

# LOKALPLAN SK 72

Sorø Kommune  
september 2022

## Boliger ved Sorø Station



### 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 21.09.2022 vedtaget af Sorø Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden 28.09.2022 – 23.11.2022.

Indsigelser eller bemærkninger skal være Sorø Kommune i hænde senest den 23.11.2022.

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. 57 87 60 00  
plan@soroe.dk



## INDHOLD

REDEGØRELSE .....	4
A. Lokalplanens baggrund og formål.....	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold .....	4
C. Lokalplanens indhold .....	8
D. Forhold til anden planlægning .....	13
E. Forudsatte myndighedstilladelser .....	15
F. Lov om miljøvurdering .....	18
G. Tekniske forhold mv.....	19
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	22
§ 1 Lokalplanens formål.....	22
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling .....	22
§ 3 Områdets anvendelse.....	22
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold.....	23
§ 5 Veje, stier og parkering .....	23
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold.....	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	25
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v.....	28
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen .....	29
§ 11 Servitutter .....	29
Midlertidige retsvirkninger .....	29
Retsvirkninger.....	30
Vedtagelsespåtegning .....	30
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan	

*Lokalplanen er udarbejdet for PS Investering II ApS af Byplankonsulent, arkitekt MAA, Claus Lorange Christensen i samarbejde med Sorø Kommunes afdeling Plan og Byg.*

*Det grundlæggende projektforslag med tilknyttede illustrationer i 3D er udarbejdet af h4 Arkitekter v. Arkitekt MAA Anders Henriksen.*

## REDEGØRELSE

### A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Sorø Kommune har i en årrække været i dialog med DSB og BaneDanmark om anvendelse af og fornyelser på arealer nord for banen ved Sorø Station. Her lå op til 1975 et jernbanespor som førte til Sorø Bystation. Op til midten af 1900-tallet førte banen videre mod nord til Vedde. På stedet lå også bygninger til banens gods, et øldepot og - i en periode til 2007 – KAVO's plads til aflevering af kemikalier til destruktion.

Alt det er væk i dag og på størstedelen af de frilagte arealer er blevet anlagt parkeringspladser til banens pendlere.

Den østligste del af området grænser op til Sorø Sønderskov og ligger uudnyttet. Nærværende Lokalplan SK 72 omfatter dette areal. Lokalplanen skal med detailbestemmelser for boligbebyggelse supplere Lokalplan SK 6 fra 2007.

Der sigtes mod bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med en bæredygtig profil.

### B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 60a, Lyngby, Lyngby, som er 8014 m<sup>2</sup>. Arealet grænser op til Sorø Sønderskov mod nord og øst, mod syd ligger et areal knyttet til jernbanen og mod vest Stationspladsens store parkeringsområde. Grænserne ses på luffotoet herunder og på Kort A.



Luffoto med lokalplanområdets grænse (matrikel nr. 60a) til højre, nærmest Sorø Sønderskov.

Arealet er ubebygget. Den sydlige del er grusbelagt med beskeden bevoksning og en lysmast. I den nordlige del er der græs og træer. Terrænet er stort set jævnt og plant. Langs skoven og midt på området ligger der grøfter med afløb til skoven. Adgang for biler og anden færdsel er fra Stationspladsen og området er for cyklister og gående knyttet til Veddestien og Stensbøgevej i Sorø Sønderskov.

Imellem lokalplanmatriklen og støjskærmen langs jernbanen ligger et 5-15 m bredt grusbelagt areal på ca. 1600 m<sup>2</sup>, som kun anvendes sporadisk. For BaneDanmark, som ejer arealet, er der herfra en servicevej til jernbanespor i skoven, en nødpassage til stationens perroner samt plads til vedligehold af støj-

---

## REDEGØRELSE

---

skærmen. Ud over at tilgodese disse praktiske funktioner rummer arealet et anlæg med en høj telemast.

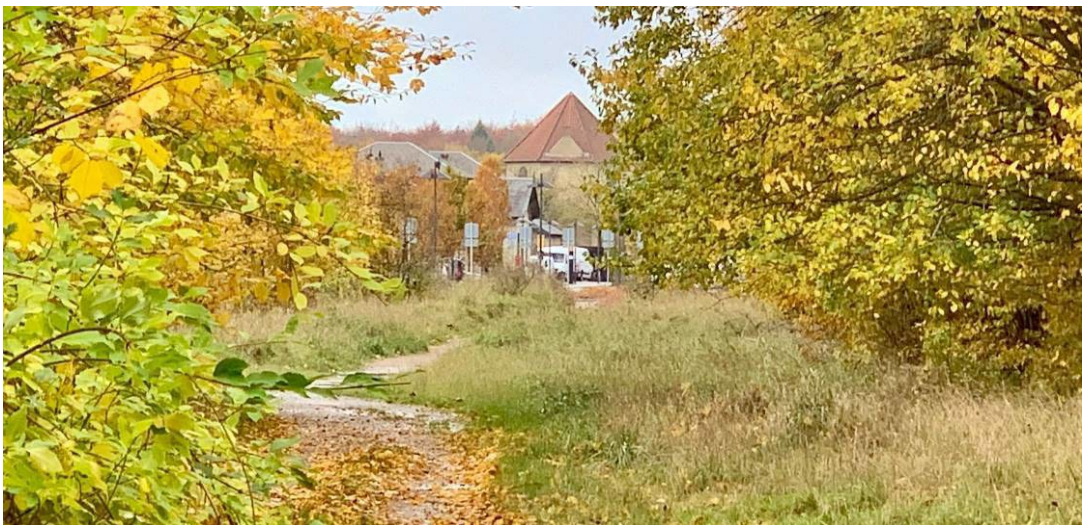
Fotos af lokalplanområdet og dets omgivelser:



*For enden af Stationspladsen ligger planområdet med bevoksning, grus og to stålmaster.*

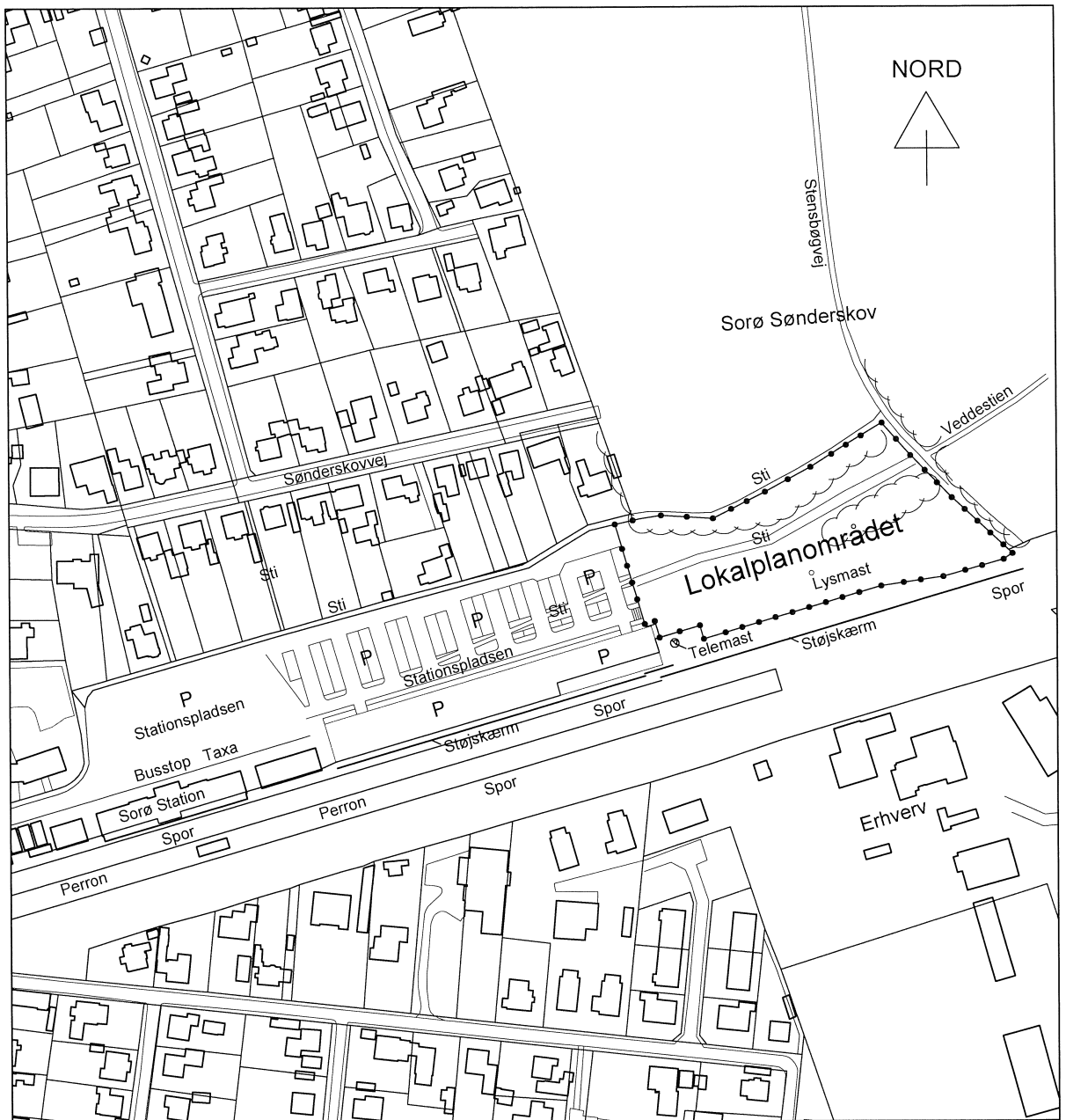


*Sådan fremstår den del af planområdet, som ligger nærmest banens støjværn mod syd.*



*Den nordlige del af området henligger ved planudarbejdelsen med en sti, græs og træer.*

# REDEGØRELSE



Kort A: Eksisterende forhold

Mål 1:2500

## Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- P Parkeringsplads
- Vej- og stikant \*
- ☁ Træbevoksning (eksisterende)
- Eksist. matrikelskel

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger principper og retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse med sigte på opførelse af et etagehus med op til 39 lejligheder. Planens kort og illustrationer giver et indtryk af intentionerne for bebyggelsens fremtræden og indpasning mellem Sorø Sønderskov, jernbanen, Stationspladsen og det tilgrænsende villakvarter.

På baggrund af et udarbejdet projekt rummes boligerne i en ca. 90 m lang, 3 etages bygning med bruttoareal på ca. 3206 m<sup>2</sup> (bebyggelsesprocent 40).

Arkitektonisk brydes husets volume af forskydninger i facaden og tagfladerne. På midten knækkes den samlede bygningskrop som vist på Kort bilag 1 og 2. To steder brydes den samlede bygningskrop af elevator/trappeopgange udført med glasfacader. Elevator/trappeopgangenes glasfacader sikrer, at der kommer et kig igennem bygningen ind til skoven. Trappe/elevatoropgangen er fra sydsiden trukket en smule tilbage i forhold til boligbebyggelsen. Den tilbagetrukne placering af elevator/trappeopgangen er valgt med henblik på at bryde hovedbebyggelsen op i tre bygningskroppe. Både materialevalget af elevator/trappeopgangen samt dens tilbagetrukne placering ser fra syd, er med til at give bygningens façade et mere levende udtryk og sikrer, at byggeriet ikke opleves som en langdominerende flade, men at byggeriet opleves som 3 bygningskroppe.

Til boligerne knyttes sekundær bebyggelse med depotrum, skure og overdækninger til f.eks. cykler og affaldscontainere. Desuden kan der være kælder.

Indgange til alle lejligheder bliver fra nord, på 1. og 2. sal ad altangange. Alle boligerne ved jorden får terrasse, boligerne på 1. sal tilgodeses med altan. Boligerne på 2. sal kan tilgodeses med en altan såfremt disse opføres med en skærm af glas i en højde af 1,6 m. Ellers tænkes disse boliger udført med "fransk altan".

Lejligheder til udleje eller salg til seniorer (+50 år) påtænkes indrettet med 2 og 3 værelser med åbent køkken. Til beboernes fælles anvendelse indgår bl.a. et samlingsrum med køkken. Der må også etableres andre fællesrum og faciliteter til overnatning for gæster. En kælder vil kunne rumme teknikrum, værksted og andre faciliteter.

Bygningskomplekset skal i hovedtræk udformes som det fremgår af de næste siders illustrationer. Det endelige udtryk vil bero på et detailprojekt.

Facader skal overvejende fremstå i rødbrune tegl og træ, så der opnås et indbydende præg. Træbeklædninger, skodder og espalierløsninger kan bidrage til et livfuldt og naturtilpasset udtryk, som passer godt til bebyggelse ved skovbrynet.

Stationens bygninger har inspireret til også at dække boligbebyggelsen med 30 grader hældende, mørke rygningstage, evt. suppleret med solceller.

Friarealerne nærmest skoven skal have naturpræg med græs og træer. Her kan der være opholdspladser, en petanquebane og andre aktiviteter for beboerne.



Grøfterne langs skoven tænkes bevaret. Grøften midt på grunden må sløjfes, men kan erstattes af en rende langs stien imellem Stationspladsen og skoven. Som led i regnvandsafledningen gives der mulighed for at indpasse et forsinkel-sesbassin på friarealet langs skoven.

Der skal fortsat være en offentlig tilgængelig sti tværs over friarealet.

Parkeringspladser tilgodeses primært syd og øst for bebyggelsen. Ved hovedindgangen skal der anlægges små pladser til afsætning, ophold og cykler.

Tilkørslen fra Stationspladsen knyttes til en vej som anlægges uden for lokalplanområdet langs jernbanens støjværn. Den giver adgang til p-pladserne ved de nye boliger, til BaneDanmarks servicevej langs jernbanesporene mod øst, og for nødvendig trafik på de tilgrænsende skovveje.

### **Illustrationer af boligbebyggelsen**

*Illustrationerne er udtryk for den hidtidige arkitektoniske udvikling af boligprojektet.*



*Bygningslængden fra syd med de to trappe/elevatortårne illustreret*



*Illustration af ét af de to elevator/trappetårne i glas*



*Boliglængens facade mod nord og det tilknyttede friareal ind mod Sønderskov.*



*Trappe/elevatoropgang set fra nordsiden*



*Den vejledende situationsplan, som er grundlag for visualiseringerne i 3D.*

---

**Miljøklassificering:** Initiativtager/investor vil søge byggeriet og tilhørende anlæg gennemført som et bæredygtigt anlægsprojekt med henblik på opnåelse af et DGNB-certifikat i henhold til Green Building Council - Danmark's certificeringsregler (DK-GBC).

---

## D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Sorø Kommuneplan 2019 - 2030

Nærværende lokalplan omfatter Sorø Kommuneplan 2019-2030 rammen Fr. B 12.

Lokalplanens muligheder og bestemmelser for indpasning af boliger og liberalt erhverv i en op til 3-etager høj bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, matcher kommuneplanens rammer for lokalplanlægning på stedet.

Kommuneplanen nævner om miljø for Delområde Fr. B 12:

"I mindre dele af rammeområdet er kortlagt risiko for oversvømmelse jf. retningslinje 10.3.1 og temaet "Bluespot 75 år" på det tilhørende kort. Ved lokalplanlægning i området skal denne risiko vurderes nærmere med afsæt i den nyeste viden/kortlægning samt undersøgelse af f.eks. lokal hydrologi og jordbundsforhold. Om nødvendigt skal lokalplanen på den baggrund stille krav om afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse."

Som følge af dette krav har Dansk Miljørådgivning A/S beregnet, at overfladevand fra parkerings-, vej- og adgangsarealer kan nedsives på grunden, at regnvand kan ledes til de eksisterende\* grøfter og, at der ikke er behov for et forsinkelsesbassin/regnvandsbassin.

Skal der udledes overfladevand til grøfterne vil det være nødvendigt at foretage en sårbarhedsanalyse, der skal belyse erosionen af skovgrøfter. Viser sårbarhedsanalysen, at grøfternes størrelse og jordbund er utilstrækkelig i forhold til håndtering af vandmængderne, kan der stilles krav om forsinkelsesbassin eller at overfladevandet ledes til separatkloakering.

*\*) Den planlagte bebyggelse fordrer nedlæggelse af en rende/grøft midt i området. Den kan omlægges som det tillades i § 9.4 i Lokalplan SK 6. Alternativt vil kommunen tillade en løsning med dræn tilsluttet skoven eller offentlig kloak.*

### Spildevandsplan

Nærværende lokalplan område er indbefattet af Sorø Kommunes Spildevands 2020. Der udlægger området til separatkloakering. Som et alternativ til at udlede overfladevandet til skovgrøfterne, forudsætter spildevandsplanen, at overfladevandet kan ledes til separatkloakeringen. Der er i dag ikke ført regnvands- og spildevandsledning helt ind på grunden. Dette vil blive foranstaltet af Sorø Forsyning i forbindelse med planlægning og byggeri på området.

### Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Anden lokalplan

Lokalplan SK 6 blev i 2007 vedtaget med (ramme-)bestemmelser for Stationspladsen og arealet hen til Sønderkov. Lokalplan SK 72 udgør et areal af Delområde III i Lokalplan SK 6 og holder sig inden for den lokalplans regler vedrørende:

- *Anvendelse, hvor rammen er bolig-, erhvervs- og offentlige formål.*
- *Vejbetjening fra Stationspladsen.*
- *Bevaring af stien (Veddestien) mellem Stationspladsen og Sønderskov.*
- *Varetagelse af handicaphensyn.*
- *Lokalisering og omfang af p-pladser.*
- *Maks. tilladt bebyggelsesprocent på 40.*
- *Bebyggelse op til 3 etager samt lokalt med mulighed for tårnmotiv,*
- *Bebyggelse med placering under hensyn til omgivelserne.*
- *Mulighed for ny arkitektonisk formgivning og byggeri i et slynget forløb.*
- *Valg af materialer og farver på bygninger som ikke virker skæmmende.*
- *Beplantningsplan med en åben, grøn karakter.*

Lokalplan SK 6 anfører en byggelinje 25 m fra Sønderskovens skel, hvilket for den bebyggelse, der tilsigtes med Lokalplan SK 72, afviges ved at tillade en afstand ned til 20 m for en beskeden del af byggeriet.

Lokalplan SK 72 fastlægger ikke regler for en grundejerforening, da bebyggelsen opføres på én matrikel med én ejer. Hvis der etableres ejerlejligheder, vil forholdet ejerne imellem blive fastlagt i en ejerforeningsvedtægt.

Rammelokalplanens krav om en støjskærm langs jernbanen er tilgodeset.

### **Servitutter**

For lokalplanområdet gælder ved planens udarbejdelse følgende servitutter:

- Lokalplan SK 6, tinglyst den 17.07.2008.
- Deklaration vedr. BaneDanmarks rettigheder over DSB's ejendomme på Sorø Station, tinglyst den 15.10.2015.

### **Støj og vibrationer**

BaneDanmark har opsat en støjskærm langs jernbanen fra Stationen til Sønderskov. Den cirka 2,5m høje skærm ligger syd for Stationspladsens store parkeringsområde og syd for arealet der omfattes af Lokalplan SK 72.

Fra Rådgivende ingeniørfirma 103 ApS foreligger rapporten *Beregning af togstøj - Seniorboliger øst for Sorø Stationsplads*, med seneste revision af 01.03.2022. Rapporten belyser støjbelastningen ved den påtænkte bebyggelses sydvendte facader og i lokalplanområdets friarealer.

Da det er en planlægningssituation, er trafiktal for år 2030 anvendt som grundlag.

Rapporten oplyser bl.a.:

- *Beregningerne viser at grænseværdien overholdes på hele projektområdet / matriklen, dermed kan der etableres opholdsarealer i hele området omkring boligerne.*

- *Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for togstøj  $L_{den} \leq 64$  dB overholdes ved alle boligfacader og på alle altaner på 1. sal og 2. sal.*
- *De beregnede niveauer for  $L_{den}$  på facader ligger i området 39,2 dB til 60,6 dB.*
- *Det højeste niveau beregnet for maksimalstøjen  $L_{pAmax}$  er 84,0 dB. Dermed overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 85 dB.*
- *Hvis der etableres altaner på 2. sal, skal disse skærmes med glas, for at reducere støjen på disse.*

Rapporten redegør for, at der på 2. sal mod syd kan etableres altaner, skal disse skærmes med glas i 1,6 meters højde. Alternativt kan altanerne på 2. sal mod syd erstattes af franske altaner.

Fra samme ingeniørfirma foreligger fra 2020 rapporten *Måling af vibrationer fra jernbane øst for Sorø Station*.

Målingerne er udført to steder på matr.nr. 60a, Lyngby, Lyngby.

Om den orienterende måling oplyses:

- At vibrationer fra forbi-kørende tog ikke var mærkbar på grunden.
- At Miljøstyrelsens forslag til grænseværdier for vibrationer er overholdt.

## **E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER**

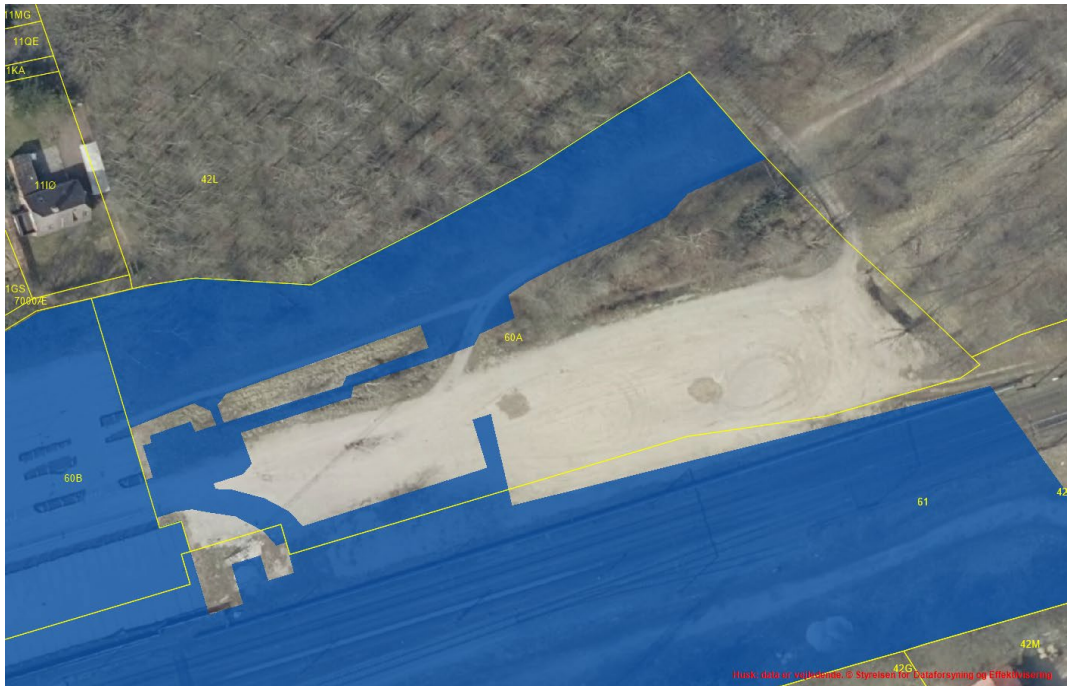
### **Miljøbeskyttelse – jordforurening**

Der blev ved nedlæggelsen af KAVO's afleveringsplads for kemikalier konstateret jordforurening. Forureningen blev oprenset, og afleveringspladsen blev slettet fra Region Sjællands registrering af forurenede arealer.

Den resterende del af planområdet er registreret på Vidensniveau 1 med henvisning til, at der er tale om et tidligere DSB-areal.

Med Region Sjællands godkendelse af en ny undersøgelsesplan, og på baggrund af Sorø Kommunes ønsker, er der i 2020 udført analyser af jord og vand i området. *Dansk Miljø Rådgivning A/S har forestået undersøgelsen.*

På baggrund af denne undersøgelse udgår hele arealet syd for den eksisterende sti af registreringen, når det i henhold til aftale med Region Sjælland dokumenteres, at et mindre kortlagt forurenede areal er oprenset i forbindelse med udgravningen til det nye bygge- ris fundament.



*Illustration, der viser områder der er registreret på vidensniveau 1 (angivet med blå).*

Arealet, hvor Region Sjælland har ophævet kortlægningen på vidensniveau 1, er ikke længere omfattet af krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Såfremt der på de resterende kortlagte områder skal ske ændring af arealanvendelsen (f.eks. til haveformål), vil det fortsat udløse krav om tilladelse. Det gælder ligeledes for grave- og anlægsarbejde i kortlagte arealer, herunder f.eks. lednings-/kloakarbejder.

I øvrigt gælder jordforureningslovens § 72b vedrørende sikring af det øverste 50 cm jordlag uanset arealets kortlægningsstatus, almindelige jordflytnings-regler og standsningspligten ved fund af ny forurening (JFL § 71).

### **Miljøbeskyttelse – spildevand og overfladevand**

Før etableringen af anlæg til regnvandshåndtering påbegyndes, skal der indhentes en spildevandstilladelse hos Sorø Kommune. Der skal desuden indhentes en miljøtilladelse til håndtering af byggegrubevand. For tilslutning til skovgrøfter skal der meddeles medbenyttelsesaftale jf. vandløbslov- Endvidere skal der foretages en såbarhedsanalyse af grøfterne.



### **Museumsloven**

Ved den aktuelle lokalplans udarbejdelse er det forudsat, at der ved udarbejdelsen af Lokalplan SK 6 i 2007 blev indhentet udtalelse fra Museum Vestsjælland om **arkæologiske interesser** og **nyere tids interesser** i planområdet.

Hvis der ved jordarbejder findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Evt. fund skal anmeldes til Rigsantikvaren eller Museum Vestsjælland.

### **Fredning og fortidsminder**

Ingen del af lokalplanområdet er fredet. Området rummer ingen fredede fortidsminder og berøres ikke af beskyttelseszoner om fortidsminder.

### **Naturbeskyttelse**

I området findes ikke naturområder (biotoper), som er omfattet af naturbeskyttelsesloven eller internationalt udpeget naturbeskyttelsesområde.

### **Habitatområde**

Lokalplanområdet ligger på kanten af Sorø Sønderskov, hvor der gælder et Habitatdirektiv om den sjældne eremitbille: *Osmoderma Eremita*.

Ved udarbejdelsen af Lokalplan SK 6 blev byggeri og andre aktiviteter, som følger af lokalplanen, vurderet i forhold til udpegningsgrundlaget for Habitatområde 141 (Nordlig del af Sorø Sønderskov). Det konkluderedes, at lokalplanens gennemførelse ikke vil påvirke naturtyper og arter, som indgår i udpegningsgrundlaget for Habitatområde 141, hvorved projekter ville kunne tillades af relevante myndigheder. Dermed var der ikke hindring for vedtagelse af Lokalplan SK 6, hvis østligste byggefelt stort set svarer til byggefeltet i Lokalplan SK 72. Den omtalte konklusion vurderes at være valid for den aktuelle, supplerende lokalplan.

### **Vurdering af yngle og rasteområder for Bilag IV arter**

Søgning på Naturdata i mere end 500 m afstand fra lokalplanområdet viser ikke registreringer af Bilag IV arter, rødlistede eller fredede arter. Sorø Kommune er ikke bekendt med forekomst af bilag IV arter på arealet, men der er sandsynlig forekomst i området af disse arter: Stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø og arter af flagermus.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Sorø By og består overvejende af et bart grusbeltet areal med beskeden bevoksning på flad bund. I den nordlige del er der græs og træer. Langs skoven og midt på området ligger der grøfter med afløb til skoven. Lokaltiteten er ikke et typisk levested for disse arter. Der vil givetvis forekomme fouragerende flagermusarter over arealet, da lokalplanområdet støder direkte op til et stort skovområde (Sorø Sønderskov), men bl.a. på grund af lokalplanarealets beskeden størrelse, vurderes det ikke at kunne have større betydning for lokale bestande af flagermus.

Ved besigtigelse af lokalplansområdet har Sorø Kommune konkluderet, at træerne lokaliseret indenfor lokalplanens afgrænsning hverken har en alder eller størrelse, der giver anledning til at formode, at der skulle være forekomster af flager- mushabitater samt andre bilag IV arter, rødlistede eller andre fredede arter indenfor lokalplanafgrænsningen.

### **Skovbyggelinje**

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring Sønderskoven i medfør af Naturbeskyttelsesloven.

Daværende Skov- og Naturstyrelsen accepterede i 2007, at der i Lokalplan SK 6 fastlagdes skovbyggelinje 25 m fra Sønderskov. Det har, med de betingelser stedet byder på, vist sig problematisk for disponering af ny bebyggelse.

Sorø Kommune søger derfor Miljøstyrelsen med forslaget til nærværende lokalplan at acceptere at bebyggelse i beskedent omfang kan ligge med afstand om en reduktion af skovbyggelinjen ned til 20 m fra skoven.

Af lokalplanens Kortbilag 1 og lokalplanens § 7.6 fremgår de aktuelle forslag til, hvilke afstande mellem bebyggelse og Sønderskov, der ønskes tilgodeset.

#### **KOMMENTAR:**

*Anmodningen om accept af den mindre afstand begrundes med, at en fastlagt byggeafstand til jernbanen medfører, at der på en kort strækning af grunden kun kan bygges i en meget beskedent bredde, hvis ikke der tillades mindre afstand end 25 m til skoven.*

*Ønsket om disse lempelser skal ses i sammenhæng med at andre dele af den projekterede bebyggelsen ligger mere end 25 m fra skoven.*

### **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 SK 72, 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 boliger samt offentlige formål og ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- Lokalplanen indeholder nødvendige bestemmelser der tilgodeser de fastsatte krav om støj på området.

- At planens gennemførelse ikke vil påvirke eller ødelægge yngle- eller rastekområder for bilag IV-arter.

## **G. TEKNISKE FORHOLD M.V.**

### **Renovation**

Ved udarbejdelse af nye anlægsplaner for ejendomme i området skal det sikres, at de vil kunne betjenes af renovationsbiler, og udformningen af adgangsveje- og forhold skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen. Herunder skal der sikres tilstrækkelige arealer til opsamlingsmateriel til affald. Vendepladser skal være i overensstemmelse med vejreglernes krav til vendepladser for lastvogne, belægninger skal være jævne og med kørefast underlag.

### **Vand**

Området er tilknyttet vandforsyning fra Frederiksberg Vandværk.

### **Kloak**

Området skal tilsluttes offentlig kloak.

### **Spildevand**

Overfladevand/regnvand, kan enten ledes til grøfter/render og nedsives på grunden samt afledes til skovgrøfter. Ellers skal området tilsluttes offentlig regnvandskloak i overensstemmelse med spildevandsplanens bestemmelser.

I følge kommuneplanens retningslinjer for delområde Fr.B 12, som omfatter det aktuelle lokalplanområde, skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere med afsæt i den nyeste viden/kortlægning samt undersøgelse af f.eks. lokal hydrologi og jordbundsforhold.

Dansk Miljørådgivning vurderer, at overfladevand kan nedsives på grunden, at tagvand kan udledes til de eksisterende grøfter og at det ikke er nødvendigt at etablere forsinkelsesbassiner eller regnvandsbassiner.

Lokalplan SK 6 fra 2007 giver mulighed for denne løsning og nærværende lokalplan fastholder adgangen til at lede regnvand fra tage til grøfter og/eller lade vandet nedsive på arealet.

Skal der udledes overfladevand til grøfterne vil det være nødvendigt at foretage en sårbarhedsanalyse, der skal belyse erosionen af skovgrøfter. Viser sårbarhedsanalysen, at grøfternes størrelse og jordbund er utilstrækkelig i forhold til håndtering af vandmængderne, kan der stilles krav om forsinkelsesbassin.

### **El-energi**

Området er knyttet til ANDEL´s forsyningsnet.

Til den aktuelle lokalplans boligbebyggelse ønskes mulighed for at opsætte el-solpaneler.

### **Varme**

Området ligger ifølge Sorø Kommunes varmeplan i fjernvarmeområde. Dog har området tidligere været udlagt som et gasforsyningsområde. Som konsekvens heraf oplyses i redegørelsen til Lokalplan SK 6, at området skal tilsluttes naturgas. (For området er der ikke tinglyst pligt for tilslutning af naturgas.)

Samfundets miljømål sigter i dag mod CO<sub>2</sub>-reduktion og der er siden lokalplanvedtagelsen af SK 6 åbnet mulighed for, at byggemyndigheden i naturgasområder kan dispensere til anvendelse af alternative energikilder som varmepumpe og solpaneler. Desuden sigter staten imod at reducere det danske forbrug af naturgas. AffaldPlus (Sorø Fjernvarme) er indstillet på fremadrettet at varetage den kollektive varmeforsyning i området med lavtemperaturvarme.

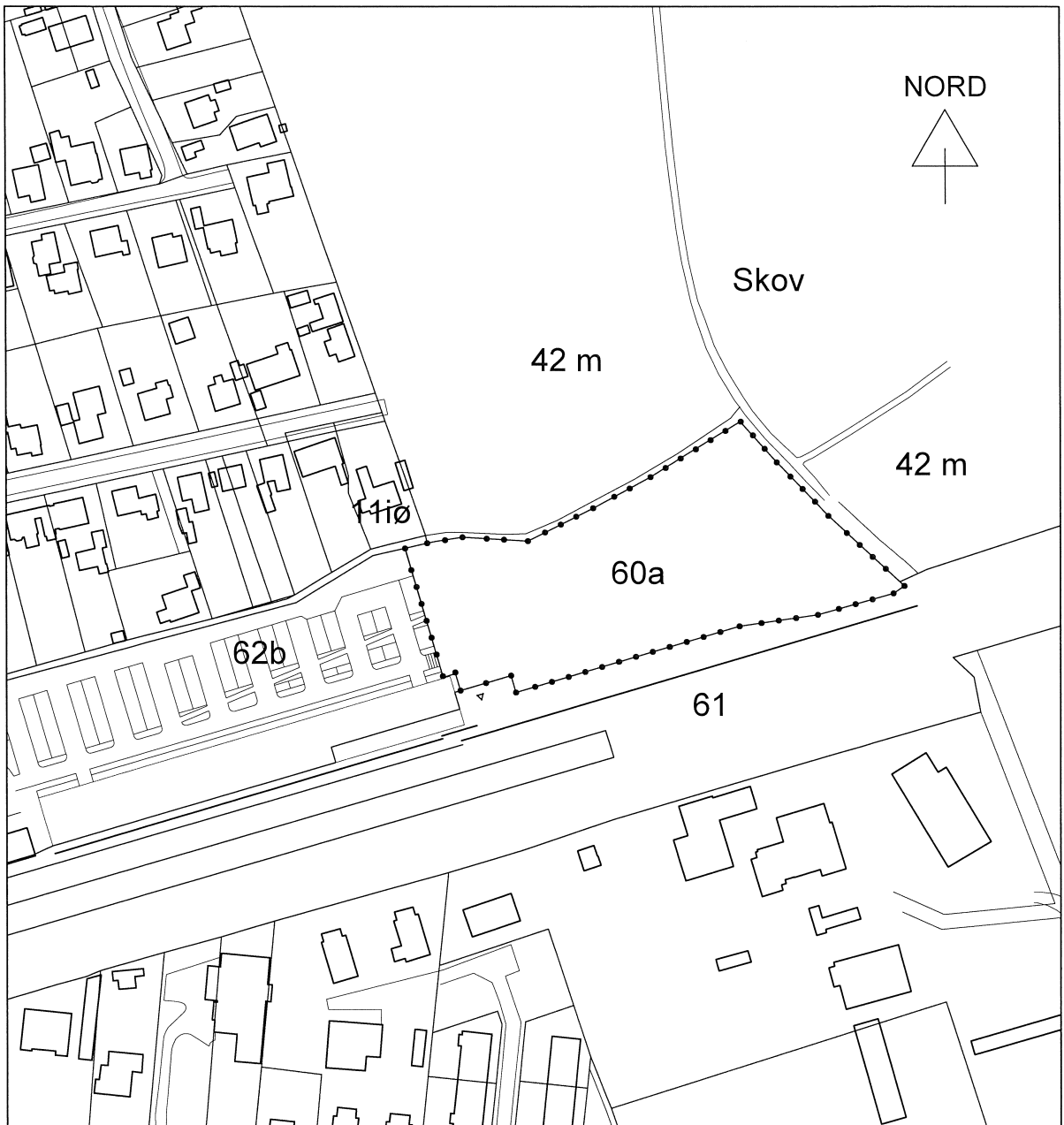
Sorø kommune er på baggrund villige til at meddele en administrativ dispensation fra SK 6's bestemmelse om, at området skal tilsluttes naturgas.

Boliger inden for Lokalplan SK 72 kan således tillades opvarmet via enten varmepumpe eller tilsluttes den kollektive fjernvarme.

### **Tele**

Området vil blive tilsluttet teleforbindelser som på Frederiksberg forestås af Fibia.

# REDEGØRELSE



Kort B:  
Lokalplanens grænse, skel og matrikelnummer af ejerlav Lyngby, Lyngby

Mål 1:2000

### Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- 60 Matrikelnummer

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **Lokalplan SK 72 for et boligområde ved Sorø Station**

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

#### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at supplere de bestemmelser, der gælder i følge Lokalplan SK 6 fra 2007.

*KOMMENTAR: Lokalplanens reference til Lokalplan SK 6 er beskrevet i denne lokalplans afsnit D, underafsnit "Anden lokalplan" side 14.*

- at tilgodese mulighed for at opføre en attraktiv etagehusbebyggelse med lejligheder og fællesfaciliteter,
- at fastlægge nærmere bestemmelser for placering og udformning af den ny bebyggelse og dertil knyttede friarealer til ophold, parkering, veje og stier.

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

2.1 Lokalplanens afgrænsning ses på Kort B på den foregående side.

2.2 Området omfatter matrikel nr. 60a, Lynge By, Lynge.

2.3 Lokalplanområdet er byzone.

#### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 Området skal anvendes til beboelse i form af lejligheder.

Der må være op til 39 lejligheder.

3.2 I boligerne må beboerne drive liberal erhvervsvirksomhed, som er almindeligt i boligområder under forudsætning af:

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

- 3.3 I tilknytning til boligerne kan der indpasses fælles faciliteter som samlingsrum med køkken, værksted, fælles vaskeri og lignende, samt gæsteboliger.

#### § 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1 Matrikel nr. 60a, Lyngby, Lyngby, skal fastholdes som lokalplanområdets eneste matrikel.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

*Vedrørende vej- og stibetegnelser i dette afsnit henvises til Kortbilag 1.*

- 5.1 Vej **A - B** udlægges med bredde på 7 m til et 2 m bredt fortov og 5 m bred kørebane.

Ved pkt. **A** skal der anlægges et fartdæmpende bump/rumlefelt med chaussésten (granit). Kommunen vil tillade, at feltet anlægges umiddelbart vest for lokalplangrænsen - se lodret skraveret felt på kortbilag 1 og 2.

*KOMMENTARER: Vej A - B skal forbinde Stationspladsen med en af fordelingsvej på BaneDanmarks areal langs støjskærmen ved togsporene. Denne vej forudsættes anlagt med en 6 - 7 m bred kørebane, hvorved den ud over at give mulighed for kørsel til skoven, adgang til en telemast samt adgang til stationens perroner, skal være manøvreareal for p-pladser til den nye boligbebyggelse.*

- 5.2 Sti **c - d** skal være 2 - 3 m bred og anlægges i et lige forløb med belægning som grussti.

Stien skal være privat med offentlig adgang.

Der skal bevares en ubrudt sigtelinje imellem Veddestien og jernbanens gamle vandtårn, så bevoksning på ejendommen ikke hindrer dette kik.



- 5.3 Sti **e - f - g - h** skal være mindst 1,5 m bred og have fast belægning.

- 5.4 Som en del af de p-pladser, der kræves i følge Lokalplan SK 6 skal mindst 6 pladser være til biler for handicappede. Disse pladser skal afmærkes hertil og overvejende ligge nær bygningens hovedindgang.

På Bane Danmarks areal ved den høje telemast er der på kortbilagene markeret en p-plads til en minibus for transport af personer med handicap.

*KOMMENTAR: På Kortbilag 2 ses et antal p-pladser, der tilgodeser kommunens krav til 41 boliger. En del af færdsels- og parkeringsarealet, som er knyttet til bebyggelsen, ligger på BaneDanmarks ejendom. Ret til dette er fastlagt i en servitut, som tinglyses senest med den endeligt vedtagne lokalplan.*

## § 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Regnvand fra tage, atlangange, færdselsarealer og øvrige friarealer, nedsives på grunden og/eller ledes til grøfter/render. Dog skal udledning til skovgrøfter godkendes af Sorø Kommune og bero på en sårbarhedsanalyse af grøfterne.

Viser sårbarhedsanalysen, at skovgrøfterne ikke kan håndtere regnvandet, skal området tilsluttes offentlig regnsvandskloak i overensstemmelse med Sorø Spildevandsplans bestemmelser.

Hvis jordens nedsivningsevner viser sig utilstrækkelig skal fra tage og befæstede arealer føres til et bassin via sandfang og olieudskillere. I det tilfælde skal en detailanlægsplan anvise placering og udformning af regnvandsbassinet, hvis indpasning skal tage hensyn til den landskabelige helhed, så bassinet indgår som et naturligt landskabsselement – Se eksempel på Kortbilag 2.

- 6.2 Der skal etableres affaldsskure og afgrænsede pladser for containere for dagligt affald, storskrald og genbrugsmaterialer.

Fællesarealer til cykelparkering må være overdækkede.

- 6.3 Der må afgrænses areal til kompostering af grønt affald fra boliger og friarealer. Steder hertil skal placeres, så lugtgener minimeres.

- 6.4 Området skal tilsluttes Den Almene vandforsyning Frederiksberg Vandværk

- 6.5 Spildevand fra ny bebyggelse skal afledes til offentligkloaksystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan

- 6.6 Området skal tilsluttes elforsyning.



- 6.7 Der må indpasses nødvendige tekniske anlæg i form og udseende med et pænt præg under hensyn til området.  
Transformer må have areal op til 8 m<sup>2</sup> og maksimal højde på 2 m.  
Ledninger og rør skal fremføres i jorden, så vidt muligt under vej/stiareal.
- 6.8 Vej- og stibelysning skal være med parklamper eller pullerter.  
Belysningen skal i omfang og kvalitet overholde vejregelnormerne.
- 6.9 Skilte og lignende - almindelige navneskilte undtaget - må opsættes i overensstemmelse med den praksis vedrørende skiltning for erhverv i boligområder i bymæssig bebyggelse i Sorø Kommune, som kommunens teknik- og miljøudvalg vedtog den 3. april 2007.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

*De følgende bestemmelser supplerer reglerne i Lokalplan SK 6 vedrørende etageantal og bebyggelsesprocent:*

- 7.1 Der må bygges op til 39 lejligheder med tilknyttede fællesrum og faciliteter.
- 7.2 Mindst 6 af lejlighederne skal have en størrelse på minimum 105m<sup>2</sup>.
- 7.3 Bebyggelsens omfang må ikke overstige 40 procent for området som helhed.
- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m. Højden måles fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan (jf. BR 18) til tagryg.
- 7.5 Facadehøjden må ikke overstige 8,5 m. Højden måles fra terræn eller et af kommunen godkendt niveauplan (jf. BR 18) til skæring mellem det ydre facadeplan og det ydre tagplan.
- 7.6 Bebyggelsen skal udføres som tre bygningskroppe I 3 etager som I princippet vist på Kortbilag 2. De tre bygningskroppe forbindes med 2 elevator/trappeopgange der udføres med glasfacader som vist på illustrationerne på side 11.
- 7.7 Det samlede forløb af de tre bygningskroppe skal udføres med et knæk/brud I midten af den samlede bebyggelse og med forskydninger som I princippet vist på kort bilag 2.

- 7.8 Bebyggelsen må udføres med altangange på nordsiden og med altaner mod syd, i princippet som det fremgår af planens kort og illustrationerne på side 8 og 9.

**KOMMENTAR:**

*Tilladelse til altaner beror på dokumentation for, at gældende normer overholdes for maksimal tilladt støj fra jernbanen. Ved planudarbejdelsen mangler en sådan dokumentation for altaner på 2. sal. Bedre støjafskærmning langs banen vil kunne tilgodese de gældende støjnormer og derfor overvejes en forhøjelse af støjværet.*

- 7.9 Boliger og fællesrum skal ligge indenfor det byggefelt, som på Kortbilag 1 er afgrænset med tyk stiplede "byggelinje", hvorom følgende gælder:

**Mod syd** ligger byggelinjen 13 m fra lokalplanens sydlige grænse i det eksisterende grundskel. Åbne altaner må overskride denne byggelinje.

*KOMMENTAR: Den nævnte afstand på 13 m svarer til placering af byggelinjen 27 m fra nærmeste jernbanespors midte, hvilket er afstandskravet i Lokalplan SK 6.*

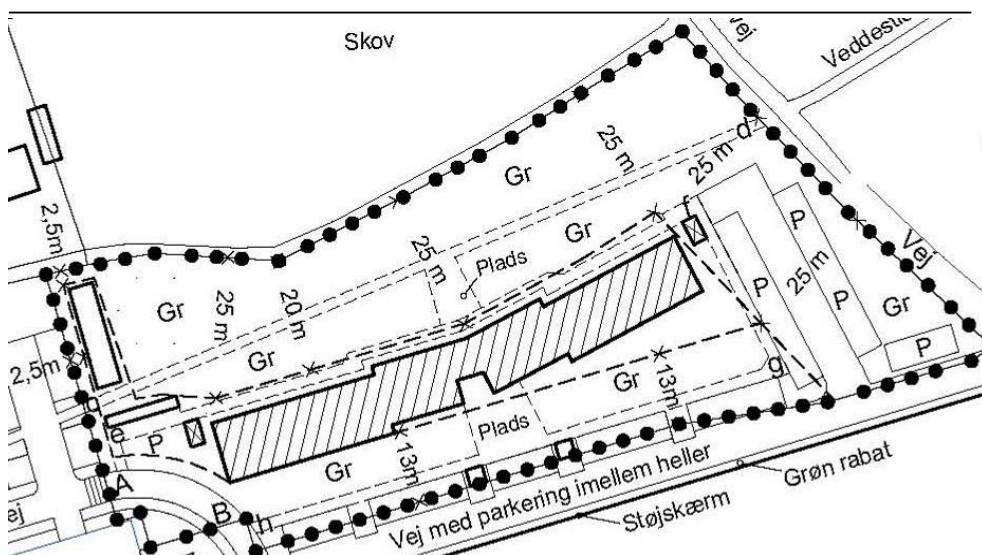
**Mod vest** er byggelinjen 2,5 m fra lokalplangrænsen mod Stationspladsen.

**Mod nord** er byggefeltet overvejende 25 m fra nærmeste skel, dog for en lille strækning ned til 20 m fra skovens skel.

Respekt for disse afstande til skoven gælder også for husets altangange.

Ved lokalplanens nordvestlige hjørne, ligger byggefeltet 2,5 m fra matrikel skel.

**Mod øst** er byggelinjen 25 m fra skoven.



- 7.10 Sekundære bygninger til depoter og lignende skal overvejende ligge i den nordlige del af lokalplanens byggefelt. Vejledende placeringer fremgår af planens illustrationer og kort, men endelige placering og omfanget af sådanne bygninger beror på detailprojekteringen.
- 7.11 Der kan udover det angivende byggefelt opføres bebyggelse til trapper og evt. elevator til boligerne. Vejledende placering fremgår af planens illustrationer. Vedledende placeringer fremgår af planens illustrationer og kort, men endelig placering og omfanget af sådanne bygninger beror på detailprojektering.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Facader på boligbebyggelsen skal overvejende fremstå i rødbrune teglmursten, teglklinker og træbeklædning.

Elevator/trappeopgangene (Kortbilag 2) skal opføres med en facade af glas.

Til mindre facadesektioner, trempler, gavltrekanter og karnapper på boliger, samt til carporte og andre småbygninger, må der anvendes andre materialer og dæmpede farver (ikke kulørte effektfarver), valgt med henblik på at opnå en harmonisk helhed i bygningens fremtræden.

- 8.2 Altangangen skal indpasses under taget på den primære bebyggelse.
- 8.3 Tage skal udføres som saddeltag med hældning på 30-40 grader. Tag, over sekundære bygninger kan tillades med mindre hældning
- 8.4 Tagdækning på boligbebyggelsen samt sekundære bebyggelser skal fremstå grå og/eller sort.  
Dele af tagene må dækkes med glas og der må være solenergi-paneler.  
Glans på tagmaterier må ikke overstige glans 30. Dette gælder dog ikke for ovenlysvinduer. Solenergi-paneler skal have mat afdækning.
- 8.5 Tagene over trappe/elevatoropgangene skal have same udformning som resten af bebyggelsen for at opnå en harmonisk helhed. Taget over trappe/elevatoropgangene skal udføres enten i same materiale som taget på boligbebyggelsen men kan også udføres som glastag.
- 8.6 Tage på carporte og mindre bygninger må have hældning op til 30 grader.

- 8.7 Private antenneanlæg, herunder for radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

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

### **9.1 Belægninger**

Belægning skal udføres af materialer der er velegnet til nedsivning.

### **Terrænregulering**

- 9.2 Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.

Der må foretages terrænreguleringer på maks. +/- 0,5m, hvis det ikke understøtter særlige formål, f.eks. regnvandsafledning for hvilket et overløbsbassin må etableres, hvis det viser sig nødvendigt – jf. Eksempel på Kortbilag 2

Den eksisterende grøft/vandrende midt i området må opfyldes/udjævnes. Der må etableres dræn og/eller nye, lave render for afklaring af regnvand.

Den eksisterende grøft/vandrende midt i området må opfyldes/udjævnes. Der må etableres dræn og/eller nye, lave render for afledning af regnvand.

*KOMMENTAR: Vejledende forløb af vandrender er markeret på Kortbilag 2.*

### **Grønne områder**

- 9.3 De på kortbilag 1 angivne grønne områder skal tilsås med græs. Desuden skal det grønne område, der ligger nord for hovedbebyggelsen og syd for skovbrynet beplantes med enkelte grupper af træer og buske.

### **Udendørs beboerfaciliteter**

- 9.4 Der skal på lokalplanens arealer indpasses fællesfaciliteter til beboernes ophold, aktiviteter og leg.  
Der skal ved valg af materialer, farver og udstyr henses til den særlige beliggenhed og stedets kvaliteter, så udstyret indgår med et harmonisk præg på stedet.

### **Hegn og beplantning**

- 9.5 For stueplanboligernes arealer til udeophold skal der lægges en fælles linje for afgrænsning med hække.

Hække skal vedligeholdes og holdes i en højde imellem 1 og 1,8 m.

Hække må suppleres med trådnethegn i op til 1 m højt.

Til afskærmning af terrasser må der fra facaden være fast hegn 2 - 3 m ud med en højde op til 1,8 m. For disse hegn skal der i anlægsplanen for fri-arealerne fastlægges et fælles koncept, for at sikre en harmonisk helhed.

- 9.6 Ved plantning af træer skal placering og arter vælges, så de ikke væsentligt vil forringe udnyttelse af solvarme i boligerne eller medfører betydelige skyggegener på boligernes opholdsarealer i det fri.  
Det må være træer, hvorved der ved beskæring kan undgås disse gener.

#### **Oplag og henstilling af køretøjer mv.**

- 9.7 I lokalplanområdet må ikke være udendørs oplag af materialer og lignende.
- 9.8 Henstilling af campingvogne, både m.v. og parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

### **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN**

- 10.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg som er nævnt i § 6.
- 10.2 Der skal være etableret de i § 6 angivne fælles faciliteter.
- 10.3 Før ibrugtagning af boliger, skal der være etableret veje, stier, parkering, opholdsarealer og beplantning samt tilslutninger i overensstemmelse med lokalplanens § 5 og § 9.  
Kommunen kan dog tillade plantninger udsat til førstkommende velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.

### **§ 11 SERVITUTTER**

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

### **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må ejendommen omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, som kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændring af områdets anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet tillade udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplansforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 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 ejendommen 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 viser 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.

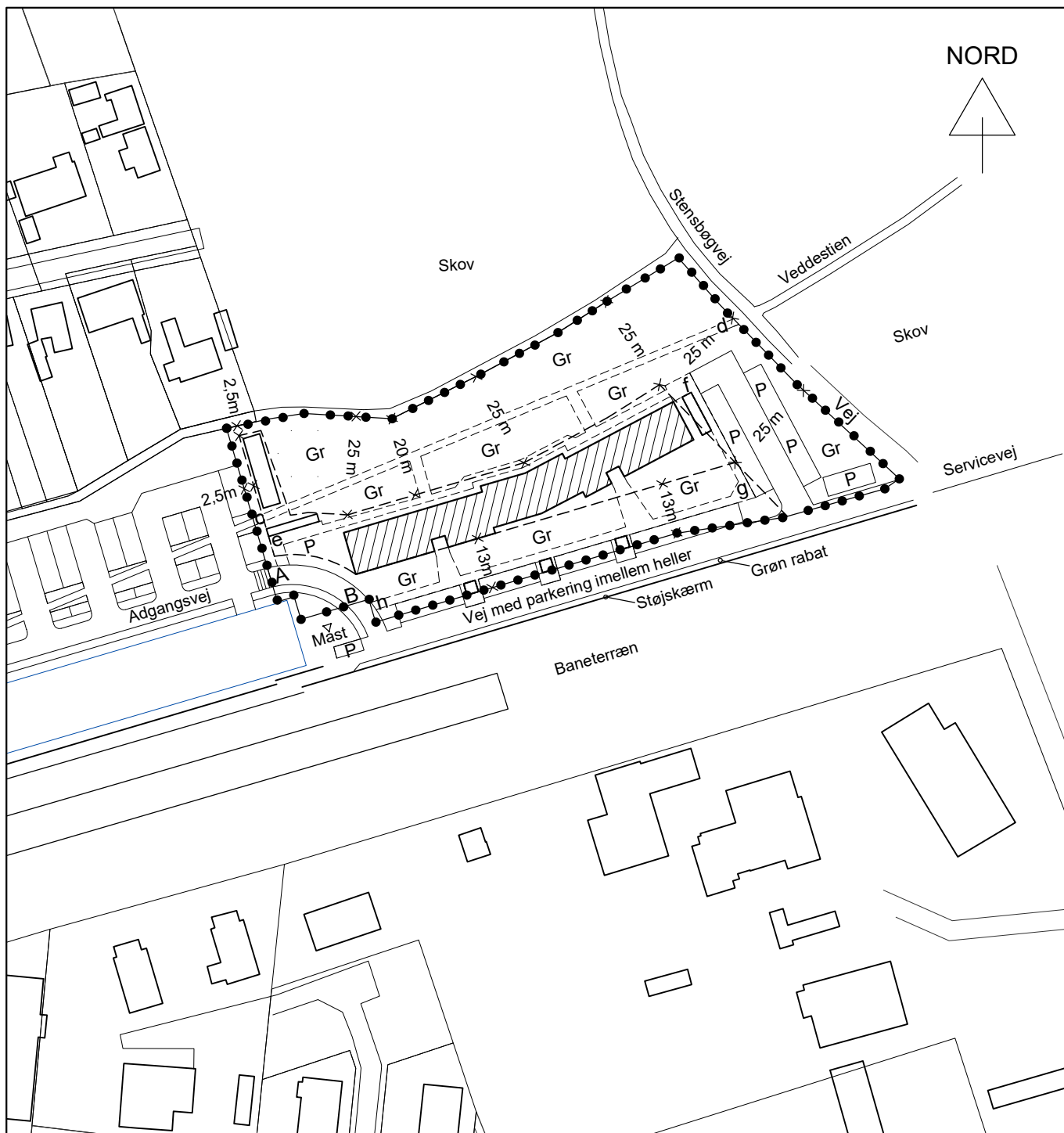
### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den xx.xx.2022.

.....  
Gert Jørgensen  
Borgmester

/

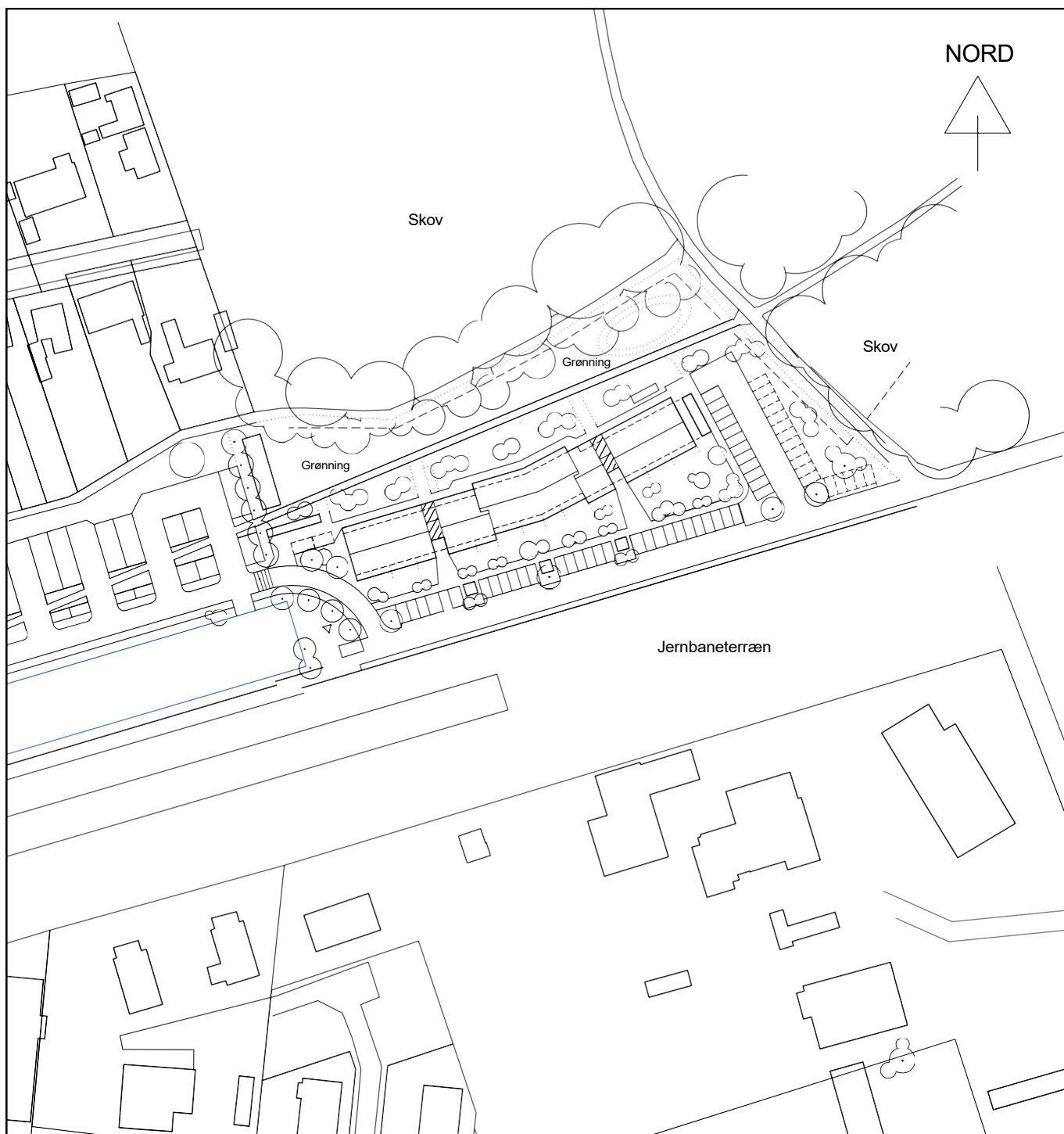
.....  
Henning Daugaard  
Kommunaldirektør





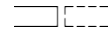
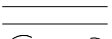

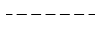
Kortbilag 1: Arealanvendelse  
Originalformatet er i mål 1:1500

Signaturforklaring:

- Lokallangrænse i eksist. skel
- Byggelinje
- ▨ Boliglænge (ca. sokkelafgrænsning)
- Skure/halvtage (eksempler)
- e-----n Sti
- A-----B Vej
- P Parkeringsplads
- Gr Grønt areal



**Signaturforklaring:**

-  Bebyggelse (tagkant)
-  Elevator/trappeopgang
-  P-pladser
-  Vej- og stikant
-  Træer og buske (eksempel)
-  Vandrende

**Kortbilag 2: Illustrationsplan**  
Originalformatet er i mål 1:1500