelsen mv., der kan forhindre en udnyttelse af råstofferne. Med lokalplanen gives mulighed for ændret anvendelse, idet arealets anvendelse i henhold til planloven ændres fra jordbrugsformål til offentlige formål i form af friareal.

Området er imidlertid også i henhold til naturbeskyttelsesloven registreret som et § 3 areal, bestående af en beskyttet mose. I praksis betyder det, at nærværende planlægning ikke medfører fysiske ændringer inden for det udpegede graveområde, og derved ikke påvirker de fremtidige udnyttelsesmuligheder af det regionale graveområde.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD), i den nordøstlige afgrænsning er et mindre areal på ca. 55m² udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til offentlige formål i form af institutioner, efterskole, idræts- og friluftsfaciliteter og lignende offentlige funktioner forventes ikke at påvirke grundvandet.

Spildevandsplan

En del af lokalplanområdet, matr. nr. 5u og en del af matr. nr. 5s, ligger i kloakopland i gældende spildevandsplan, mens matr. 5æ ligger uden for kloakopland. Udarbejdelse af ny lokalplan nødvendiggør en ajourføring af spildevandsplanen i form af et tillæg til spildevandsplanen.

Beskyttelsesinteresser

Sten- og jorddiger

Der er inden for lokalplanområdet registreret et beskyttet sten- og jorddige placeret i lokalplanområdets vestlige afgrænsning, se kortbilag 1.

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand, jf. Museumslovens § 29 a og Naturbeskyttelseslovens § 18. Der er en beskyttelseslinje på 2 m langs hver side af diget.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Omkring Topshøj Skov er der en 300 m bred skovbyggelinje. Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Vejloven

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

Museumsloven

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.

Beskyttede sten- og jorddiger

Lokalplanen fastsætter byggefeltet som sikrer, at bebyggelse ikke etableres i nærheden af det beskyttede dige. Såfremt evt. anlægs- og gravearbejder i friarealet ikke kan holdes min. 2 m fra diget, skal der indhentes tilladelse til arbejdet i henhold til museumslovens § 29.

Naturbeskyttelsesloven og planloven

Beskyttede naturtyper (§ 3-områder)

Inden for lokalplanområdet er to søer og en mose, der er beskyttede iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i disse områders tilstand. Sorø Kommune er dispensationsmyndighed.

Skovbyggelinje og landzonebestemmelserne

Realisering af de byggemuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Når et byggeri kræver landzonetilladelse eller er undtaget landzonetilladelse vil byggeriet som udgangspunkt ikke kræve dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet til skovbrynet indgår i vurderingen, der ligger til grund for landzonetilladelsen.

I vurderingen indgår bl.a., hvor tæt byggeriet er på skoven og om byggeriet vil skæmme oplevelsen af skoven eller forringe værdifulde levesteder for dyr- og planter. En landzonetilladelse kan påklages til Planklagenævnet.

Miljøbeskyttelsesloven

Forinden der etableres anlæg til nedsivning af tag – og overfladevand, udledning af tag og overfladevand til recipient eller forsinkelsesbassin til tag og overfladevand skal der søges tilladelse hos Sorø Kommune.

F. LOV OM MILJØVURDERING

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

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

- At lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af institutioner, efterskole eller tilsvarende med tilhørende faciliteter, og ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- At lokalplanen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Regn og spildevand

Lokalplanområdet er i Sorø Kommunes spildevandsplan 2016-2019 kun delvist udlagt til separatkloakering.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak med separering af regn og spildevand. Regnvand fra tagarealer og befæstede arealer skal nedsives på egen grund eller tilledes offentlig kloak med en nedroslet afstrømningsintensitet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Frederiksberg Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdets elforsyning varetages af SEAS-NVE.

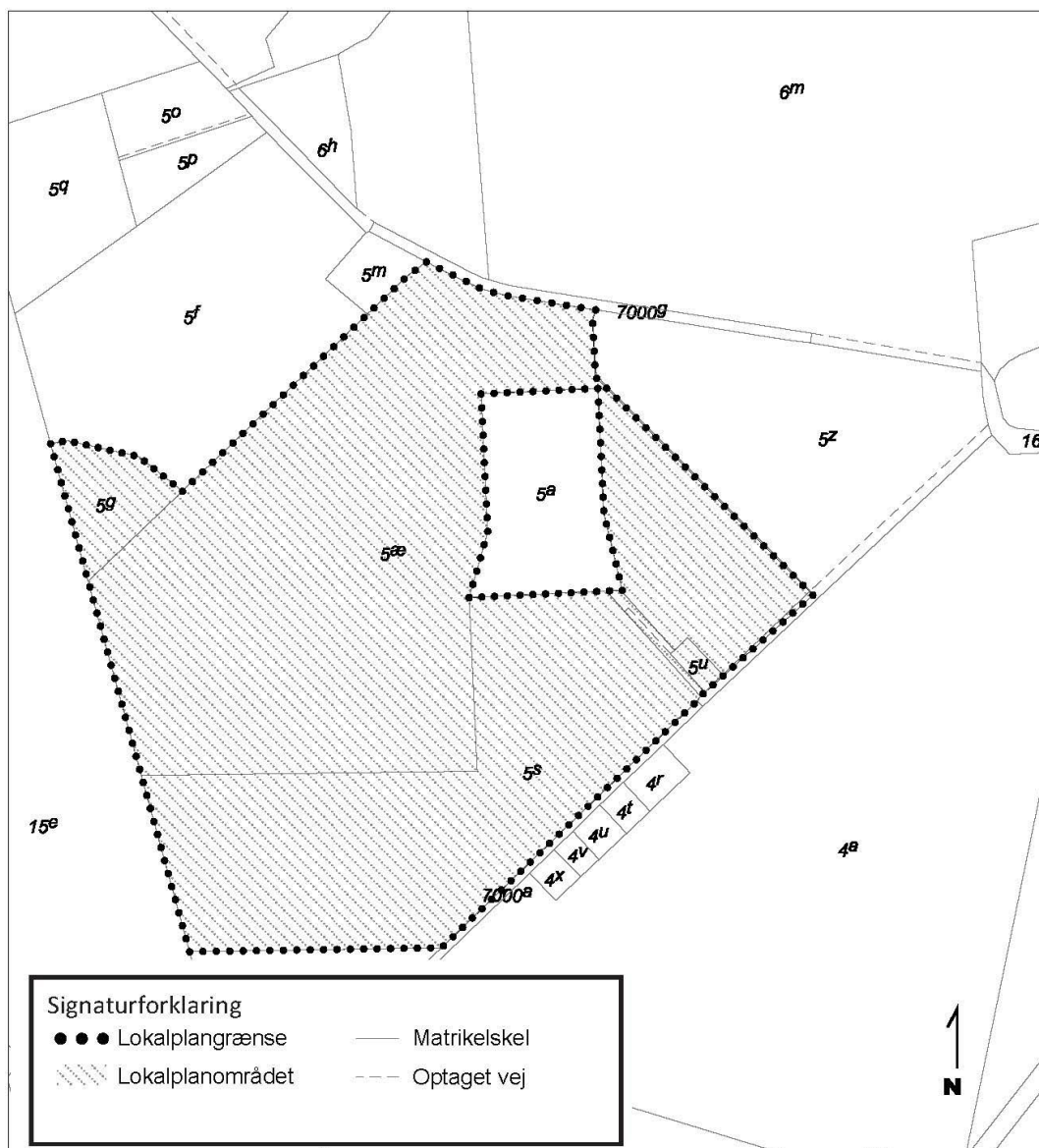
Varmeforsyning

En del af lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til naturgasområde med individuel naturgasforsyning. Der er ikke tilslutningspligt. Ny bebyggelse kan tilsluttes eksisterende varmekilde, eller der kan etableres ny særskilt forsyning. Naturgas distributør er Dansk Gas Distribution A/S.

Renovation

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

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



KORT B: Lokalplanområdets afgrænsning, skel og matrikelnumre af ejerlavet Topshøj By, Lyng.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 62 – Sorø Gymnastikefterskole, Topshøj.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af institutioner og efterskole, med de for driften nødvendige bygninger, samt idræts- og friluftsfaciliteter og lignende funktioner.
- At fastsætte en overordnet disponering af området i forhold til byggefelt, vejbetjening og friarealer samtidig med at de landskabelige kvaliteter fastholdes.
- At sikre at anlæg og bebyggelse opføres, så bebyggelsen fremstår harmonisk, som en samlet helhed og ikke virker dominerende i landskabet.
- At ny bebyggelse samt ombygning af eksisterende udføres tro mod den eksisterende arkitektur, herunder eksisterende hierarki bygningerne imellem.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Området omfatter matriklerne 5g, 5æ, 5s, 5u og del af 5a, alle Topshøj By, Lynge samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse, udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved planens endelige vedtagelse.

2.4 Bonusvirkning

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der i henhold til planlovens § 15, stk. 4 samtidig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone-tilladelse) til udstykning og ændring af anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens §§ 3 og 4.

Note

Lokalplanen erstatter ikke landzonetilladelse til opførsel af byggeri og anlæg, da disse ikke er detaljeret beskrevet i henhold til lokalplanen. Der skal derfor søges landzonetilladelse, før der kan opføres bebyggelse og anlæg, som kræver byggetilladelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af institutioner og efterskole, med de for driften nødvendige bygninger, samt idræts- og friluftsfaciliteter og lignende funktioner.

Dele af området udlægges til rekreativt formål.

§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1 Der må ikke foretages andre end de i §§ 4.2, 4.3 og 4.4 angivne udstykninger.
- 4.2 Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer o. lign., kan udstykkes.
- 4.3 Den private fællesvej, A-B, vist på kortbilag 2, må udstykkes til en selvstændig matrikel.
- 4.4 For matr. 5æ må byggefelt A udstykkes, hvis det viser sig nødvendigt af hensyn til kloakforsyningen.
- 4.5 Der kan ske sammenlægning og arealoverførsler af de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via tre eksisterende overkørsler fra Tophøjvej samt en overkørsel fra Lundhøjvej som vist på kortbilag 1 og 2.
- 5.2 Den private fællesvej, A-B som vist på kortbilag 2, fastholdes og udlægges i en bredde på 4 m og med en kørebanebredde på min. 3 m.
- 5.3 Inden for lokalplanområdet kan der etableres stier til friluft aktiviteter, herunder mountainbike og løberuter. Stierne kan placeres på friarealerne inden- og udenfor byggefeltene.

Stiens udformning vedr. bredde og belægning, stiens placering i forhold til beskyttet natur samt bevaringsværdige sten- og jorddiger skal godkendes af Sorø Kommune inden udførelse.

- 5.4 Der skal udlægges parkeringspladser svarende til Sorø Kommunes parkeringsnorm.

Note:

Der er fastsat en norm, som gælder folkeskoler, men da elever på efterskolen ikke hentes og afleveres dagligt, og da tidspunktet for ankomst og afgang op til weekenden ikke er koncentreret på samme måde som ved en folkeskole, vurderes Sorø Gymnastikefterskole ikke at tilhøre denne kate-

gori. Parkeringskravet skal derfor fastsættes individuelt og efter en konkret vurdering, som ved andre offentlige institutioner.

For idrætshaller er normen 1 p-plads/10 personer, som hallen må rumme i henhold til bygningsreglementet, dog mindst 20 p-pladser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

I dette afsnit reguleres infrastruktur samt fælles anlæg og -faciliteter. Individuelle anlæg på de enkelte grunde (f.eks. antenner) reguleres i § 8.

6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kommunens kloaksystem med separering af regn- og spildevand.

Regnvand fra tagarealer, veje, pladser og lignende befæstede anlæg/arealer skal enten nedsives på egen grund eller ledes til offentlig kloak via bassin eller en kombination.

Er jordbunden ikke egnet til nedsivning, skal regnvand fra tage samt veje og andre befæstede arealer føres til et bassin via sandfang og olieudskille-re. Regnvandsbassinet skal udformes, så det indgår i områdets friarealer som et naturligt landskabselement.

Der kan inden for de ubebyggede arealer etableres anlæg til regnvands-håndtering herunder render, regnbede og regnvandsbassiner. Anlæg til regnvandshåndtering skal gives en naturlig udtryk og integreres i lokalplanområdets landskab og landskabsarkitektoniske udformning.

6.3 Der skal sikres de nødvendige arealer til opbevaring af affald. Affaldsskure eller -øer med opstilling af containere til storskrald og genbrugsmaterialer skal placeres, så de ikke er synlige for omgivelserne. Afskærmning reguleres i § 9.

6.4 Ny bebyggelse kan tilsluttes naturgas eller opføres med individuelle anlæg for vedvarende energi.

6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.

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

Ledninger og rør skal fremføres i jorden.

6.7 Solceller må placeres på tag jf. § 8.13 og på terræn jf. § 9.16.

Belysning

6.8 Vejbelysning skal være med parklamper eller pullertbelysning. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

- 6.9 Der kan inden for byggefeltene tillades opsætning af lysstandere til belysning af idrætsanlæg, når lyskilden alene orienteres mod banen/idrætsanlægget og placeres på en sådan måde, at lyset ikke er generende for naboejendomme.
- 6.10 Der må på stiarealerne udenfor byggefeltene alene opsættes pullertbelysning, med en maksimal højde på 1,2 meter. Lyspunktet skal pege nedad.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 udpegede byggefelt A og B. Ny bebyggelse i byggefelt A og B, skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- 7.2 Det samlede bruttoetageareal for bebyggelse i lokalplanområdet må ikke overstige 21.000 m².

For matrikel 5s fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 35 svarende til ca. 21.000 m². Heraf er 8.300 m² eksisterende bebyggelse.

For matrikel 5æ fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 11 svarende til ca. 12.000 m².

Note:

Et bebygget bruttoetageareal på ca. 21.000 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 11,7 for området som helhed. Bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanrammen, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 20 for området som helhed.

Bebyggelsen opgøres efter beregningsreglerne i det ved lokalplanens vedtagelse gældende bygningsreglement, BR18.

- 7.3 Inden for byggefelt A må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m. målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.
- 7.4 Inden for byggefelt B må bygningshøjden ikke overstige 12,0 m. målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg. En bygningshøjde på 12,0 m forudsætter, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet, hvilket kan påvises ved hjælp af visualiseringer og/eller volumenstudier.
- 7.5 Uden for byggefeltene kan der alene opføres faciliteter til friluftsliv såsom shelters, overdækninger, læskure o. lign.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Forud for opførelse af bebyggelse skal der søges landzonetilladelse, jf. lokalplanens § 2.4. Nedenstående bestemmelser fastsætter de overordnede rammer for nyt byggeri. Dertil kan der i forbindelse med landzonetilladelsen blive stillet yderligere krav til bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at sikre, at områdets karakter bevares, og at bebyggelsen ikke virker dominerende i landskabet.

Generelt

Bestemmelser der er gældende for alt byggeri indenfor lokalplanområdet.

- 8.1 Ny bebyggelse skal udformes sådan, at bebyggelsens funktion kan aflæses i bebyggelsens udformning og arkitektur.
- 8.2 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.
- 8.3 Ventilationskanaler skal udføres integreret i bygningen og må ikke være synlige fra omgivelserne.
- 8.4 Skorstene skal tilpasses bebyggelsen i skala og form.
- 8.5 Tage med udhæng skal arkitektonisk fremstå med let og spinkel konstruktion. Hvis udhæng er udført med sternbeklædning og sternbræt, skal denne udføres med en maksimal tykkelse på 25 cm (målt fra underkant beklædning til overkant tagbeklædning).
- 8.6 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer. Paraboler skal opsættes med lav placering (maks. 1,5 m fra terræn til overkant), må ikke skæmme i forhold til omgivelserne og kan med fordel skjules med beplantning.

Oprindelig skolebebyggelse samt lærerboliger

- 8.7 Facader skal udføres i røde teglsten.
- 8.8 Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med 45 graders hældning, og i røde teglsten. Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 20.
- 8.9 Tagrender skal udføres om zink- eller ståltagrender.
- 8.10 Vinduer skal udføres i træ eller træ-alu. De skal i farve og størrelse fremstå indbyrdes tilpasset og fremstå i en mørk tone.

Anden bebyggelse – mindre volumener

Mindre volumener er bebyggelser med funktioner såsom undervisningslokaler/klasseværelser, elevfløje, administration, kantine mv.

- 8.11 Facader skal udføres i teglsten som blank mur, vandskuret eller pudset facade, i træ eller pladematerialer og i farverne sort, hvid, grå eller afdæmpede farver. Teglsten skal være røde.

Til mindre facadesektioner, trempler, gavle og karnapper på boliger samt til forbindelsesbygninger, udhuse, carporte må der anvendes andre materialer, som metal, stenkompositmateriale og glas, så længe materialevalg tilpasses omkringliggende bebyggelse og tilgodeser den arkitektoniske helhed i området.

- 8.12 Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning 25-45 grader, som fladt tag med en hældning på maks. 5 grader, eller med ensidig taghældning på maks. 20 grader.

- 8.13 Tage skal udføres i teglsten, betontagsten, eternit, sort tagpap eller som grønne tage dækket med mos, sedum eller lignende tagvegetation.

Tage på forbindelsesbygninger og sekundære bygninger såsom garager, carporte, cykelskure og lignende mindre bygninger skal udføres i ovennævnte materialer. Derudover må de udføres i metal eller glas.

Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 20.

- 8.14 Vinduer skal udføres i træ eller træ-alu. Farverne skal tilpasses bebyggelsen og for hver bygning være indbyrdes tilpasset.

- 8.15 Tagrender skal udføres om zink- eller ståltagrender eller skjult i byggeriet.

Anden bebyggelse – store volumener

Store volumener er bebyggelser med funktioner såsom idræts- og springhaller.

- 8.16 Anden bebyggelse – store volumener skal etableres med facade i teglsten som blank mur, vandskuret eller pudset facade, i træ, pladematerialer eller metal. Bebyggelsen skal opføres i afdæmpede farver eller i grå-sort skala. Bebyggelsen må ikke fremstå i hvid eller i materialer med en glansgrad på mere end 20.

- 8.17 Tage skal udføres med fladt tag med en hældning på maks. 5 grader, med ensidig taghældning på maks. 20 grader, som symmetrisk saddeltag på maks. 45 grader eller som asymmetrisk tag.

- 8.18 Tage skal udføres i teglsten, eternit, sort tagpap, metal, pladematerialer eller som grønne tage dækket med mos, sedum eller lignende tagvegetation. Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 20. Undtaget herfra er sol-energianlæg som beskrevet i § 8.19.

- 8.19 Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener i omgivelserne. Glansværdien må være maks. 30. Farver på rammer skal være en mørk tone.

Solenergianlæg på tage skal etableres parallelt med og maks. 10 cm over tagfladen. På flade tage må solenergianlæg dog etableres skrånende. Dog må højeste punkt maks. være 1 m. over tagfladen.

Solenergianlæg skal placeres min. 1 m. fra skæring mellem facade og tag.

Etableres solenergianlæg bag murkrone eller brystning på tag, kan der tillades anden placering og/eller højde.

Note:

Ved solenergianlæg på bebyggelse med stor volumen, skal der være særlig fokus på at sikre, at anlæggene ikke virker skæmmende i landskabet.

- 8.20 Vinduer skal udføres i træ eller træ-alu. Farverne skal tilpasses bebyggelsen og for hver bygning være indbyrdes tilpasset.
- 8.21 Tagrender skal udføres om zink- eller ståltagrender eller skjult i byggeriet.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

- 9.1 Bebyggelsen skal som hovedregel tilpasses det naturlige terræn, så der undgås unødigt store/markante terrænreguleringer. Der må maks. foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter.

Undtaget herfra er anlæg til regnvandshåndtering.

- 9.2 Efter tilladelse fra Sorø Kommune må der inden for byggefelt B foretages terrænregulering på +/- 1 meter, forudsat hensynet til de landskabelige forhold tilgodeses.
- 9.3 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 2,5 m fra skel.
Der må ikke foretages terrænregulering inden for 2 meter fra foden af det beskyttede dige.
Der må ikke foretages terrænregulering indenfor en 3 meters-zone i forhold til vejskel uden vejmyndighedens tilladelse.

Friarealer

- 9.4 De dele af lokalplanområdet, som ikke er omfattet af byggefelterne, udlægges til fælles friarealer. Friarealerne inddeles i to typer. Friarealer uden for afskærmende beplantning samt friarealer inden for afskærmende beplantning, som vist på kortbilag 2.

- 9.5 På friarealer uden for afskærmende beplantning kan der etableres rekreative-, idræts- og friluftsfaciliteter, såfremt de etableres med et naturligt udtryk og tilpasses landskabet.
- 9.6 På friarealer inden for afskærmende beplantning kan der etableres rekreative- idræts- og friluftsfaciliteter. Der må desuden etableres parkeringsfaciliteter.

Note:

Med naturligt udtryk menes udendørs faciliteter, som naturligt kan indpasses i området, hvad angår materialer og omfang. Det kan eksempelvis være rekreative faciliteter såsom løbe- og mountainbikeruter, shelters, træningsfaciliteter m.v.

Beplantning

- 9.7 Afskærmende beplantning samt beplantning i friarealer uden for byggefeltene skal sammensættes af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter af træer og buske.

Inden for byggefeltene er plantevalget ikke reguleret.

Invasive plantearter/landskabsukrudt må dog ikke anvendes indenfor lokalplanområdet.

- 9.8 Eksisterende beplantning og beplantningsbælter, som vist på kortbilag 2, skal bevares.
- 9.9 Eksisterende beplantning og beplantningsbælter i matrikelstel mellem 5s og 5æ må kun fjernes i det omfang, det er nødvendigt for opførelse af nyt byggeri, parkeringsarealer eller udefaciliteter.
- 9.10 Eksisterende beplantning og beplantningsbælte i matrikelstel mellem 5s og 5a skal fremstå med en bredde på min. 3 meter. Fjernes beplantning på matrikel 5a skal ny beplantning etableres på matrikel 5s.
- 9.11 Den eksisterende beplantning nord for byggefelt B (matr. nr. 5æ) skal vedligeholdes og udvides, så den fremstår som et samlet beplantningsbælte og har en bredde på min. 15 meter. Den eksisterende adgang igennem beplantningsbæltet må maksimalt have en bredde på 8 meter.
- 9.12 Der skal etableres et beplantningsbælte, med en bredde på min. 3 meter langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning, som vist på kortbilag 2.
- 9.13 Såfremt der alene opføres bebyggelse i byggefelt B er det tilstrækkeligt at vedligeholde og udvide den eksisterende beplantning nord for byggefelt B jf. § 9.11.
Såfremt der alene etableres bebyggelse i byggefelt A i lokalplanområdets østlige hjørne, er det tilstrækkeligt at etablere det østlige beplantningsbælte jf. § 9.12.

- 9.14 I lokalplanområdet må der ikke være større udendørs oplag af materialer og lignende. Mindre udendørs oplag og arealer til affaldshåndtering skal afskærmes med beplantning eller begrønnet hegn samtidig med at det overholder kommunens gældende affaldsregulativ.
- 9.15 Alle ubebyggede arealer skal befæstes eller begrønnes, fx ved beplantning, græs eller lignende. Alle ubebyggede arealer skal fremstå velvedligeholdte.

Regnvand

- 9.16 Der skal etableres anlæg til regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner kan kun etableres som våde eller tørre bassiner, ned-sivningsbassiner eller en kombination af begge og skal i videst muligt omfang fungere som rekreative elementer. Våde bassiner skal gives en karakter af sø. Se desuden § 6.2

Note: Der skal søge landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassin, herunder størrelse og placering.

Beskyttet dige

- 9.17 Det beskyttede dige, som vist på kortbilag 1, skal bevares. Den eksisterende beplantning med træer og buske må beskæres, men rødder og stød må ikke fjernes. Der må ikke ske nyplantning på diget.

Solenergianlæg på terræn

- 9.18 Der må etableres solenergianlæg / solceller på terræn på friarealerne indenfor den afskærmede beplantning samt indenfor byggefelterne. Se i øvrigt § 8.19.

Vindmøller

- 9.19 Der må ikke placeres vindmøller indenfor lokalplanområdet

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.
- 10.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv eller individuel varmforsyning jf. § 6.4
- 10.3 Der skal være sikret de nødvendige arealer til affaldshåndtering jf. § 6.3
- 10.4 Der skal være sikret udlagt areal til p-pladser jf. § 5

- 10.5 Der skal være etableret den del af den i § 9 fastlagte afskærmende beplantning som er nødvendig for at sikre, at ny bebyggelse afskærmes fra det åbne land.

§ 11 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 11.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.
- 11.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses Lokalplan SK 37 Sorø Gymnastikefterskole i sin helhed.

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.

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

BESTEMMELSER

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 23. januar 2019.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør



- 1:3500

FORSLAG TIL TILLÆG 1-2019 TIL SORØ KOMMUNEPLAN 2013-2024

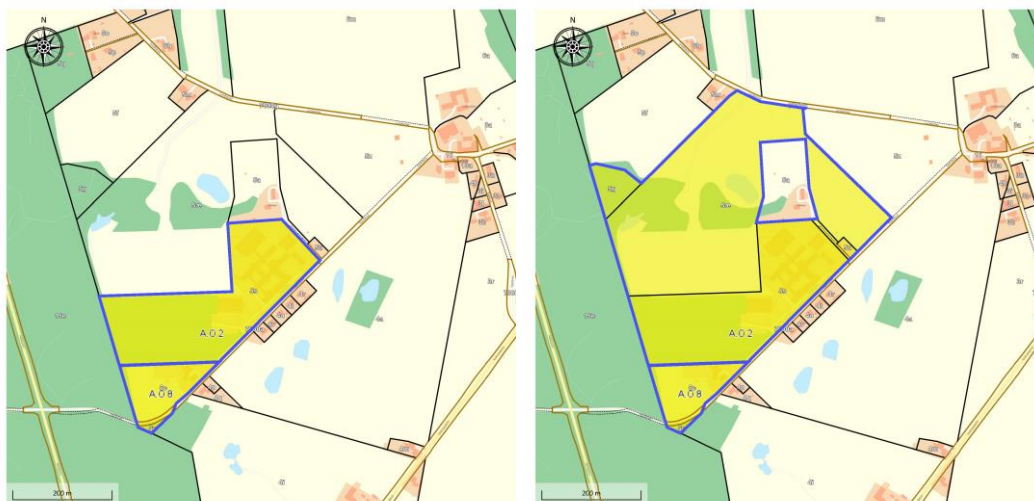
REDEGØRELSE

Med dette kommuneplantillæg foretages ændringer i områdefrænsningen og retningslinjerne for kommuneplanens rammeområde A.O.2 Sorø Gymnastikefterskole.

Med kommuneplantillægget skabes grundlag for en udvidelse af Sorø Gymnastikefterskole.

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL GÆLDENDE KOMMUNEPLAN

Rammeområdet er i dag 6 ha. Efter kommuneplantillæggets vedtagelse vil det nye rammeområde omfatte et areal på ca. 18 ha. Eksisterende og fremtidig rammeafgrænsning fremgår af kort nedenfor.



Eksisterende kommuneplanrammer i området.

Fremtidige kommuneplanrammer i området.

Ændringer i rammen omfatter justering af eksisterende retningslinjer om placering og etablering af afskærmende beplantning samt præcisering angående bygningshøjder.

I kommuneplanramme A.O.2 er fastsat bestemmelse om afskærmende beplantning langs områdets afgrænsning. Med udvidelsen af rammeafgrænsningen er bestemmelsen ikke længere aktuel. Den ændres derfor til, at det ved lokalplanlægning skal sikres, at der etableres afskærmende beplantning ved byggefeltet udlagt i lokalplanen.

I kommuneplanramme A.O.2 er der fastsat bestemmelse om, at bebyggelse må opføres i højst én etage med udnyttelig tagetage, og at bebyggelseshøjden ikke må overstige 8,5 m, dog med mulighed for at indrette dele af bebyggelsen i op til 12 m.

Med kommuneplantillægget justeres rammebestemmelserne vedrørende bebyggelseshøjde. Der fastsættes bestemmelse om at der kan udlægges byggefeltet til

bebyggelse i op til 12 meters højde, forudsat at det ved lokalplanlægning sikres, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet.

VARETAGELSE AF LANDSKABELIGE INTERESSER

Uforstyrret landskab

Rammeområdet er beliggende i et område som er udpeget som "større sammenhængende landskab" og "større uforstyrrede landskaber" jf. retningslinje 4.2.1 og 4.4.1

Jf. kommuneplanens retningslinjer om større sammenhængende og større uforstyrrede landskaber skal de karakteristiske landskabstræk og visuelle oplevelsesmuligheder i de større sammenhængende landskaber beskyttes. Landskabet skal så vidt muligt friholdes for større anlæg. Hvis det alligevel bliver nødvendigt at etableres et større anlæg, skal anlægget udformes og placeres, så det generer mindst muligt.

Varetagelsen af landskabelige interesser sikres ved, at der i kommuneplanrammen stilles vilkår om, at det ved lokalplanlægning skal sikres, at der etableres afskærmende beplantning ved byggefelter.

Størstedelen af rammeområdet er desuden omfattet af retningslinje 5.3.2, som omfatter udpegning af arealer, hvor skovrejsning er uønsket. Inden for det udpegede areal må der ikke plantes skov.

RÅSTOFGRAVEOMRÅDE

I den nordligste del af lokalplanområdet er matr. 5g Topshøj By, Lyngø udpeget som råstofgraveområde, jf. Region Sjællands Råstofplan 2016.

I henhold til Region Sjællands Råstofplan 2016, retningslinje 1 må der ikke ske ændring af arealanvendelsen mv., der kan forhindre en udnyttelse af råstofferne. Området er imidlertid udpeget som beskyttet mose iht. naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket medfører, at det er usandsynligt, at der skulle gives gravetilladelse i området.

MILJØVURDERING

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af Lokalplan SK 62

NYE RAMMEBESTEMMELSER - KOMMUNEPLANRAMME A.O.2

Områdets anvendelse

Området er udlagt til Område til offentlige formål

Nuværende forhold

Området anvendes til Sorø Gymnastikefterskole.

Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til offentlige formål i form af skole, sportshal, idrætsanlæg og andre offentlige institutioner mv. Der kan endvidere tillades opført tilhørende boliger.

Bebyggelsen må højst opføres i tre etager, og bebyggelseshøjden må ikke overstige 12 meter. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at byggefeltet til bebyggelse i mere end to etager og med en bygningshøjde på mere end 8,5 meter placeres, således at det sikres, at bebyggelsen ikke fremstår dominerende i landskabet.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 20.

Det skal ved lokalplanlægning sikres, at der etableres afskærmende beplantning ved byggefeltet udlagt i lokalplanen.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsesprocent

Maks. 20

Bygningshøjde

Maks. 12,0 meter

Etageantal

Maks. 3

Zonestatus

Nuværende: Landzone

Fremtidig: Landzone

Lokalplanlægning

Området er omfattet af Forslag til Lokalplan SK 62.

En del af rammeområdet er omfattet af Lokalplan SK 37. Lokalplan SK 37 aflyses ved vedtagelse af Lokalplan SK 62.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 23. januar 2019.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren S. Kjær
Kommunaldirektør