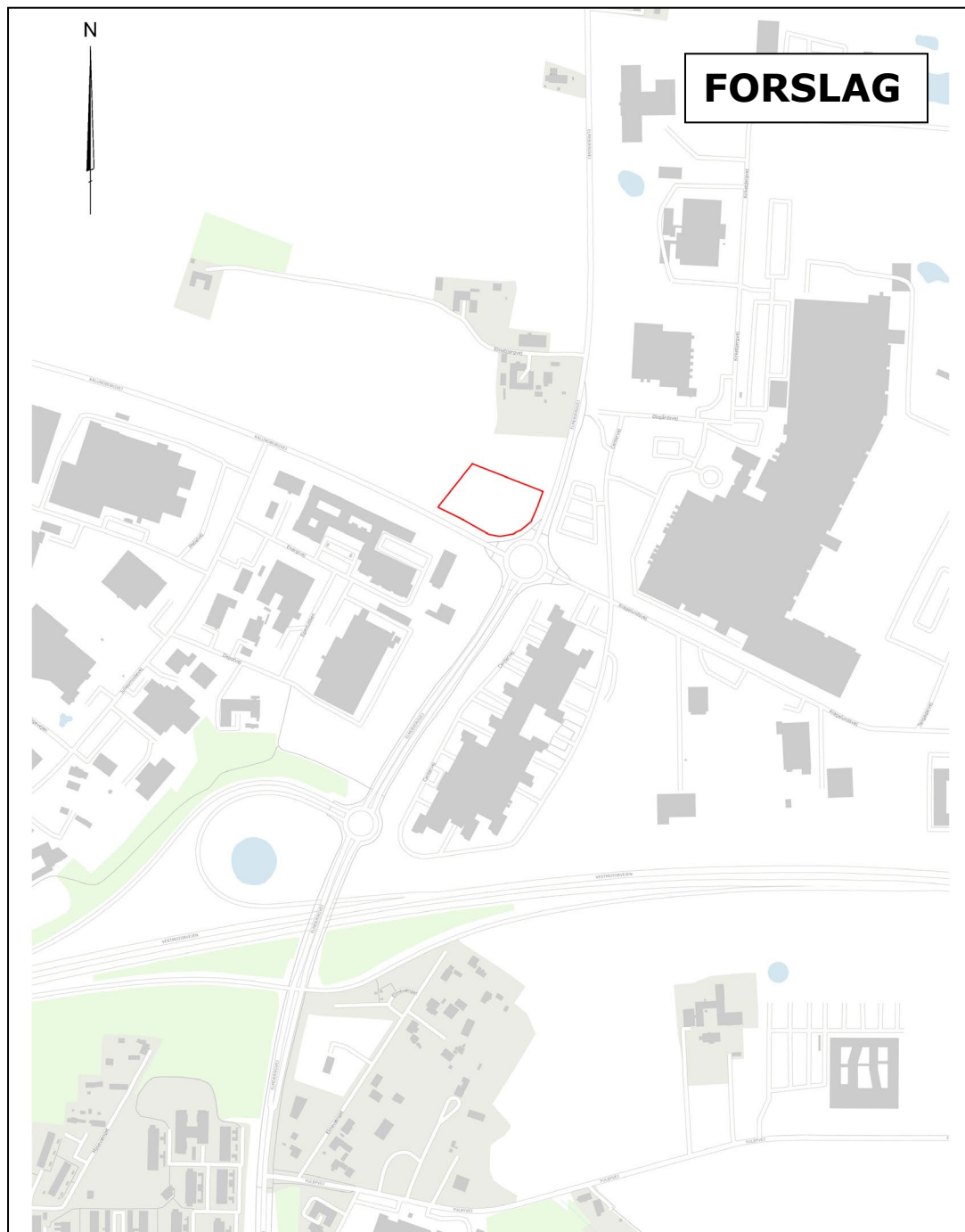


LOKALPLAN SK 78

Sorø Kommune
December 2023

**Eablering af tankanlæg,
vaskehal og el-ladestandere
(Energistation) i Pedersborg**



Tilvejebringelse

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

Indhold

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

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

Offentliggørelse

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

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

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

Endelig vedtagelse

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

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

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

Retsvirkninger

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

Bemærkninger og indsigelser

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

Klagemulighed

Retlige spørgsmål i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplaner kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger efter offentliggørelse af vedtagelsen. Klager skal indberettes i en særlig digital klageportal, og klagenævnet opkræver et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder/foreninger, før en klage behandles.

SORØ KOMMUNE

Fagcenter Teknik,
Miljø og Drift
Rådhusvej 8
4180 Sorø
Tlf. 5787 6000
plan@soroe.dk



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
A. Lokalplanens baggrund og formål	5
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	5
C. Lokalplanens indhold	7
D. Forhold til anden planlægning	11
E. Forudsatte myndighedstilladelser	17
F. Lov om miljøvurdering	18
G. Tekniske forhold mv.	19
H. Udbygningsaftale	20
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	21
§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	21
§ 3 Områdets anvendelse	21
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	21
§ 5 Vej- og adgangsforhold	21
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 9 Skiltning og belysning	23
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	25
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	25
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner	25
Midlertidige retsvirkninger	26
Retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegning	27
KORTBILAG	
Kortbilag 1, Matrikelkort og lokalplanafgrænsning	28
Kortbilag 2, Lokalplanområde og arealanvendelse	29
Kortbilag 3, Illustrationsplan	30

BILAG A, Udkast til udbygningsaftale

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S på vegne af VS Energy ApS i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Sorø Kommune ønsker med nærværende lokalplan at give mulighed for etablering af tankanlæg, vaskehal og ladestandere til elbiler, samlet benævnt *energistation* i Pedersborg, nord for Sorø. Lokalplanen skal være medvirkende til at imødekomme den grønne omstilling med ønsket om at udskifte fossilt brændstof med vedvarende energikilder, når det vedrører køretøjer. Udbredelsen af el-ladestandere er i denne sammenhæng et essentielt skridt. Nærværende lokalplan erstatter inden for lokalplanområdet den nuværende Lokalplan SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej, idet Lokalplan SK 9 grundet særlige bestemmelser om adgangsforhold samt skilte og pyloner ikke tillader realisering af den ønskede energistation.

Lokalplanen skal, ud over etablering af el-ladestandere, endvidere danne grundlag for etablering af vaskefaciliteter og tankanlæg. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at energistationen på sigt kan omdannes, så den bliver i stand til at håndtere fremtidens drivmidler, såsom eksempelvis brint, i takt med at disse bliver aktuelle.

Der etableres adgang til energistationen fra Kalundborgvej og i forbindelse med dette, skal der etableres en højresvingsbane for at sikre de trafikale forhold omkring den nye adgang.

Nærværende lokalplan har bl.a. til formål at:

- Give mulighed for etablering af en energistation bestående af el-ladestandere, tankanlæg, og vaskefaciliteter.
- Skabe grundlag for etablering af anlæg til fremtiden driftsmidler, herunder brint.
- Regulere adgangsforholdene til energistationen fra Kalundborgvej via en udbygningsaftale.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Pedersborg, nord for Sorø, i krydset ved Elmebjergvej og Kalundborgvej. Området omfatter et areal på ca. 0,5 ha af matr. nr. 18m Pedersborg By, Pedersborg. Arealet henligger i dag som ubebygget landbrugsareal, men er omfattet af Lokalplan SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej som er udlagt til erhvervsbebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Nord for lokalplanområdet er der placeret 3 eksisterende boliger samt en række eksisterende og tidligere landbrugsbygninger. Disse ejendomme og de omkringliggende arealer nord og vest for lokalplanområdet er ligesom lokalplanområdet udlagt til erhvervsbebyggelse jf. Lokalplan, SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej.



Ortofoto over eksisterende forhold. Lokalplanafgrensning er angivet med røde linjer.



Lokalplanområdet set fra Elmebjergvej fra syd.



Lokalplanområdet set fra Kragelundsvej.



Lokalplanområdet set fra Elmebjergvej fra nord.

Mellem lokalplanområdet og de nærmest boliger mod nord er der en større træbevoksning, ligesom der langs planområdets sydlige grænse ud til Kalundborgvej er en mindre bevoksning.

De eksisterende tætbebyggede områder øst og syd for lokalplanområdet er karakteriseret som større eller mindre erhvervsjendomme.

Terrænet på planområdet er i dag relativt fladt, og beliggende mellem kote ca. 40.80 og kote 42.30 m DVR90.



Skråfoto over eksisterende forhold. Lokalplanafgrensning er angivet med røde linjer.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver alene mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til ubemandet energistation med tilhørende vaskehal og tankanlæg med vejadgang fra Kalundborgvej. Energi stationen vil kunne benyttes hele døgnet, men det primære kundeflow forventes at være i dag- og aftentiderne.

Den nye energistation opføres i byzone og lokalplanen skal sikre, at det fremtidige byggeri passer ind i omgivelserne. Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt rammer for ydre fremtræden i form af skilte og pyloner samt beplantning.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 15 for lokalplanområdet som helhed. Dette betyder, at en stor del af lokalplanområdet fortsat vil fremstå åbent. Lokalplanens bebyggelse og anlæg vil udelukkende bestå af:

- El-ladestandere med eventuelt tilhørende skærmtag
- Eventuel transformerstation
- Tankanlæg med tilhørende skærmtag

- Vaskehal inkl. evt. teknikhus
- Nedgravet tank
- Pylon
- Opmarchplads til vaskehal



Illustration over energistationens opbygning.

Kommende bygninger må maksimalt etableres i en højde på 6,5 meter. Tankanlægget planlægges anlagt med fire tankstandere, til fire biler ad gangen og der vil være tale om et halvtag på ca. 100 m². I halvtagets underside vil der kunne installeres nedadrettede spots til belysning af tankpladsen. I henhold til benzinstationsbekendtgørelsen skal tankanlægget etableres på et areal af fuldstøbt beton med afløb til sandfang og olieudskiller. Da energistationen placeres i et OSD-område, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at alle køre- og parkeringsarealer er belagt med impermeabel belægning.

Der etableres en nedgravet tank, som også skal indrettes efter bestemmelserne i benzinstationsbekendtgørelsen og derfor skal etableres som dobbeltvægget tank. Energistationen planlægges desuden at blive etableret med en vaskehal til to biler ad gangen. Vaskehallen vil blive etableret og drevet efter typiske principper med cirkulation af vaskevand, og afledning af spildevand til kommunalt renseanlæg.

Der kan opsættes op til fire el-ladestander til i alt otte biler ad gangen. El-ladestanderne kan opstilles med eller uden skærmtag.

Generelt etableres energistationen i jern- og betonelementer som bærende konstruktioner, og aluminiumsplader som facadebeklædning. Der vil blive anvendt

aluminiumsplader med en glans 30, som svarer til en halvmat overflade. Samtlige facader (porte til vaskehaller undtaget) for anlægget dækkes med aluminiumsplader.

For at området ikke skal fremstå rodet, og for at fastholde den arkitektoniske kvalitet i byggeriet, skal tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper mv. inddækkes så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig vej.



Eksempler på ladestander.

Derudover udlægges areal til et beplantningsbælte nord for energistationen. Etableringen af et beplantningsbælte er videreført fra den nuværende Lokalplan SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej. En anvendelse af lokalplanområdet til energistation forudsætter dog synlighed fra de tilstødende veje, hvilket et beplantningsbælte mellem lokalplanområdet og vejene i sagens natur forhindre. Derfor placeres beplantningsbæltet mellem den fremtidige grænse mellem energistationen og erhvervsarealerne omfattet af Lokalplan SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej, således formålet med at give den fremtidige erhvervsbebyggelse nord for lokalplanområdet en grøn karakter opretholdes. Beplantningsbæltet skal bestå af blandet træer og buske, der alle skal være af hjemmehørende arter.

Skiltning og pyloner

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser i forhold til regulering af skiltning, herunder muligheden for opsætning af to pyloner. Det er inden for lokalplanområdet således muligt at placere 2 pyloner. Pylonerne må foruden priser til energistationen dvs. til vaskehallen, tankanlægget og el-ladestanderne kun benyttes til angivelse af virksomhedens navn og logo.

Pylonerne er "flade" skilte, der tillades med en højde på op til 6 meter og med en bredde op til 1,6 meter. Pylonerne fremstår som skiltningen på klassiske tankstationer med virksomhedsnavn, logo og brændstofpriser. Pylonen må forsynes med indirekte belysning, og selve priserne til energistationen udformes som digitale skilte (elektroniske- og LED skærme).

Da det fremtidige erhvervsområde, omfattet af Lokalplan SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej, endnu ikke er realiseret, må lokalplanområdet på nuværende tidspunkt karakteriseres som åbent land. Dette betyder, at naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedr. skiltning i det åbne land skal iagttages. Af naturbeskyttelsesloven § 21, stk. 1 fremgår det således: *"I det åbne land må der ikke opsættes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Skiltning om servicevejvisning og turistoplysningstavler, der opsættes af myndighederne i henhold til vej- og færdselslovgivningen, anses ikke for opsætning i reklame- og propagandaøjemed."*

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2 nr. 1 fremgår det dog, at forbuddet ikke omfatter: *"Virksomhedsreklamer, som opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet,"*

Lokalplanen regulerer placering og udformning af skiltning indenfor lokalplanområdet, og det vurderes, at den tilladte skiltning ikke er omfattet af forbuddet. Der henvises i denne forbindelse særligt til, at der alene foruden funktionsskiltning (henvisnings- og oplysningsskiltning) knyttet til områdets anvendelse som energistation alene tillades skiltning med virksomhedens navn, logo, priser og certificerede mærker. Lokalplanens bestemmelser omkring belysning af pyloner, nedadrettede spots ved tankanlæg og den delvise belysning af vaskehal, påfyldningsplads og ved el-ladestandere, vurderes ikke at udgøre en væsentlig gene for nærområdet og landskabet. Typen af belysning vurderes ikke at udgøre risiko for blænding af trafikanter, eller at udgøre en væsentlig lysgener for de omkringliggende ejendomme.

Ved opsætning og placering af skiltning og pyloner skal det dog sikres, at en faktisk ønskede reklameskiltning opfylder betingelserne for virksomhedsreklamer jf. undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2 nr. 1. Vejdirektoratet er myndighed på området, og Vejdirektoratet har i forbindelse med udstedelse af tilladelse til anlæg af den nye vejadgang til lokalplanområdet fra Kalundborgvej mindre end 50 m fra Elmebjergvej oplyst, at Vejdirektoratet gerne bidrager med efterfølgende vurdering og vejledning forud for den faktiske opsætning af pyloner mv., således undtagelsesbestemmelsen sikres opfyldt.

Udstykning samt vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal udstykkes som én samlet ejendom, der ikke kan videreudstykket. Vejadgangen til området sker fra den offentlige kommunevej Kalundborgvej, og der etableres med henblik på sikring af de trafikale forhold en højresvingbane langs Kalundborgvej.

Den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til ubemandet energistation medfører, at der ikke er behov for egentlig parkeringspladser til kunder og/eller personale. Der etableres som en naturlig del af energistationen opmarchpladser med henblik på en sikker og reguleret håndtering af eventuel kø til eksempelvis vaskehallen.

Terræn

Planområdets terræn er i dag relativt fladt, og beliggende mellem kote ca. 40,80 og kote 42,30 m DVR90. De omkringliggende veje Kalundborgvej og Elmebjergvej er placeret højere i terrænet. Elmebjergvejs kørebane er placeret i ca. kote 42,3 m DVR90, mens kørebanen på Kalundborgvej er svagt stigende fra rundkørslen mod vest, hvor kørebanen ud for den fremtidige ind- og udkørsel til lokalplanområdet er beliggende i ca. kote 42,80 m DVR90. Af dels trafikikkerhedsmæssige hensyn samt dels af hensyn til infrastruktur i form af afledning af regn- og spildevand er det derfor ønskeligt, at der inden for planområdet i forbindelse med byggemodningen udføres en større terrænregulering. Lokalplanen indeholder således bestemmelser om, at planområdet må terrænreguleres op til et fremtidigt færdigt terræn i kote 42,80 m DVR90.



Illustration af tilsvarende energistation i Kvanløse.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning – områder med særlige drikkevandsinteresser

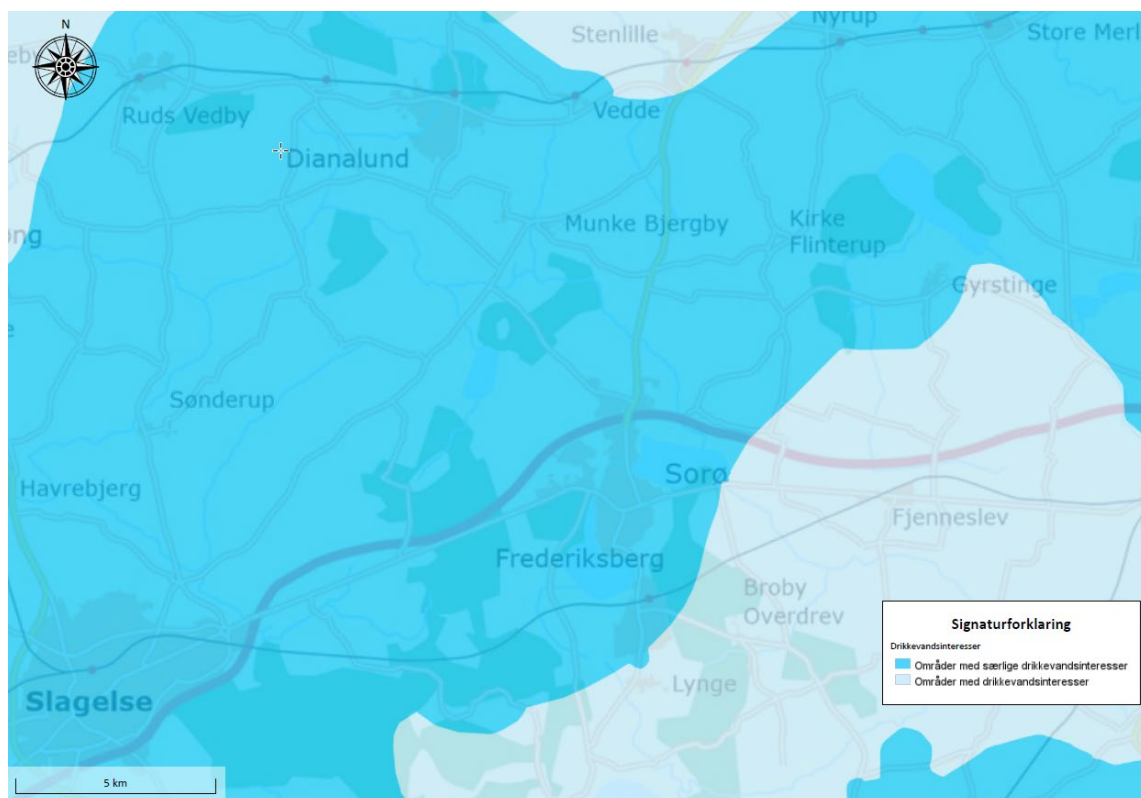
Planområdet er beliggende inden for et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), som er udpeget på baggrund af bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer (Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer).

Energistationer med tilhørende tankanlæg (benzinstationer) er omfattet af liste for virksomheder og anlæg, der som udgangspunkt ikke må etableres i et OSD-område. I henhold til vejledningen om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (Vejledning om krav til kommune-

planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse) kan der dog planlægges for eksempelvis tankanlæg inden for et OSD-område, hvis der på tilstrækkelig vis redegøres for en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placering.

Lokalplanområdet udgør et mindre areal i OSD-området og er ikke udpeget som indsatsområde. En del af lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsoplandet til Sorø Vandværk. Nærmeste almene vandboring (DGU nr. 210.391) og private vandboring (DGU nr. 211.752) er beliggende henholdsvis ca. 1,8 og 1,3 km fra lokalplanområdet.

Adgang til det overordnede vejnet er yderst vigtigt for at kunne sikre en fornuftig forsyning af ladestandere, for derved at understøtte mere bæredygtig privatbilisme. Et forhold som etablering af en energistation på hjørnet af Elmebjergvej og Kalundborgvej vil kunne afhjælpe.



Oversigtskort hvoraf det fremgår, at en stor del af Sorø Kommune er udpeget som OSD-område.

En stor del af Sorø Kommune er udpeget som OSD-område, herunder den samlede strækning af landevejen Elmebjergvej mellem Pedersborg/Sorø og Stenlille samt landevejen Kalundborgvej mellem Pedersborg/Sorø og Dianalund. Dette betyder, at energistationer ikke udelukkende kan placeres i udenfor udpegede OSD-områder.

Da området udlægges til tankanlæg, el-ladestandere og andre energiformer samt vaskefaciliteter i tilknytning til det overordnede vejnet og inden for eksisterende udlagt erhvervsområde vurderes det, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen af energistationen inden for OSD-området.

Sorø Kommuneplan 2023-2034

Lokalplanområdet er i Sorø Kommuneplan 2023-2034 omfattet af kommuneplanramme nr. Pe.E 8 - Område ved Kalundborgvej – Elmebjergvej, der udlægger området til erhvervsformål. Området er forbeholdt virksomheder, der kan give anledning til miljøbelastning (miljøklasse 2-5).

Som udgangspunkt må der kun etableres ikke-grundvandstruende virksomheder i området, da rammeområdet er beliggende i OSD-område. Kommuneplanen angiver dog, at lokalisering af virksomheder, der potentielt kan medføre en grundvandsrisiko kan placeres inden for rammeområdet, når der i lokalplanlægningen og/eller i påkrævede tilladelser efter miljøbeskyttelsesloven stilles krav om tekniske tiltag, der sikrer mod forurening.

Lokalplanen indeholder eksempelvis bestemmelser om, at samtlige befæstede arealer omkring energistationen etableres med en fast belægning, der er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der håndteres i området, ligesom der skal etableres afløb til benzin/olieudskiller. Derudover skal der henvises til, at energistationen naturligvis skal etableres i henhold til blandt andet:

- Benzinstationsbekendtgørelsen
- Miljøbeskyttelsesloven
- Spildevandsbekendtgørelsen
- Olieudskillerbekendtgørelsen

Dette betyder blandt andet, at:

- Alle tanke og tilhørende rørinstallationer vil være dobbeltvægget og etableret med alarmer, der udløses ved eventuelle utætheder.
- Regnvand fra arealer, hvor der er risiko for spild af brændstof samt eventuelle spild i eller ved installationer, ledes til olieudskiller (med indbygget alarm) og derfra til spildevandssystemet.
- Belægning ved standere og påfyldningsplads vil være beton med afløb til olieudskiller, mens alle øvrige arealer på tankstationen, hvor der vil være trafik af køretøjer, også etableres med tæt belægning jf. ovenstående.

Med baggrund i dette vurderes det, at indretningen af energistationen betyder, at grundvandet vil være beskyttet mod væsentlige påvirkninger, samt at hverken drift eller etablering af energistationen vurderes at være i konflikt med områdets drikkevandsinteresser.

Ovenstående forhold er endvidere indskrevet i lokalplanen, der således indeholder tekniske bestemmelser til forebyggelse af risikoen for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Eksisterende lokalplaner

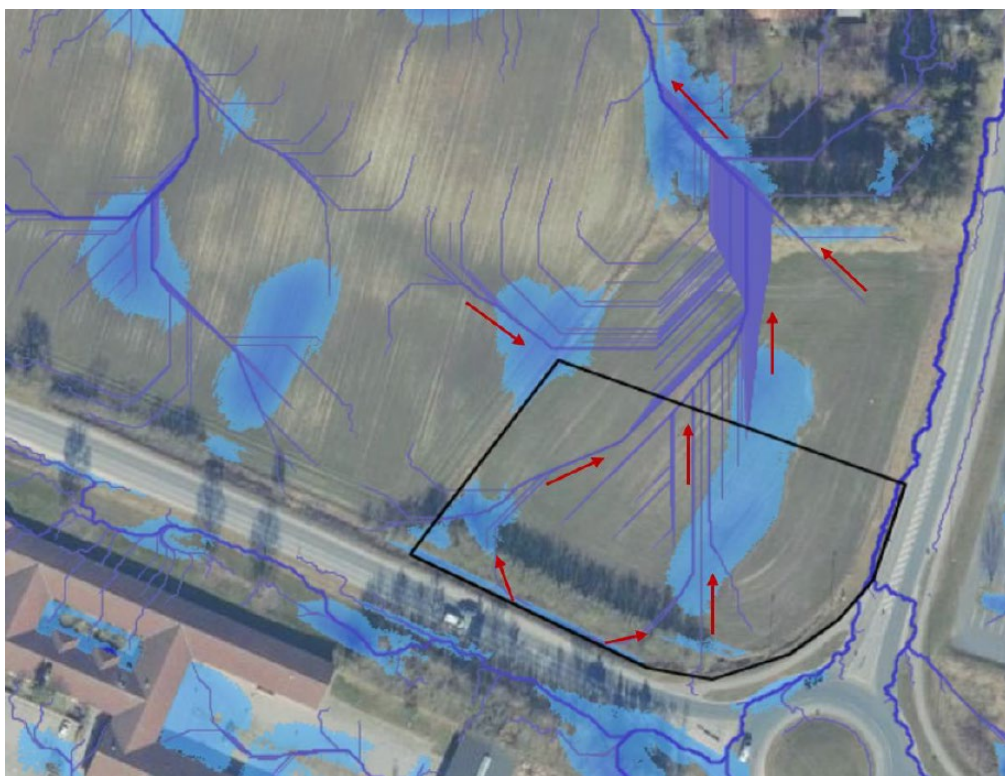
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan, SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej

Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan, SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej for så vidt angår området udlagt i denne nye lokalplan.

Klimatilpasning

En del af lokalplanområdet er jf. Sorø Kommuneplan 2023-2034 retningslinje 10.3.1. kortlagt som område med risiko for oversvømmelse. Det er derfor et krav, at risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere, herunder om der på denne baggrund bør stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Terrænet på planområdet er i dag relativt fladt, og beliggende mellem kote ca. 40,80 og kote 42,30 m DVR90. Strømningsvejene (modelleret med den dimensionsgivende regn jf. Sorø Kommunes Spildevandplan 2020 afsnit 3.5) på det nuværende terræn er illustreret i nedenstående figur.



Strømningsveje på eksisterende terræn ved en dimensionsgivende regn på 190 l/s/ha.

De røde pile på ovenstående figur angiver strømningsretningen, som er mod nord. Der ses ingen strømningsveje ind i planområdet, da området ligger højt i forhold til det omkringliggende terræn. Der er etableret en grøft på hhv. syd- og østsiden af planområdet, som opsamler vejvandet. På den baggrund, er der ikke noget udefrakommende regnvand, der skal tages højde for ved planlægningen af området.

I forbindelse med byggemodningen etableres der en underjordisk lukket rørvolumen til forsinkelse af regnvandet, hvorfra det via vandbremse ledes langsomt til enten regnvandskloakken eller spildevandskloakken jf. nedenstående afsnit omkring spildevand.

Når regnen i området bliver så kraftig, at funktionskravene til kloakken overskrides, og der derfor er risiko for regnvand på terræn, skal det kommende terræn udformes på en måde, så vandet alene håndteres på selve matriklen og gør mindst mulig skade. Det betyder, at der skal være opmærksomhed på, hvordan terrænet udformes, ligesom det skal sikres, at eventuelle udluftninger placeres tilstrækkeligt over terræn, så området kan håndtere vand på terræn ved ekstreme nedbørssituationer.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i spildevandsplanens kloakopland BQSO05N, hvoraf det fremgår, at spildevand og regnvand skal afledes til offentligt forsyningsanlæg i hver sin ledning (separat kloakering).

Området skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter for nye områder skal overholdes. Det forventes, at overfladevand ledes til regnvandssystemet i Centervej, hvor den samlede hydrauliske kapacitet af eksisterende system betyder, at lokalplanområdet må udlede til regnvandssystemet med op til 1,8 l/s/ha.

Vejvand og vand fra befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet må ikke nedsives, idet lokalplanområdet ligger indenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser. Tagvand kan dog eventuel nedsives lokalt, hvis arealet ligger uden for arealet, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet. Dette forudsætter, at der kan gives en nedsivningstilladelse, og at jordbundsforholdene giver mulighed for nedsivning.

Da regnvandskloakken for området umiddelbart leder direkte til udlledning til Tuelsø, bør det grundet anvendelsen af planområdet overvejes, hvorvidt en del af overfladearealet omkring vaskehallen samt benzinstanderne og påfyldningspladsen skal ledes direkte til spildevandskloakken i stedet for regnvandskloakken. Dette vil reducere risikoen for, at uønskede stoffer ender i Tuelsø. Forholdet skal afklares nærmere i dialog med Sorø Kommune og Sorø Spildevand A/S i forbindelse med udstedelse af tilslutningstilladelse til regnvand og spildevand.

Servitutter, vejbyggelinjer og adgangsforhold

Lokalplanen omfatter en del (ca. 0,5 ha.) af matr.nr. 18m Pedersborg By, Pedersborg, hvorpå der er tinglyst en række servitutter. Af disse er det dog kun servitut om byggelinjer, adgangsbegrænsning og oversigt tinglyst med dato/løbenummer 07.03.1995-2381-25, der vedrører lokalplanområdet. Servituten indeholder bestemmelser om vejbyggelinjer på 20 m fra vejmidte + højde- og passagetillæg for så vidt angår både Kalundborgvej og Elmebjergvej.

Servituten indeholder desuden regulering af adgangsbegrænsning til både Kalundborgvej og Elmebjergvej samt udlæg af oversigtsareal langs Elmebjergvej,

hvor der intet må forefindes, der rager mere end 1 m op over en plan gennem de tilstødende vejbaners midte.

Servituttens indhold skal iagttages gennem dialog med Vejdirektoratet som vejmyndighed for den offentlige statsvej Elmebjergvej og Sorø Kommune som vejmyndighed for den offentlige kommunevej Kalundborgvej.

Naturbeskyttelsesloven

Området er ikke omfattet af udpegninger af økologiske forbindelser, beskyttelsesområde, lavbundsareal eller andre udpegninger som indikerer, at arealet har en væsentlig funktion for mangfoldighed af dyre- og planteliv.

Natura 2000-områder

I henhold til § 13 i planloven (LBK n. 1157 af 01/07/2020) må en lokalplan ikke stride imod en Natura 2000-plan. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet "Nordlige del af Sorø Sønderskov", som ligger ca. 2,5 km syd for lokalplanområdet. På grund af projektets karakter og planområdets afstand til Natura 2000-området, vurderes det at påvirkning af habitatområdet kan udelukkes på grund af afstanden og anlæggets karakter.

Beskyttede bilag IV-arter

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rastepladser for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Den træbevoksning der findes på lokalplanområdet vurderes ikke at have betydning som raste- eller yngleområde for flagermus. Træbevoksningens unge alder giver ikke anledning til huler eller sprækker i træerne, hvor flagermus normalt vil raste. Derudover er der ingen tydelige ledelinjer, som fører bevoksningen videre til andre skovområde eller sø i nærheden.

Der er således ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet eller på de omkringliggende arealer. Der henvises særligt til, at der ikke er kendskab til flagermusarter i træbevoksningen, som er placeret ved den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 18m Pedersborg By, Pedersborg nord for lokalplanområdet.

Vision 2026 og bæredygtighed

I Sorø Kommunes Vision 2026 er et af de fire overordnede mål at reducere CO₂-udledningen i Sorø Kommune med 70 procent i 2030 og være CO₂-neutral senest i 2050. En realisering af lokalplanen vil kunne medvirke til opfyldelse af målsætningen i Vision 2026, da etablering af energistationen vil medvirke til at sikre, at flere borgere vælger at køre på strøm i stedet for fossile brændstoffer.

Foruden at bidrage til en mere bæredygtig mobilitet er det hensigten, at den nye vaskehal skal være svanemærket. En mærkning der indebærer, at vaskehallen udstyres med et biologisk vandrensingsanlæg, der renser og genbruger vaskevandet (vandforbrug på kun 15-30 liter pr. vask i stedet for 150 liter), ligesom der stilles krav til vaske- og plejemidler.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af jordforureningslovens "områdeklassificering", idet området er beliggende i byzone, og jorden derfor antages at være lettere forurenede jf. jordforureningslovens § 50a.

Støj

Lokalplanområdet udlægges ikke til støjfølsom anvendelse. En realisering af lokalplanen forventes at medføre følgende støjgenererende aktiviteter:

- Kørende trafik til og fra lokalplanområdet
- Tank- og pumpeanlæg
- El-ladestander
- Vaskehal

De nærmeste boliger (Elmebjergvej 27 og Elmebjergvej 27A, 4180 Sorø) vil være beliggende mere end 100 m væk fra beplantningsbæltets nordlige afgrænsning. Energistationen skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

Råstofplan 2016

Da Miljø- og Fødevareklagenævnet med afgørelse af 23. juni 2023 har ophævet Råstofplan 2020, er det Råstofplan 2016, der er den gældende råstofplan for Region Sjælland. Lokalplanområdet er ikke udpeget som grave- eller interesseområde.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Vejloven

Der etableres ny vejadgang til energistationen fra Kalundborgvej via en højresvingbane. Da denne nye overkørsel er beliggende 49 meter (og dermed mindre end 50 meter) fra en statsvej (Elmebjergvej) er der jf. vejlovens § 49, stk. 3 og 4 søgt om tilladelse hos Vejdirektoratet som vejmyndighed for statsvejen. Tilladelsen er opnået d. 24. april 2023.

Med hensyn til byggelinjer og oversigtsareal fastlagt med hjemmel i vejloven henvises der til ovenstående afsnit vedrørende servitutter, idet der særligt henvises til, at eventuel opførelse af pyloner indenfor tinglyst vejbyggelinjer langs Elmebjergvej og Kalundborgvej forudsætter særskilt tilladelse fra vejmyndighederne i henhold til vejlovens vejbyggelinjebestemmelser.

Museumsloven

Sydvestsjælland Museum har i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan, SK 9 - Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej oplyst, at det må formodes, at der på området findes spredte arkæologiske interesser fra stenalder og bronzejernalder.

Derfor anbefales det en evt. bygherre eller evt. ejer at indhente udtalelse jf. museumslovens § 25 i god tid forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og uplanlagte standsninger af jordarbejder.

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

Udtalelsen kan læses nedenfor:

"Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at der er registreret spor af bebyggelse fra bronze- og jernalder på matriklerne mod nordøst (pkt. 27 og 42 på kortbilaget). Mod øst er der i forbindelse med udvidelsen af industriområdet registreret flere huskonstruktioner fra jernalderen (pkt. 66 på kortbilaget). Umiddelbart nordøst for lokalplanarealet er registreret et fredet fortidsminde med fredningsnummer 342425. På samme industriområdes arealer er registreret flere overpløjede gravhøje.

Vi anbefaler bygherre at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund."

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er omfattet af jordforureningslovens "områdeklassificering". Det er et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet jf. jordforureningslovens § 50a. Derfor skal eventuel flytning af jord fra området anmeldes til kommunen i henhold til jordforureningslovens bestemmelser.

Byggeloven

Etablering af el-ladestandere, tankanlæg og vaskehal forudsætter byggetilladelse fra Sorø Kommune.

Miljøbeskyttelsesloven

Afledning af regnvand og spildevand forudsætter tilslutningstilladelse til både regnvand og spildevand.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er i dag noteret med landbrugspligt. I forbindelse med udstykning af lokalplanområdet og realisering af lokalplanen kan landbrugspligten dog ophæves på baggrund af en landinspektørerklæring i henhold til landbrugslovens § 6 stk. 1 nr. 1.

F. LOV OM MILJØVURDERING

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

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

Ud fra screeningen har Sorø Kommune vurderet, at lokalplanen *ikke* er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Baggrunden for vurderingen er, at lokalplanen:

- Ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- At det i lokalplanen tilladte anvendelse og muligheder for opførelse af bebyggelse, pyloner mv. ikke vurderes at medføre så væsentlige ændringer, at der er grundlag for gennemførelse af en miljøvurdering.
- At planens gennemførelse ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At energistationen indrettes i overensstemmelse med gældende lovgivning (benzinstationsbekendtgørelsen, olietankbekendtgørelsen, spildevandsbekendtgørelsen samt miljøbeskyttelsesloven), hvorfor grundvandet vil være beskyttet mod væsentlige påvirkninger.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Elforsyning

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

Regn- og Spildevand

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til gældende spildevandsplan. I overensstemmelse med spildevandsplanen skal der om nødvendigt inden for lokalplanområdet etableres anlæg (eksempelvis forsinkelsesbassin) til tilbageholdelse af overfladevand fra området. Dette kræver at der kan gives en tilslutningstilladelse

Overfladevand fra arealer, hvor der er risiko for spild af brændstof samt eventuelle spild i eller ved installationer skal renses via benzin/olieudskiller mv. inden udledning til det offentlige forsyningsanlæg til spildevand.

Tag- og overfladevand fra ikke-befæstede arealer må håndteres lokalt via ned-sivning, hvis det er uden for arealer hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, og der kan opnås nedsivningstilladelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes vandforsyning fra Sorø Vandværk.

Varmeforsyning

Der gives med planen ikke mulighed for byggeri, der har behov for tilslutning til varme.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer, og som beskrevet i affaldsbekendtgørelsens kapitel 9.

Flere oplysninger fås på <https://affaldplus.dk/soroe-kommune-virksomhed>

Ved udarbejdelse af nye anlægsplaner for bebyggelse skal det sikres, at de vil kunne betjenes af renovationsbiler, og udformningen af adgangsveje- og forhold skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen.

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

Tilgængelighed

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

H. UDBYGNINGSAFTALE

I forbindelse med lokalplanen er der planlagt en infrastrukturforbedring i form af højresvingsspor på Kalundborgvej til lokalplanområdet.

Etableringen af højresvingssporet er aftalt gennem en frivillig infrastrukturudbygningsaftale, som er udarbejdet på opfordring fra VS Energy ApS (fremtidig grundejer) og den nuværende ejer af lokalplanområdet. Aftalens indhold er indskrevet i lokalplanens bestemmelser som en betingelse for lokalplanens gennemførelse, og udbygningsaftalen skal godkendes samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Udkast til udbygningsaftale er vedlagt som bilag A.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 78 - Etablering af tankanlæg, vaskehal og el-ladestandere (Energistation) i Pedersborg.

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 energistation i form af tankanlæg, el-ladestandere og vaskehalsfaciliteter.
- at muliggøre, at tankanlægget kan anvendes til benzin og diesel samt fremtidens drivmidler, såsom brint.
- at fastlægge ny vejadgang til området fra Kalundborgvej.

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Området omfatter en del (ca.0,5 ha.) af matr.nr. 18m Pedersborg By, Pedersborg samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Inden for området må der kun etableres energistation i form af tankanlæg, el-ladestandere og vaskehalsfaciliteter med tilhørende vejanlæg og parkering. Tankanlægget må etableres som ubemandede automater til benzin og diesel samt fremtidens drivmidler, såsom eksempelvis brint.

§ 4 Udstykning og matrikulære forhold

4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i én samlet matrikel, der skal følge lokalplanafgrænsningen som vist på kortbilag 1.

§ 5 VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Kalundborgvej, som angivet på kortbilag 2.

5.2 Der skal i forbindelse med den nye adgang fra Kalundborgvej etableres en højresvingsbane langs Kalundborgvej for at mindske risikoen for bagende-kollisioner.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg (eksempelvis transformerstation) til områdets tekniske forsyning.
- 6.2 Ledningsanlæg inden for lokalplanområdet skal fremføres under terræn.
- 6.3 Arealer, som anvendes til kørsel, vaskefaciliteter, tankning eller på anden måde oplagring eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, skal befæstes med en impermeabel belægning såsom asfalt eller beton.
- 6.4 Vejvand og vand fra befæstede arealer, eller fra andre typer af arealer, hvorfra der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer og eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet. Overfladevand fra disse arealer skal ledes gennem benzin/olieudskiller inden udledning til offentligt forsyningsanlæg til spildevand.
- 6.5 Rent tagvand kan tilsluttes regnvandskloak med en tilladt afledning på 1,8 l/s/ha eller nedsives, såfremt det kan ske uden risiko for forurening af grundvandet, og jordbundsforholdene m.v. er egnede til nedsivning. Dette vurderes ved ansøgning om tilslutnings – og, eller, nedsivningstilladelse.
- 6.6 Solenergianlæg (f.eks. solfangere og solceller) kan opsættes. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader, og må ikke medføre blændingsgener.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15.
- 7.2 Bebyggelse må kun opføres som fritliggende bebyggelse i form af ét tankanlæg til betjening af fire biler, 4 el-ladestandere til betjening af otte biler samt én vaskehal til betjening af to biler. Såvel tankanlæg som el-ladestandere kan opføres med skærmtag.
- 7.3 Bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 anførte byggefelt.
- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Facader må kun udføres i tegl, beton, glas og metal. Vaskehallen kan opføres med porte i gavlene.
- 8.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal højere end 35.
- 8.3 Bebyggelse må kun udformes med fladt tag, som skal udføres i sorte eller mørkegrå nuancer i ikke reflekterende materialer.

- 8.4 Tekniske installationer som udsugning fra ventilationssystem, køleanlæg mv. skal inddækkes med facadematerialer, så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig vej.



Illustration af vaskehal i operatørens signalfarver.

§ 9 SKILTNING OG BELYSNING

Generelt

- 9.1 Der må kun skiltes med virksomhedens navn, logo, priser og certificerede mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige, ligesom eventuel belysning af skilte ikke må være med lyskilder, der er blinkende eller som kan virke blændende for omgivelserne eller trafikanterne.
- 9.3 Der må ikke opsættes flagstænger.
- 9.4 Al skiltning kræver Sorø Kommunes forudgående godkendelse.

Facader

- 9.5 Skilte med firmanavn og logo må kun stå én gang på hver flade/facade.
- 9.6 Belysning af facader skal i lysintensitet og farve indordne sig omgivelserne i en helhed. Lyskilderne skal placeres, så de ikke generer omgivelserne ved blænding mv.

Skærmtag

- 9.7 Skilte på skærmtag over tankanlæg og el-ladestanderne må have en højde på op til 0,8 meter, og firmanavn og logo må kun stå én gang på hver flade/side.
- 9.8 I skærmtag over tankanlæg og el-ladestanderne kan der etableres spotlys, som oplyser anlæggets faciliteter. Skærmtag over tankanlægget må etableres med indirekte belysning.



Illustration af tankanlæg i operatørens signalfarver og etableret med indirekte belysning i skærmtag og spotlys, som oplyser anlæggets faciliteter.

Pyloner

- 9.9 Der må opstilles to fritstående pyloner efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 9.10 Pylonerne må højst have en højde på 6 meter over færdigt terræn og maksimalt en bredde på 1,6 meter. Pylonerne må foruden priser til energistationen kun benyttes til angivelse af virksomhedens navn og logo. Pylonerne må forsynes med indirekte belysning, og selve priserne til energistationen kan udformes som digitale skilte (elektroniske- og LED skærme).

Henvisnings- og oplysningsskilte

- 9.11 Der kan opstilles funktionsbestemte henvisningsskilte som f.eks. til el-ladestanderne og tankanlæg.
- 9.12 Der kan opstilles skærme ved indkørsel til vaskehallen og/eller på vaskehallenens facade med en højde på op til 2 meter. Skærmens funktion er til oplysning af priser, vaskeprogrammer og/eller funktionshenvisninger.

- 9.13 Der kan opsættes oplysningskilte, der markerer en funktion. Oplysningskilte skal placeres på facade eller på tankanlæg/el-ladestandere.

Note vedr. skiltning og pyloner: Som anført i lokalplanens redegørelse henvises til Naturbeskyttelseslovens § 21 omkring skiltning i det åbne land. Så længe området har karakter af åbent land, bør/kan Vejdirektoratet derfor med fordel inddrages forud for opsætning af pyloner/skilte, således det sikres, at den faktisk ønskede udformning og placering er i overensstemmelse med undtagelsesbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2 nr. 1.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

- 10.1 Der skal langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 1. Beplantningen skal bestå af blandet træer og buske, der alle skal være af hjemmehørende arter.
- 10.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til oplag eller henstilling af materialer, campingvogne, både, skurvogne, anhængere, uindregistrerede køretøjer og lignende. Langtidsparkering af lastvogne og busser er heller ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

Terræn

- 10.3 Der kan inden for lokalplanområdet i forbindelse med byggemodning udføres terrænregulering, således at det fremtidige færdige terræn (belægningskoter) kan hæves op til kote 42,80 m DVR90. Terrænreguleringen skal udføres således den ikke medfører gener for de omkringliggende ejendomme i form af jordskred eller håndtering af overfladevand.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Før energistationen tages i brug skal beplantningsbæltet være etableret jf. § 10.1.
- 11.2 Energistationen må ikke tages i brug før, der er etableret ny vejadgang til energistationen via Kalundborgvej, herunder at der er etableret det i udbygningsaftalen nævnte infrastrukturanlæg i form af højresvingsbane langs Kalundborgvej jf. § 5.2.
- 11.3 Energistationen må ikke tages i brug, før alle påkrævede arealer er anlagt med impermeabel belægning jf. § 6.3, samt at lokalplanområdet er tilsluttet det offentlige forsyningsanlæg, herunder med etableret benzin/olieudskiller jf. § 6.4.
- 11.4 Energistationen må først tages i brug når der foreligger byggetilladelse og tilladelse til håndtering af tagvand, overfladevand og spildevand.

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 12.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet med lokalplanens vedtagelse.

- 12.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse og registrering i plandata.dk skal der på den del af matr.nr. 18m Pedersborg By, Pedersborg, som er omfattet af nærværende lokalplan, foretages aflysning af Lokalplan SK 9 Erhvervsområde ved Kalundborgvej/Elmebjergvej.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bygges 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 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

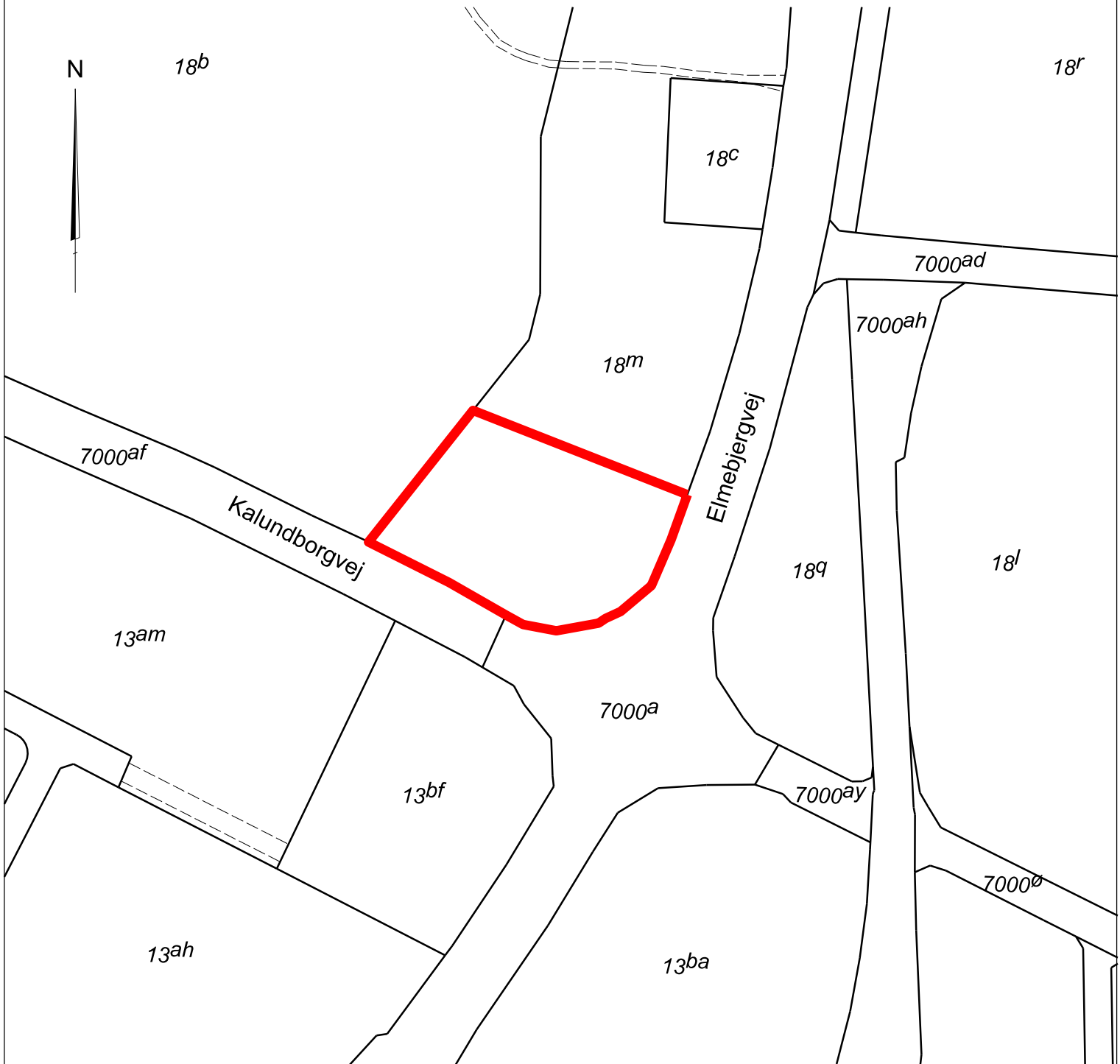
Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den 13. december 2023.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Henning Daugaard
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT OG LOKALPLANAFGRÆNSNING



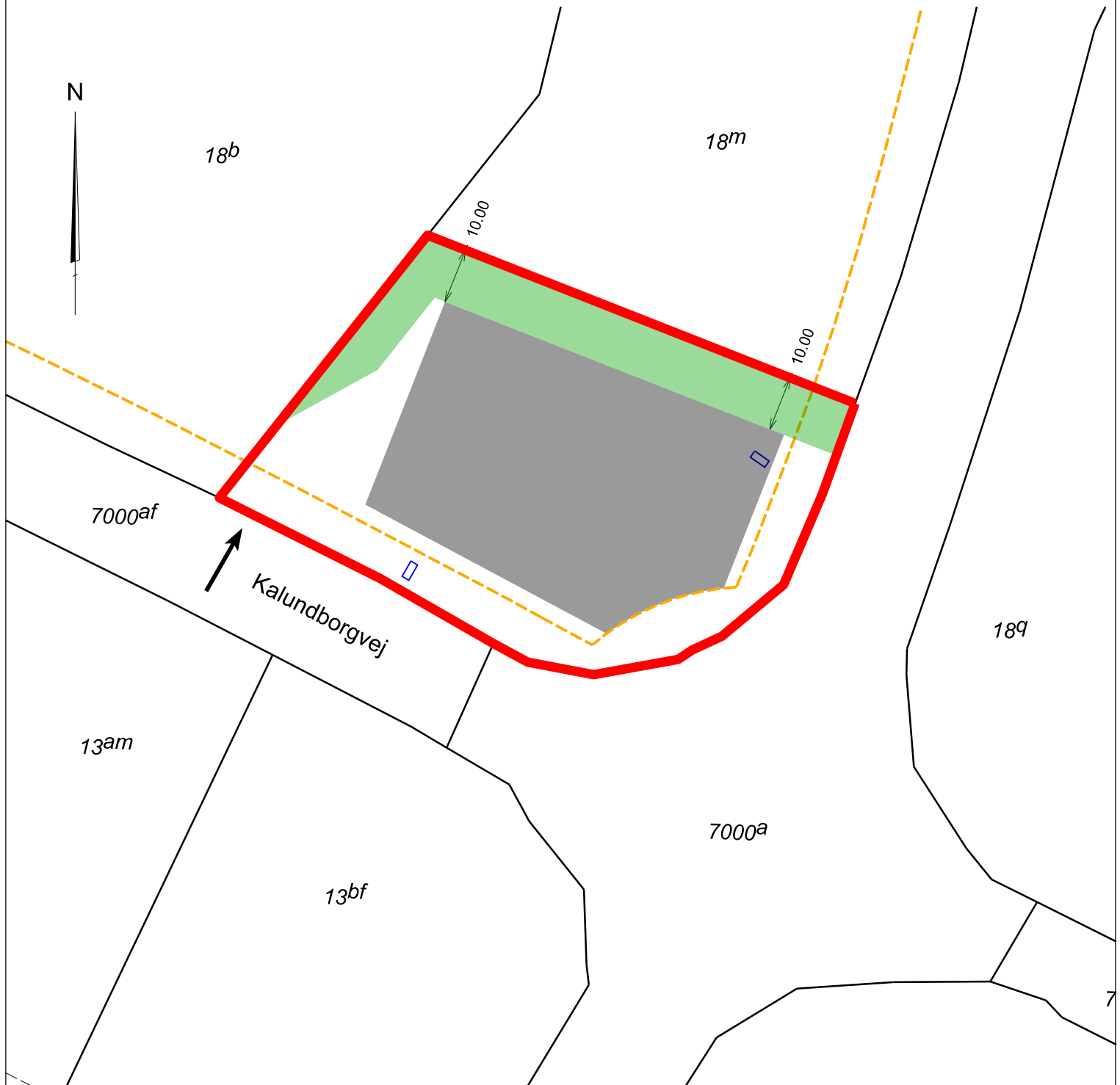
Signaturforklaring

- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- 18g Matrikelnummer punkt
- 7000ø Vejlitra
- █ Lokalplanområde

LOKALPLAN SK 78 - SORØ KOMMUNE
KORTBILAG 1 - Matrikelkort og lokalplanafgrænsning

Målforhold 1:2000

KORTBILAG 2 - LOKALPLANOMRÅDE OG AREALANVENDELSE



Signaturforklaring

- Matrikelskel
- - - Tinglyste vejbyggelinjer (indlagt uden højde- og passagetillæg).
- Beplantningsbælte
- Retningsgivende placering af pylon
- Byggefelt
- Vejadgang
- Lokalplanområde

LOKALPLAN SK 78 - SORØ KOMMUNE
KORTBILAG 2 - Lokalplanområde og arealanvendelse

Målforhold 1:1000

