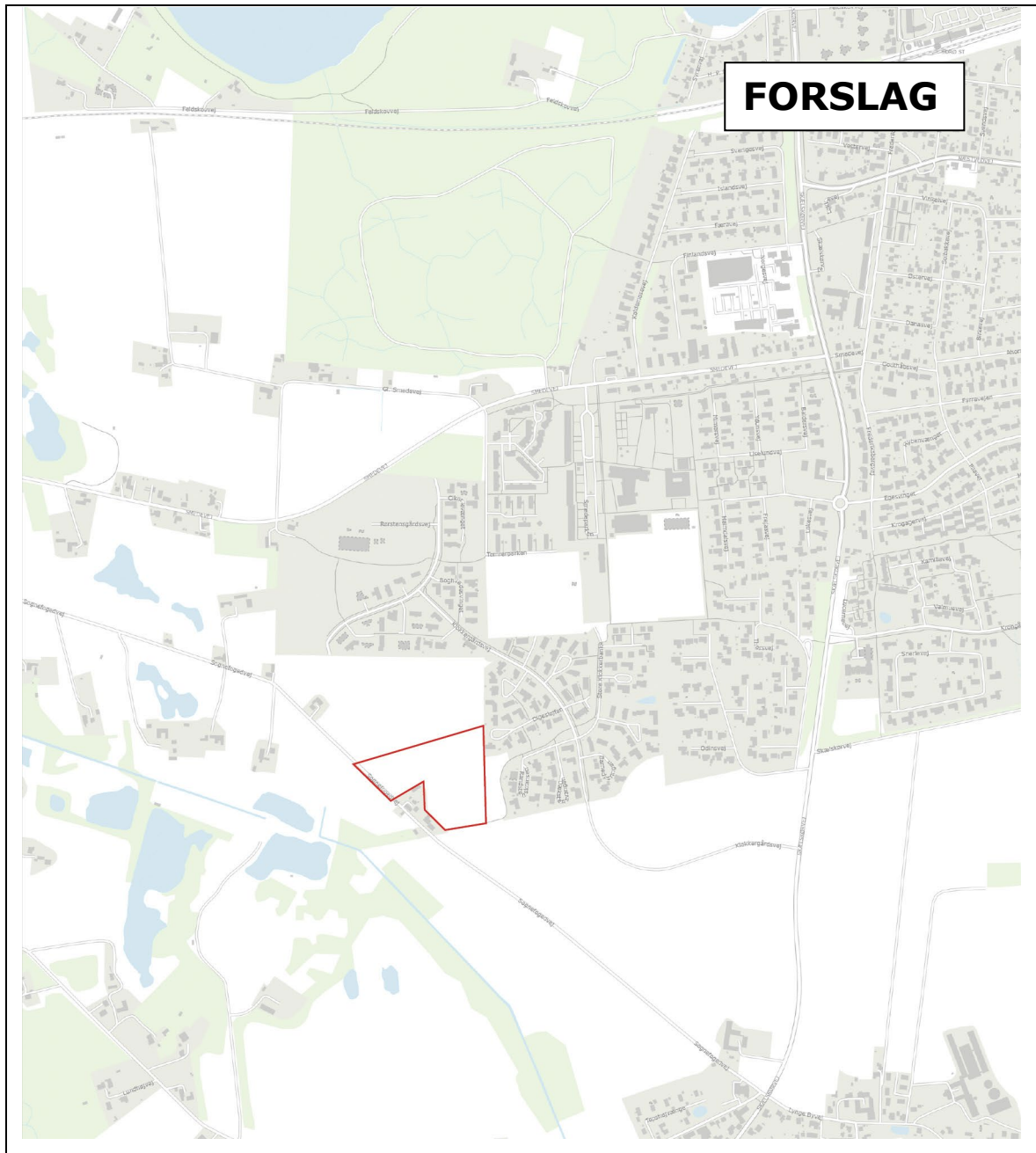


LOKALPLAN SK 77

Sorø Kommune
Juni 2023

**Boligområde ved
Sognefogedvej**



Tilvejebringelse

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

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planlovens § 13, stk. 1 pkt. 1-9, herunder kommuneplanen.

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

Offentliggørelse

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

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

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

Endelig vedtagelse

Er der opnået enighed mellem Bolig- og Planstyrelsen og kommunalbestyrelsen om evt. ændringer i planforlaget, 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 01.03 2023 vedtaget af Sorø Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden 08.03.2023 – 05.04 2023. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 05.04 2023**. 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



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
A. Lokalplanens baggrund og formål	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	5
C. Lokalplanens indhold	7
D. Forhold til anden planlægning	12
E. Forudsatte myndighedstilladelser	16
F. Lov om miljøvurdering	16
G. Tekniske forhold mv.	17
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	19
§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	20
§ 5 Veje, stier og parkering	20
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	21
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	24
§ 10 Grundejerforening	24
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	25
§ 12 Servitutter og afløsning af lokalplaner	25
Midlertidige retsvirkninger	25
Retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegning	26
Kort A, Områdekort	
Kort B, Matrikelkort	
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Beplantningsplan	
KORTBILAG 3, Illustrationsplan	
KORTBILAG 4, Terrænregulering	
Bilag 5, Jordfarveskalaen	

Lokalplanen er udarbejdet af Plan & Udvikling ApS for Birch Ejendomme ApS i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra privat bygherre om at udvikle arealet til boligbebyggelse. Området er omfattet af kommuneplanen til boligformål. Boligprojektet medfører en væsentlig ændring af områdets karakter, og forudsætter tilvejebringelsen af en lokalplan.

Målet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et aktivt og attraktivt nyt boligområde i Frederiksberg. Området skal indrettes sådan, at det med sin karakter, funktioner og udseende kan understøtte det nære byliv med mulighed for attraktivt og levende ophold. Da lokalplanen åbner op for muligheden for et bredt udbud af boliger, vil der åbnes op for en bred beboersammensætning, og skabe mulighed for sociale fællesskaber på tværs af alder og social status.

Boligprojektet vil understøtte 9 af de 17 verdensmål fra FN, som er illustreret ved nedenstående "bæredygtighedskompass". Projektet vil således understøtte kommunens Vision & Planstrategi 2022 ved bl.a. at indarbejde verdensmål nr. 3, 7, 11, 12 og 13.



B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Området er beliggende i den sydlige del af Sorø kommune, i den sydvestlige del af Frederiksberg. Området er ca. 27.180 m² stort, udgøres af dyrket mark i landzone og er ubebygget. Mod nord, syd og delvist mod vest grænser området op til dyrkede marker og mod øst til boligbebyggelsen ved Klokkergården. I planområdets vestlige del mod Sognefogedvej er der opført to stuehuse.

Terrænet er let faldende fra nordøst mod sydvest.

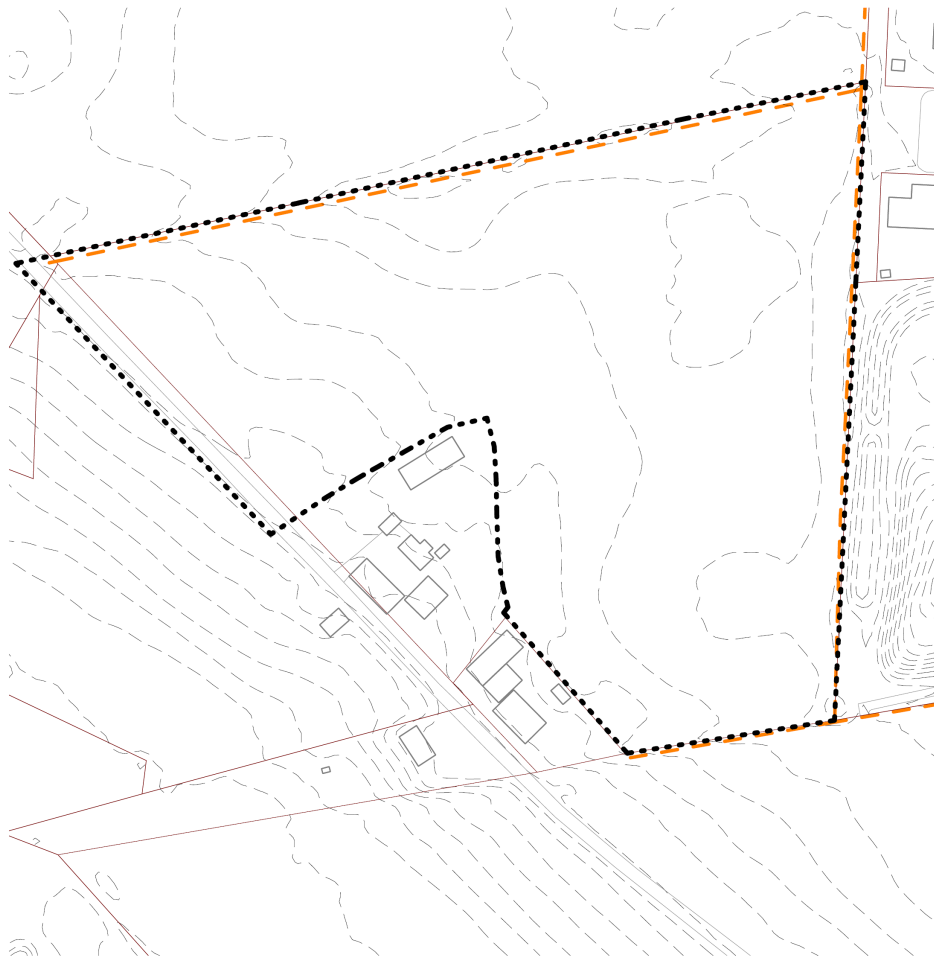








Områdets nordlige del set fra Sognefogedvej

Området udvikles i direkte tilknytning til nuværende by, og udgør med sin geografiske placering i landskabet mellem by og natur, et område hvor der er rig mulighed for forskellige aktiviteter. Syd for Frederiksberg og i nærhed til området, findes store skov- og søområder. Lokalplanområdet var ved planlægningens begyndelse beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

I bydelen Frederiksberg, er der flere offentlige og private servicetilbud, herunder daginstitutioner, folkeskole, idrætsforening og detailhandel.

Kortbilag A Områdekort 1:1500



-  Lokalplanafgrænsning
-  Beskyttet dige
-  Højdekoter
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bebyggelse
-  Vejlinje



KORT A: De eksisterende forhold

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, herunder række- og kædehuse i én etage.

Det er bygherrers ønske at skabe et boligområde, hvor diversitet, fællesskab og nærhed til natur er i fokus. Dette kommer til udtryk igennem lokalplanens bestemmelser, hvor der er stor variation af boligstørrelser som appellerer til et bredt publikum. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser der sikrer, at de store fælles friarealer bliver aktiveret sådan at området inviterer til ophold og samvær.

Disponering

Der er fastlagt en overordnet disponering af området i forhold til bl.a. bebyggelsens placering, vej- og stibetjening samt en grøn, rekreativ struktur. Inden for de fælles fri- og opholdsarealer kan der etableres anlæg til regnvandshåndtering, mindre bygninger til drift og ophold så længe de anvendes til fællesfaciliteter.

Bebyggelsen skal opføres indenfor udlagte byggefelter. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, højde, disponering og materialitet med mere for at være med til at skabe et moderne boligudtryk i Frederiksberg syd.

Området er disponeret efter princippet om at opføre bebyggelsen så det indpasses i terrænet. Omfanget af vejarealer mindskes ved at muliggøre fællesparkeering for boligerne, og herved fremhæve større fælles friarealer og rekreative forbindelser i området.

Bebyggelsen

Lokalplanen fastsætter et minimum af forskellige boligstørrelser. Boligstørrelserne spænder derfor fra 45 m² til 125 m² for at skabe mulighed for diversitet blandt beboersammensætningen. Her er plads til både enlige, par, eneforældre, kernefamilien samt sammenbragte familier.

De forskellige boligtyper opføres spredt i området for at skabe møder mellem de forskellige målgrupper, og skabe mulighed for sociale fællesskaber på tværs af alder og beboersammensætning. Derved stiller lokalplanen med sit varierede udbud af boliger efter, at området bliver et mangfoldigt boligområde, hvor social bæredygtighed og "mødet mellem mennesker" er i fokus.





Bygningsudtryk og sedumtag.

Lokalplanen fastlægger to byggefelt I og II, hvor der inden for hvert byggefelt skal vælges en variation af tegltype eller farve. Dette skal sikre en forskelligartet visuel opfattelse af bebyggelsen, hvorved området vil fremstå som et mere levende bykvarter.

Desuden skal der foretages enkelte bygningsforskydninger der bryder facaden på husrækkerne. Dette gøres for at sikre en mere dynamisk og varieret oplevelse af facaderne. Derudover øger forskydningerne mellem husene privatsfæren ved bebyggelsens forhaver og private terrasser.



Disponering af området. Bebyggelsesstruktur.

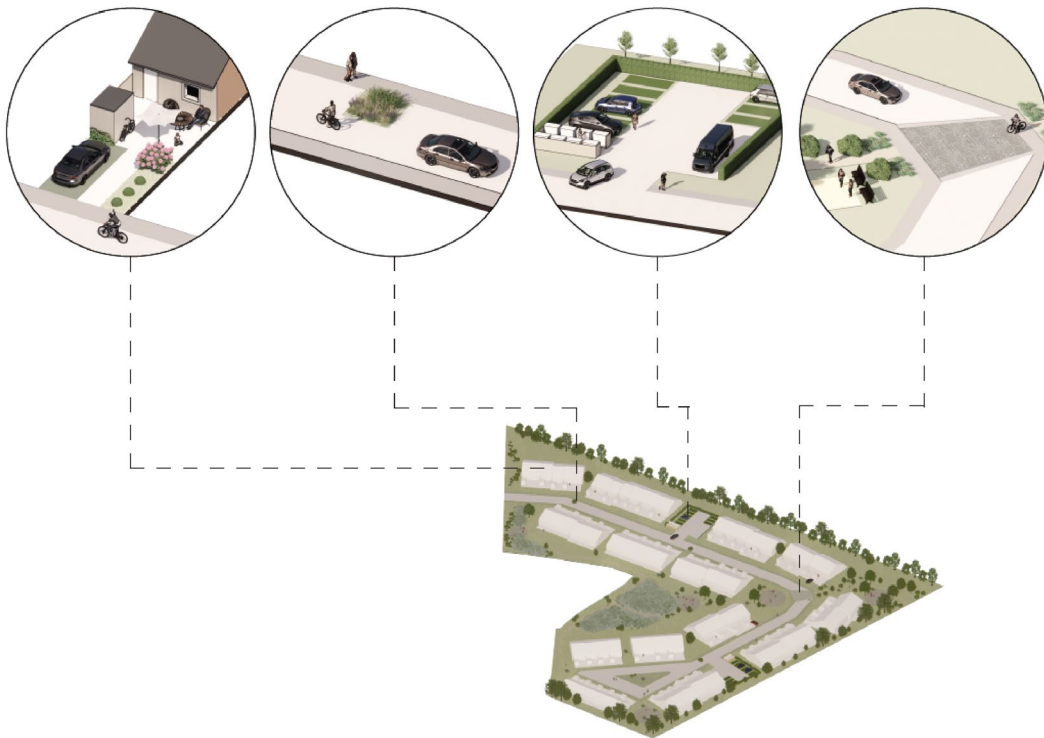
Der gives mulighed for at opføre boligerne med saddeltag eller med ensidig hældning. Tagmaterialet skal udgøres af tegltagsten, betontagsten eller cementtagsten. Og i kraft af både klima- og energiforandringer kan tage desuden udføres med sedumtag eller solcelleanlæg.

Andre bebyggelser som carporte, skure, udhuse kan opføres i andre materialer, som harmonerer med boligbebyggelsen.

Private og semi-private zoner

I planens overordnede disponering er der taget udgangspunkt i, at der etableres mindre private haver og større fælles friarealer med henblik på at skabe fællesskaber, uforpligtende møder mm. Boligerne er trukket tilbage fra vejen for at give plads til semi-private forhaver, som beboerne kan indrette sig ved.

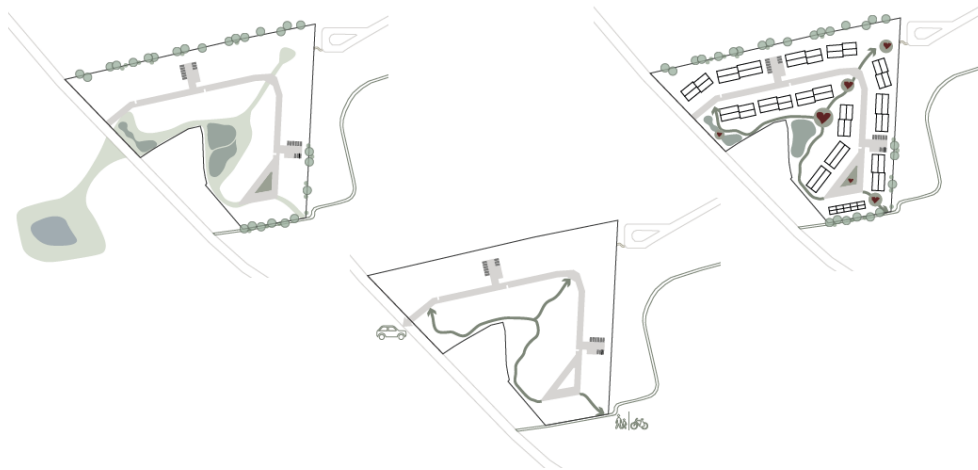
Forhaverne udgør derfor en semiprivat zone, hvor beboerne kan sidde i deres egen have, men ligeså mødes med forbipasserende i det daglige. Her kan etableres plads til et siddemøbel, til grillen eller anden, ikke særligt pladskrævende aktivitet. Til hver bolig skal der etableres et privat terrasseareal i baghaven, hvor det er muligt at opleve en større grad af privatsfære end ved forhaverne.



Vej, sti og uderum

Adgang til området skal ske fra Sognefogedvej og i området er der udlagt areal til en boligvej, som servicerer samtlige boliger. Hvor boligvejen knækker fra øst-vest gående til nord-syd gående, er den brudt af et belægningsskift, som signalerer at de bløde trafikanter kan færdes trygt via områdets stisystem.

På vejen etableres der chikaner/indsnævninger der beplantes og samtidigt kan fungere som regnbede, som både virker fartdæmpende, og giver et mere indbydende vejforløb.



Koncept for det grønne, vej- og sti-forløb

Sydvest for området ligger et stort skov- og naturområde, som videreføres som en grøn kile i området, der giver mulighed for at skabe et varieret rekreativt område, med diversitet i både beplantning og opholdsarealer.

Nedsivningsbassinerne i området er placeret som beplantede øer i området. Det meste af året vil bassinerne være tørre, og de vil derfor fremstå som grønne bede der skaber luft i områder.

Der sikres at etablering af cykel- og gangstier sker i en større plansammenhæng, således at der sikres tilgængelighed for cykler og gående til områderne udenfor lokalplanområdet. Derfor etableres bl.a. gode og trygge cykel- og gangstier.

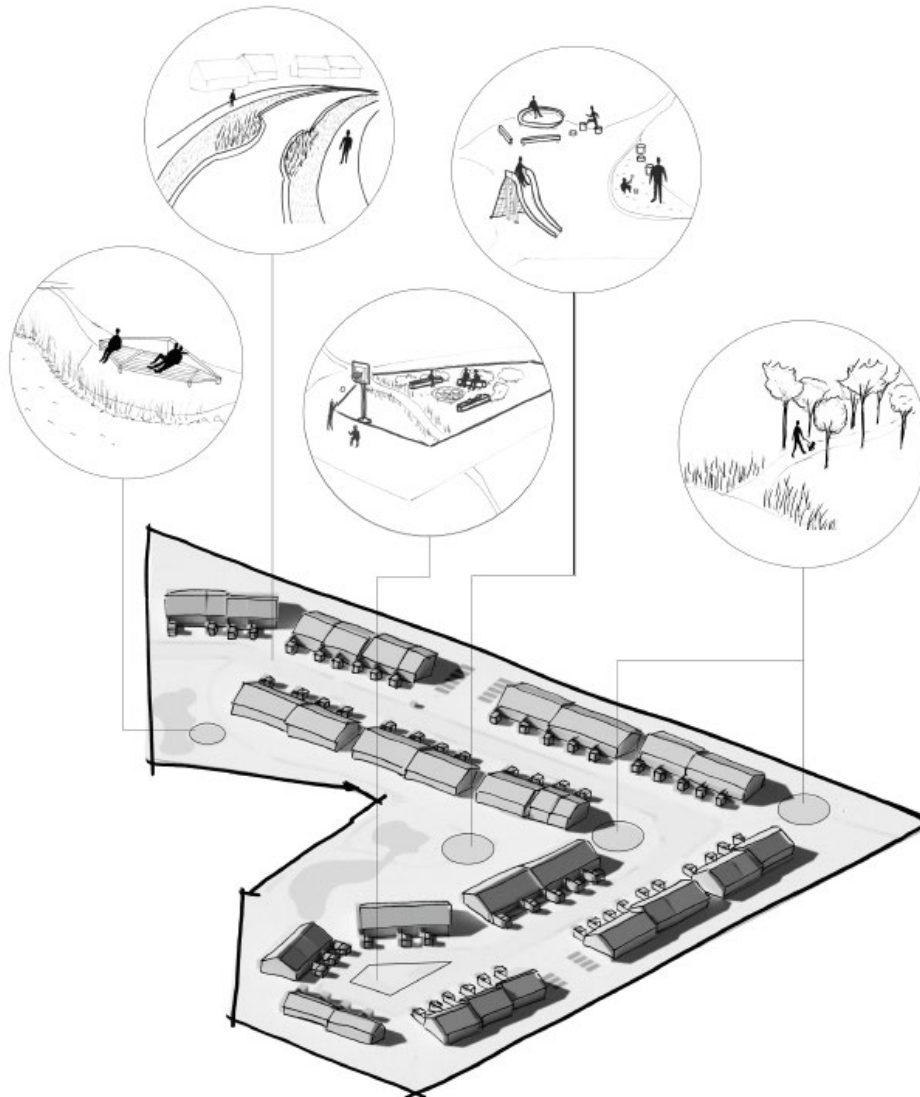
Mod syd er det meningen at forbinde cykler og fodgængere på en fællessti mod skole og byen, hvor en sti for gående kan forbindes til boligområdet mod øst. Internt i de grønne områder etableres rekreative stier der forbinder de forskellige opholdsarealer. Derved skabes der et incitament til at benytte cykel- og gangstierne end at benytte bilen, idet den form for mobilitet er både hurtigere og nemmere. Og samtidigt trygt og trafiksikkert for fx børn til og fra skole.



Referencefotos af uderum.

Mellem boligerne og langs de rekreative stier dannes forskellige former for opholdsrum, der kan henvende sig til de forskellige aldersgrupper og aktiviteter. Her skal være plads til leg og stille fordybelse med udsigt til omkringliggende natur.

Lokalplanen lægger op til at skabe et byområde hvor fællesskab er i fokus. I opholdsrummene kan beboerne samles centralt eller decentralt i det grønne areal, hvor der bl.a. kan etableres byhaver, og der samtidig kan opstå decentrale gårdrum der medfører aktivitet og mødesteder - tæt på boligerne og også i form af adgang til forhaverne.



D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2019-2030

Kommuneplanramme

Området er omfattet af kommuneplanramme Fr.B.16 til boligformål. Område mellem Rørstengården og Sognefogedvej og skal anvendes til boligformål. Der kan opføres åben-lav-, tæt-lav- og etageboligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på hhv. 30, 40 og 40. Den maksimale bygningshøjde er 2 etager.

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.



Oversigtskortet er fra klimaværktøjet KAMP, og anviser lokale lavninger.

Retningslinjer - klimatilpasning

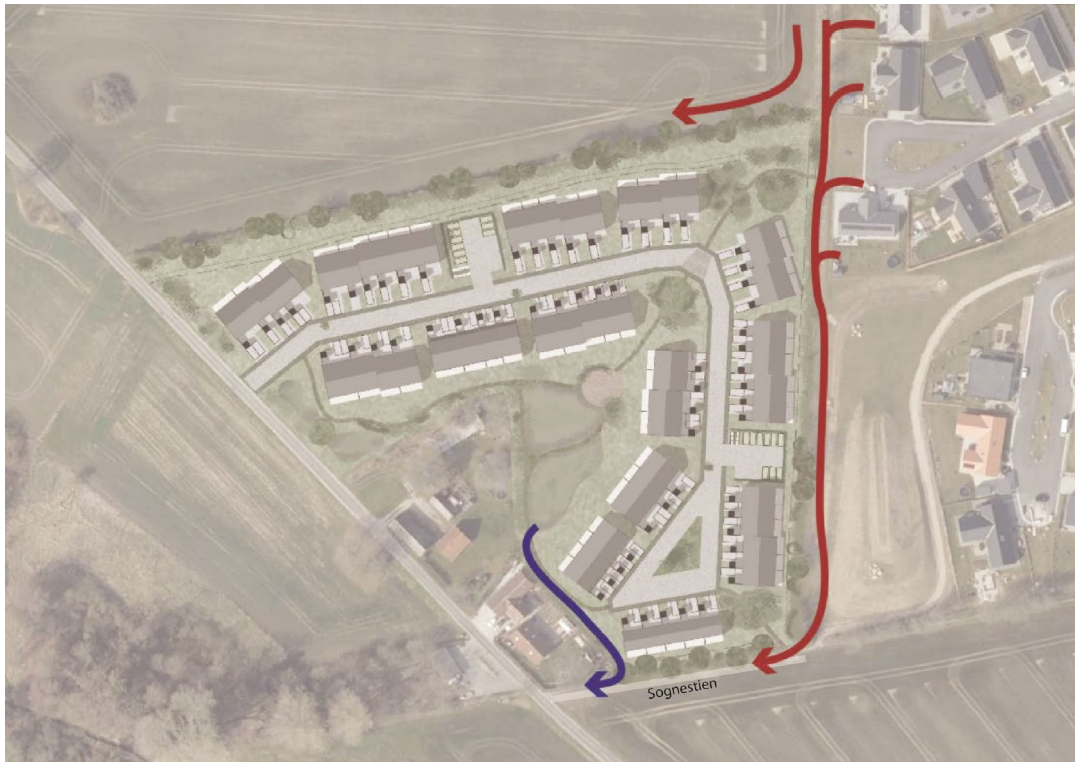
Sorø Kommune arbejder på at fremtidssikre kommunen som et godt sted at bo, ved at understøtte en udvikling, der bygger på langsigtet planlægning, som tager højde for klimaforandringer gennem klimatilpasning.

Målet med klimatilpasning er at sikre kommunens borgere og værdier bedst muligt mod følgerne af klimaændringerne. Det kan bl.a. være at undgå oversvømmelser af bebyggelse og anlæg i byer og det åbne land.

Indenfor området er der udpeget to steder, som potentielt kan udgøre en barriere i forhold til ekstremregn. Disse er naturlige lavninger, som vil blive udjævnet i forbindelse med byggemodningen af området. Bebyggelsesplanen for området tager højde for dette forhold, hvor området topografisk naturligt falder fra kote 48 i nordøst til 43 i sydvest.

For at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse, placeres lavninger og strømningsveje, så bygningerne ikke oversvømmes. Vandet ledes fra naboarealer og opland væk fra grunden og vand fra LAR-bassinerne ledes via styret løb ud til

Sognestien som bidrager som strømningsvej ved oversvømmelse for naboområdet.



Skybrudskort. Rød = vand fra tilstødende opland som ledes væk fra området, blå = overordnet strømningsvej i lokalplanens terræn ved en 100 års-hændelse.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplaner.

Servitutter

Der aflyses ingen servitutter med denne lokalplan.

Grundvand

Området er beliggende i et OSD-område, som er områder med særlige drikkevandsinteresser. Desuden er det et område med lille nitratsårbarhed.

Anvendelsen til boligformål og LAR vurderes ikke at konflikte med grundvandsressourcen. Og i området er der påvist en moderat nedsivningsevne.

Spildevandsplan

Området er omfattet af spildevandsplanens kloakopland CJDO17D, hvor der skal afledes spildevand til en udbygning af nuværende kloaknet i området.

Museumsloven

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs områdets nordlige, sydlige og østlige grænse er der registreret et sten- og jorddige. Digerne er beskyttet i henhold til Museumslovens §29a. I overensstemmelse med digebekendtgørelsens §1 er diger i byzone der ikke ligger i umiddelbar tilknytning til landzone ikke omfattet af museumsloven. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, betyder det, at for diget beliggende i plan-

området østlige del og grænsende op til eksisterende byzone, er det bestemmelserne fastsat i lokalplanen der har retsvirkning.

Skulle der fremadrettet ske yderligere byudvikling nord og syd for denne lokalplan, vil det ligeså være disse lokalplaners bestemmelser der er gældende for bevaringen af digerne. For at beskytte diget fremadrettet må der ikke udstykkes grunde 2 m fra skal ved diger, ligesom der ikke må bygges tættere end 3 m fra digefod.

For at beskytte digerne må der ikke foretages ændringer i digets tilstand uden forudgående tilladelse fra Sorø Kommune, herunder gennembrud af diget i forbindelse med etablering af gå- og cykelstiforbindelse til naboområder.

Digerne skal behandles med varsomhed for bl.a. at bevare deres karakter samt de planter og dyr, som kan leve på dem. Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra digerne, ligesom der ikke må ske terrænreguleringer nærmere end to meter fra dem. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, men ikke nyplantes på digerne.

Naturbeskyttelsesloven

Natura 2000-områder

Habitatområdet Nordlige del af Sorø Sønderskov er beliggende ca. 2 km mod nordøst. Det vurderes at der ikke er risiko for påvirkning af natur- og vildtreservatet.

Beskyttede natur § 3

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i området.

Bilag IV-arter

Området består af dyrket landbrugsareal. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Støjforhold

Ved bygge- og anlægsarbejde skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Se i øvrigt "Forskrift for Sorø Kommune" om visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder <https://soroe.dk/media/1740162/rapport-om-visse-miljoeforhold.pdf> eller på kommunens hjemmeside.

Råstofplan 2020

Lokalplanområdet ligger ikke langt fra graveområdet Lynge, Delområde A mod vest. Graveområdet er ca. 149 ha stort. Inden for graveområdet er flere grusgrave.

Støj fra grusgraven er afdækket ifm. udarbejdelsen af lokalplan SK 60 nord for Dette planområde. På baggrund af støjredegørelsen i lokalplan SK 60 vurderes det, at grusgraven ikke giver anledning til støj der overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Vejloven

Overkørsel til Sognefogedvej og interne trafikale forhold forudsætter godkendelse af Sorø Kommune.

Museumsloven

Museum Vestsjælland har medio maj 2021 fortaget en arkæologisk forundersøgelse af området.

Nærområdet har flere gange vist spor af forhistorisk bebyggelse. Det blev bl.a. registreret ved forundersøgelser i 2011, 2015 og 2018 på de nærliggende marker, hvor der blev fundet spredte stolpehuller, kogegruber og affaldsgruber. Dertil har området flere registrerede overpløjede gravanlæg fra neolitikum. Alle anlæggene bærer præg af stor nedslidning. Området generelt bærer også præg af flere mindre overpløjede vådbundsområder, samt flere store sten i både undergrund og muldrag. Gruberne og stolpehullerne vurderes at stamme fra perioden yngre bronzealder til før-romersk jernalder på baggrund af de fundne kogestensgruber, som oftest dateres hertil på Sjælland.

Området er ultimo august 2021 frigivet til bygherre.

Regnvandshåndtering

Før etableringen af anlæg til regnvandshåndtering påbegyndes, skal Sorø Kommune meddele tilladelse og godkende dimensionering mm af anlægget i overensstemmelse med spildevandsplanens retningslinjer. Nedsivning af overfladevand forudsætter tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsen.

F. LOV OM MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanlægning skal der, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. For planer der ikke er omfattet af bilagene foretages en miljøvurderingsscreening for at belyse hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering. Lokalplanens indhold er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2 og der er foretaget en miljøscreening, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.

Miljøscreeningen er foretaget jf. lovgivningens § 8, og Sorø Kommune har vurderet, at lokalplanen *ikke* er omfattet af kravet om miljøvurdering. Baggrunden herfor er, at lokalplanen:

- udlægger området til boligformål og ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og bilag 2.
- ikke påvirker et internationalt beskyttelsesområde.
- ikke har indvirkning på yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.
- planens realisering ikke vurderes at indvirke væsentligt på miljøet.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Regn- og spildevand

Ifølge spildevandsplanen skal nye byudviklingsområder spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres lokalt, hvis det er muligt.

Geotekniske undersøgelser i området understøtter at området er moderat ned-sivningsegnet. Overfladevand skal derfor håndteres lokalt. Regnvand fra tagarealer, veje, pladser og lignende befæstede anlæg/arealer, skal ifølge Sorø Kommunes generelle rammebestemmelser som hovedregel nedsives på egen grund eller på et fællesareal. Der henvises til spildevandsplanen og tillæg hertil for information om dimensionering m.v.

Lokalplanen sikrer derfor, at der kan etableres LAR-løsninger som fx regnvandsbede, -bassin(-er) eller lignende. Derudover udlægger lokalplanen arealer, som friholdes for bebyggelse, hvor regnvand fra ekstremhændelser kan ledes til og nedsive.

Alle ejendomme indenfor lokalplanen skal spildevandskloakeres fra Sorø Forsyning A/S.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Frederiksberg Vandværk.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til varmforsyning. Tilslutning til fjernvarme fra Sorø Fjernvarme/AffaldPlus vil forudsætte et tillæg til varmeplanen.

Antennemaster

Det mobile netværk i området vurderes som tilstrækkeligt i forhold til mastenetets nuværende udstrækning og placering af master. Der er derfor ikke planlagt udbygning af nuværende net.

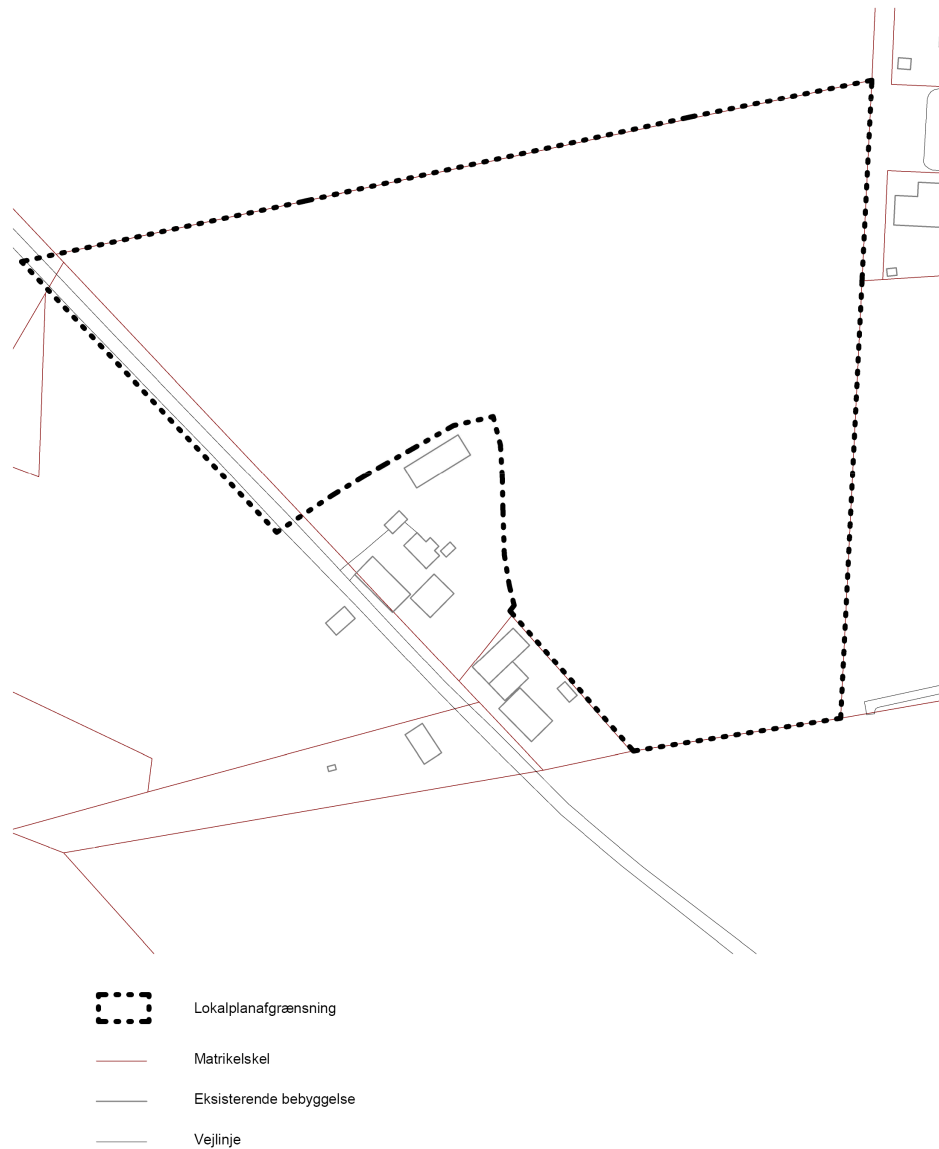
Renovation

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

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

REDEGØRELSE

Kortbilag B Matrikelkort 1:1500



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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 77 for et boligområde ved Sognefogedvej.

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål af tæt-lav bebyggelse.
- at sikre at området udvikles som et attraktivt boligområde, og at bebyggelsen fremtræder harmonisk i valg af farver, materialer og arkitektur.
- At sikre gode og varierende opholdsarealer, med mulighed for ophold, fælles aktiviteter og beplantning.
- at sikre at overfladevand nedsives på fællesarealer og at områder til nedsivning samtidigt bidrager til områdets naturlige kvaliteter gennem landskabelige løsninger.
- at overføre området fra land- til byzone.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Området afgrænses som vist på kort B.

2.2 Området omfatter del af matr.nr. 13c af Lynge By, Lynge, samt samtlige grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Området er beliggende i landzone, og med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse (kædehuse og rækkehuse) og regnvandshåndtering, med dertilhørende fællesfaciliteter herunder legeredskaber, bænke og lignende samt grønne friarealer.

3.2 Inden for hele området kan der placeres tekniske anlæg som er nødvendige for at sikre områdets forsyning.

3.3 I området må der etableres erhvervsvirksomhed, som almindeligvis drives i boligområder, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig eller ejendom,
- 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.

Virksomhed med andre og flere beskæftigede end boligens beboere er kun tilladt med særlig godkendelse af kommunen.

§ 4 Udstykning og matrikulære forhold

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.
- 4.2 Der må ikke ske udstykning af boligparceller mindre end 120 m². Alternativt kan der ske sokkeludstyknin
- 4.3 Boligvejen skal udstykkes som privat fællesvej.
- 4.4 Arealer til tekniske forsyningsanlæg og lignende kan udstykkes med et mindre areal end angivet i 4.2.

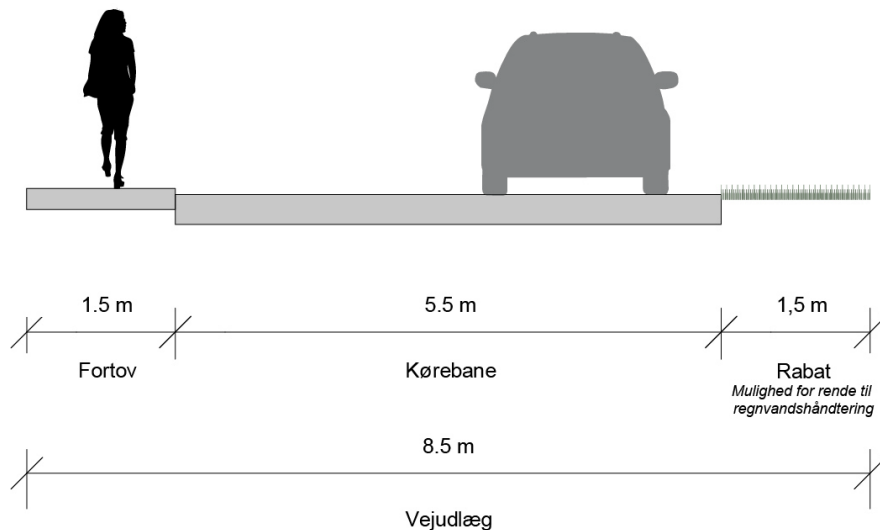
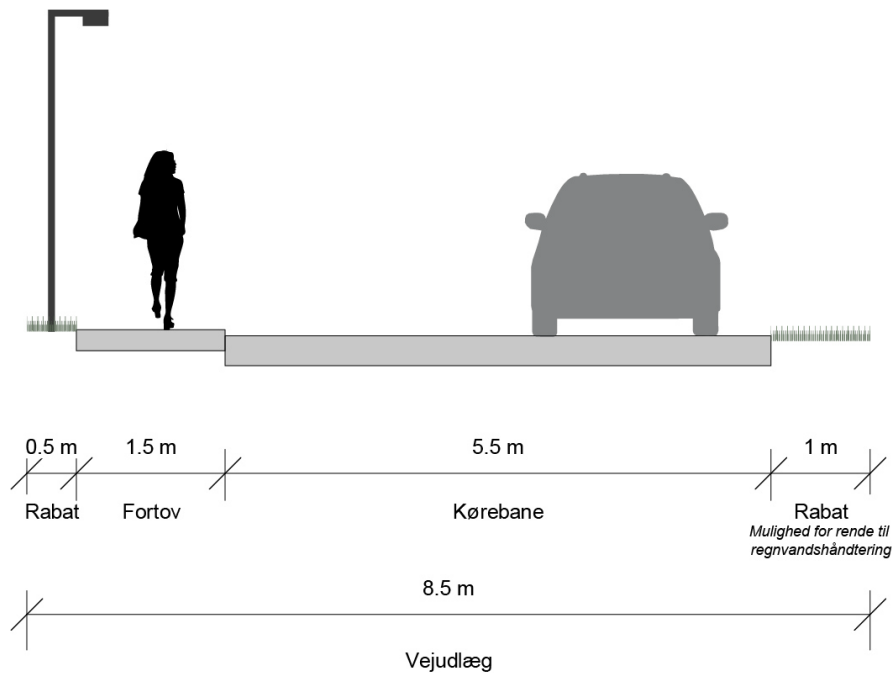
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til området skal ske ad Sognefogedvej som vist i princippet på kortbilag 1.
- 5.2 Der skal udlægges areal til boligvej, stier og fælles parkeringsareal, som vist i princippet på kortbilag 1 og 3. Oversigtsarealer skal udføres i overensstemmelse med vejlovgivningens regler.
- 5.3 Der skal etableres vejchikaner/indsnævringer, se kortbilag 3, der skal plantes og fungere som landskabeligt element og som kan fungere som regnvandsbede.
- 5.4 Boligvej skal anlægges med en kørefast belægning af betonsten. Private og fælles p-arealer skal anlægges med græsarmeringssten eller anden fast kørefast belægning.
- 5.5 Stier skal anlægges med fx stenmel, belægningssten eller etableres som trædestier.
- 5.6 Der skal udlægges p-areal svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Heraf skal der minimum anlægges 1-plads i tilknytning til boligen. Derudover skal der etableres fælles parkeringsarealer, som vist i princippet på kortbilag 1 og 3.

Der skal desuden udlægges areal til handicapparkering i overensstemmelse med parkeringsnormen for Sorø Kommune. Antallet af handicap p-pladser skal udregnes efter antallet fælles p-pladser.
- 5.7 Vejbelysning skal udføres som parklamper eller pullertbelysning. Belysningen skal have et omfang og en kvalitet i overensstemmelse med vejreglerne.
- 5.8 Boligvejen skal udlægges i minimum 8,5 meter og anlægges i 5,5 meter.

BESTEMMELSER

- 5.9 Der skal anlægges fortov på 1,5 meter i minimum boligvejens ene side. Der kan etableres overdækkede render langs boligvejen til transport af regnvand, se eksempel nedenfor.



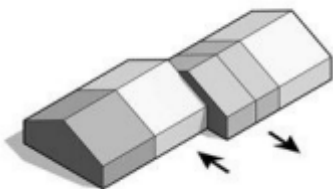
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.

- 6.3 Spildevand fra ny bebyggelse skal afledes til det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 6.4 Regnvand fra tagarealer, vej, p-pladser og lignende befæstede arealer skal ledes til nedslivningsbassin. Nedslivningsbassinet skal udformes og placeres, så det indgår i områdets fællesarealer som et naturligt landskabselement. Se kortbilag 1.
- 6.5 Der skal etableres fælles affaldshåndtering ved de fælles p-arealer. Affald skal håndteres i overensstemmelse med Sorø Kommunes regulativer derom. Der kan desuden etableres affaldsbeholdere ved den enkelte bolig. Standpladser til affaldsbeholdere og adgangsvejen for renovationsbiler skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen.
- 6.6 Ledninger og rør skal fremføres i jorden, så vidt muligt langs vejarealerne, og under hensyntagen til beplantningsplanen for området, se kortbilag 2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Boliger skal opføres som kædehuse/rækkehuse indenfor de på kortbilag 1 viste byggefelter I og II.
- 7.2 Boliger må opføres med et minimums etageareal på 65 kvadratmeter
- 7.3 For at sikre et varieret boligudbud skal der opføres bebyggelse med minimum tre forskellige boligstørrelser. Dog kan der tillades flere boligstørrelser end de tre angivne.
- Boligstørrelse 1 må opføres med et minimum brutto areal på 65m²
 - Boligstørrelse 2 må opføres med et minimum bruttoetageareal på 85m²
 - Boligstørrelse 3 må opføres med et minimumbruttoareal på 125m²
- 7.4 I området som helhed, skal boligerne opføres med minimum 5 facadeforskydninger i bygningskroppen som vist nedenfor og i princippet på kortbilag 3.



- 7.5 Boligerne må ikke opføres i mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter målt fra byggemodnet terræn til tagryg.

Facader må ikke være over 3,5 meter høje. Facadehøjden måles fra det naturlige terræn til skæring mellem det ydre facadeplan og det ydre tagplan.

- 7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte grund inklusive andel i fællesarealer, der er selvstændigt matrikulerede. De enkelte ejendommens andel i friarealet fordeles ligefrem proportionalt efter ejendommens størrelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader på boliger skal fremstå i blank mur af teglsten i jordfarveskalaen (Bilag 5)

- 8.2 Til sekundære bebyggelser; carporte, skure, udhuse mm., kan der anvendes andre materialer (herunder træ). Sekundær bebyggelse skal udføres i samme farvenuance som den enkelte bolig, eller sort/hvid samt deres ind-byrdes blanding.

- 8.3 Der skal sikres en forskelligartet arkitektur i enten materialer og/eller farver.

Dermed menes at boliger der opføres inden for byggefelt I skal differentieres fra boliger som opføres inden for byggefelt II.

Med differentiering menes, at boliger for eksempel gerne må opføres med én type tegl eller farve inden for byggefelt I, og en anden type tegl eller farve i byggefelt II.

- 8.4 For at sikre bebyggelsen en relativ ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes trykimprægneret træ og plastmaterialer, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.

- 8.5 Tages hældning skal udføres som saddeltag ml. 23° og 45°. Tagmaterialet skal udgøres af betontagsten, tegltagsten, cementtagsten i tilsvarende farver i nuance af rød eller sort. Glanstallet på tagmateriale må ikke overstige 30. Alternativt kan taget udføres som sedumtag.

Tage på mindre bygninger; carporte, udhuse, skure mm. kan udføres med tag med hældning under 23°. Sådanne tagflader skal dækkes med materiale tilsvarende boligerne eller med sort/mørkegråt tagpap.

- 8.6 Tagrender, inddækninger og nedløbsrør må ikke udføres i kobber eller bly.

- 8.7 Solenergianlæg på boligbebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal monteres på/i tagfladen og placeres parallelt i forhold til tagudformningen. De må være hævet maks. 15 cm fra tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.

BESTEMMELSER

- 8.8 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer. Paraboler må opsættes med lav placering (maks. 1,5 m fra terræn til overkant).

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn, dog undtaget herfra er områder som vist i principet på kortbilag 4, hvor der kan ske større terrænregulering.
- 9.2 Langs den nord-, syd- og østlige afgrænsning af området forløber et beskyttet dige, som det fremgår af kort A. Diget skal bevares. Den eksisterende beplantning med træer og buske må beskæres og fjernes. Dog må rødder og stød ikke fjernes. Der må ikke ske nyplantning på diget.
- 9.3 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 0,5 meter fra skel samt 2 meter fra digefod.
- 9.4 Der må ikke ske udstykning tættere end 2 meter eller bebygges tættere end 3 m fra det beskyttede diges fod.
- 9.5 Der kan ske gennembrud af diget til etablering af stier, efter kommunens tilladelse
- 9.6 Der skal udlægges fælles friarealer/opholdsarealer svarende til minimum 10% af områdets areal, se kortbilag 1.
- 9.7 Områdets fri- og opholdsarealer og fælles friarealer må ikke bebygges, dog kan der opstilles legeredskaber, bænke, fælles overdækninger og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.
- 9.8 Området skal beplantes i overensstemmelse med beplantningsplanen vist på kortbilag 2, og med hjemmehørende træ-, og buskarter.
- 9.9 Hegn ved den enkelte boligs private opholdsareal må kun etableres som levende hegn/hæk i en maksimal højde af 1,8 meter. Se 9.7 vedr. art.
- 9.10 Som afskærmning af terrasser må der startende fra facaden og 3 meter ud etableres fast hegn i plankeværk af træ i en højde på maksimalt 1,8 meter. For disse hegn skal der i anlægsfasen for friarealerne fastlægges et fælles koncept (udformning og farve), for at sikre en harmonisk helhed.
- 9.11 Arealer til affaldshåndtering skal afskærmes med fx beplantning eller begrønnet hegn i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.
- 9.12 Der må ikke ske udendørs oplag af materialer og lignende.
- 9.13 Henstilling af campingvogne, både m.v. og parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Hvis der er flere grundejere indenfor lokalplanområdet, skal der stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fællesarealer og -anlæg.
Til grundejerforeningen er der medlemspligt for de respektive grundejere eller andelshavere i området.
- 10.2 Grundejerforening skal stiftes, når kommunen kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne er taget i brug.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.
- 10.4 Grundejerforeningen skal tage skøde på den fælles vej, fællesarealer, fælles p-arealer, stier og fælles anlæg.
- 10.5 Der skal efter LAR-anlæggenes etablering oprettes et spildevandslaug der varetager det fælles LAR-anlægs drift og vedligehold. Vedtægterne for laugget skal sendes til kommunen, hvorefter det fællesprivate anlæg optages i spildevandsplanen.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg som nævnt i § 6.
- 11.2 Før ibrugtagningen af en bolig skal veje, stier og p-pladser som nævnt i § 5 være etableret i tilknytning til den enkelte bolig.
- 11.3 Fælles friarealer skal være anlagt herunder anlæg til håndtering af regnvand. Sorø Kommune kan tillade at udførelsen af beplantningsplanen, kortbilag 2, udsættes til førstkommende velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.
- 11.4 Der skal være meddelt tilladelse til regnvandshåndteringen.

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 12.1 Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 12.2 Der aflyses ingen lokalplaner i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendommen, 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

BESTEMMELSER

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

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

RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelsen, må ejendommen, 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Måtte nogen af de på ejendommen 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

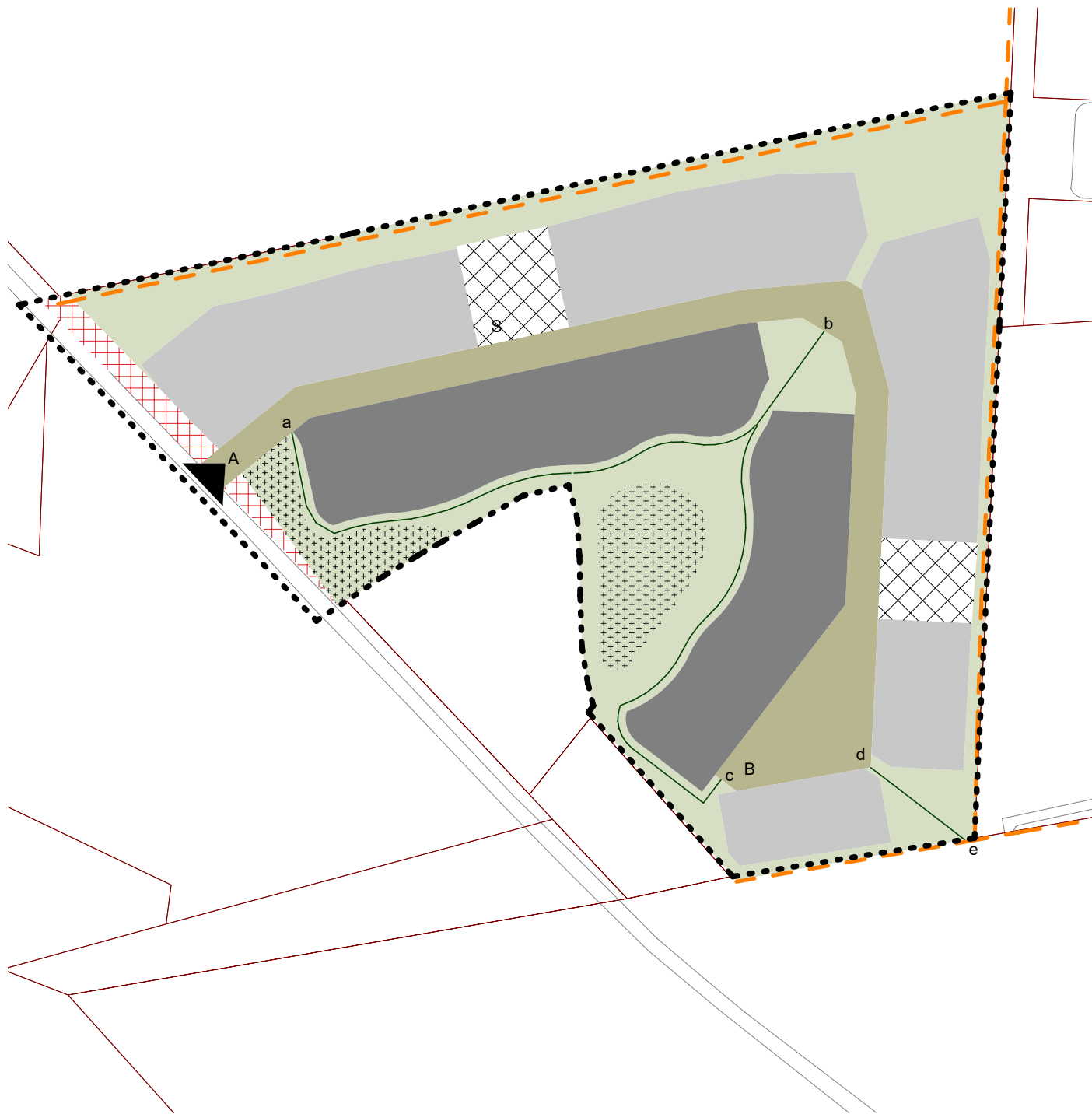
Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den X. xxxx 2023.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Henning Daugaard
Kommunaldirektør

Kortbilag 1 Arealanvendelse 1:1500



	Lokalplanafgrensning		Boligvej A-B
	Matrikelskel		Nedsivningsbassin
	Eksisterende vejkant		Mulig vejudvidelse
	Byggefelt I		Beskyttet dige/læbælte
	Byggefelt II		Vejadgang A-B
	Fælles parkering		Stiforbindelse a-b-c-d-e
	Fælles friareal	S	Storskald





Lokalplanafgrænsning



Matrikelskel



Læbælte/stendige med eksisterende beplantning



Græs



Askærmende busk



Område hvor der placeres rumskabende grupperinger af buske og solitære træer



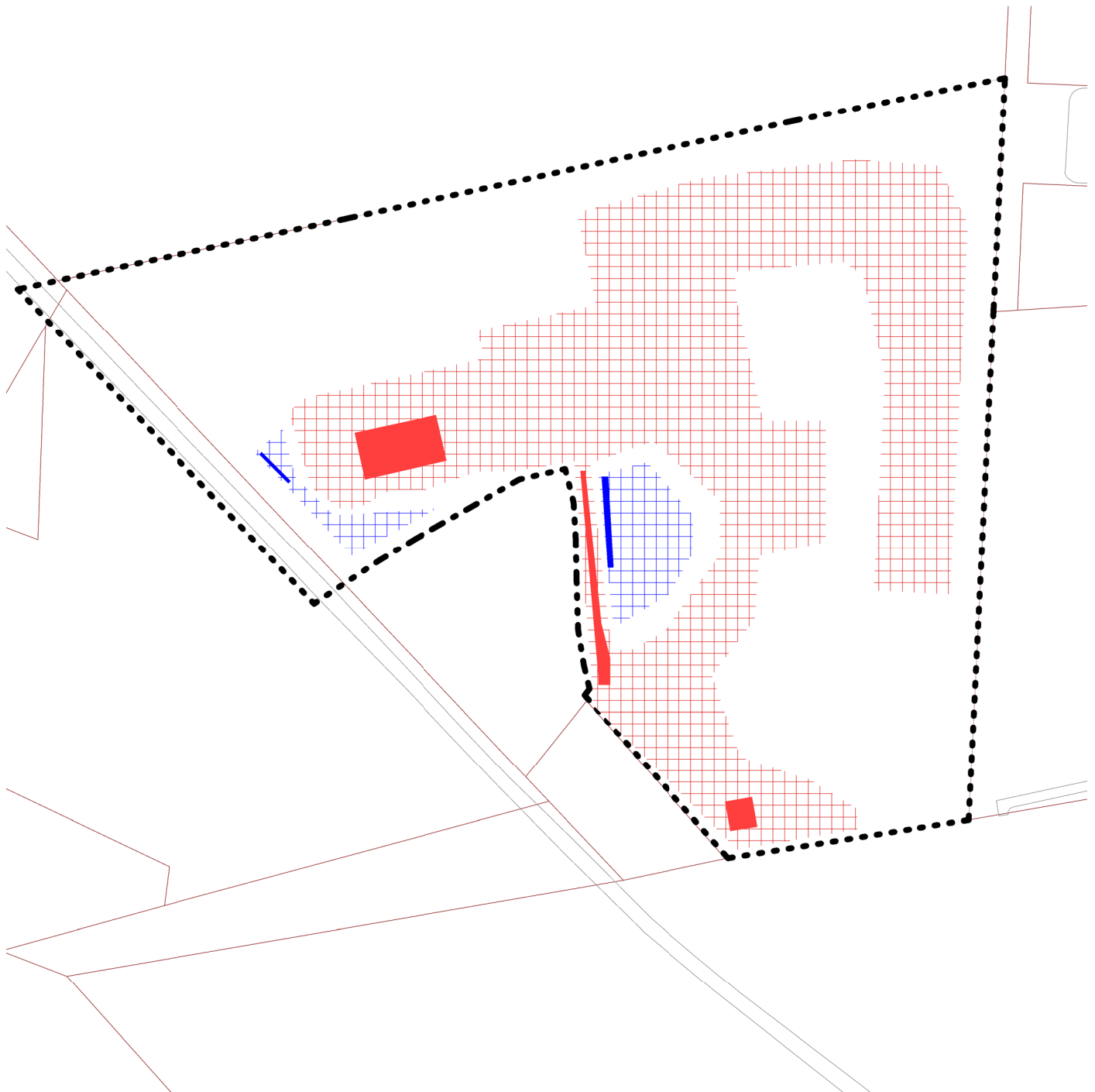
Beplantning egnet til nedsivningsbassin, såsom buske af Rød kornel, Benved, Hyld og Pil, samt en blanding af græsser og stauder på fladen.



Kortbilag 3 Illustrationsplan 1:1500



Kortbilag 4 Terrænregulering 1:1500



Lokalplanafgrænsning



Matrikelskel



Eksisterende vejkant



Terrænregulering op til +1 m fra eksisterende terræn



Terrænregulering op til -1 m fra eksisterende terræn



Terrænregulering op til +1,5 m fra eksisterende terræn



Terrænregulering op til -1,5 fra eksisterende terræn



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

 <i>Braenat umbra</i>	 <i>Lys braenat umbra</i>	 <i>Berliner/Pariserblå</i>
 <i>Dodenkopf</i>	 <i>Lys dodenkopf</i>	 <i>Oxydsort (varm)</i>
 <i>Engelskrød</i>	 <i>Lys engelskrød</i>	 <i>Varm grå</i>
 <i>Rødokker</i>	 <i>Lys rødokker</i>	 <i>Køntog (kold)</i>
 <i>Terra di Siena, rå</i>	 <i>Lys rå sienna</i>	 <i>Kold grå</i>
 <i>Guldokker</i>	 <i>Lys guldokker</i>	 <i>Kridt</i>