

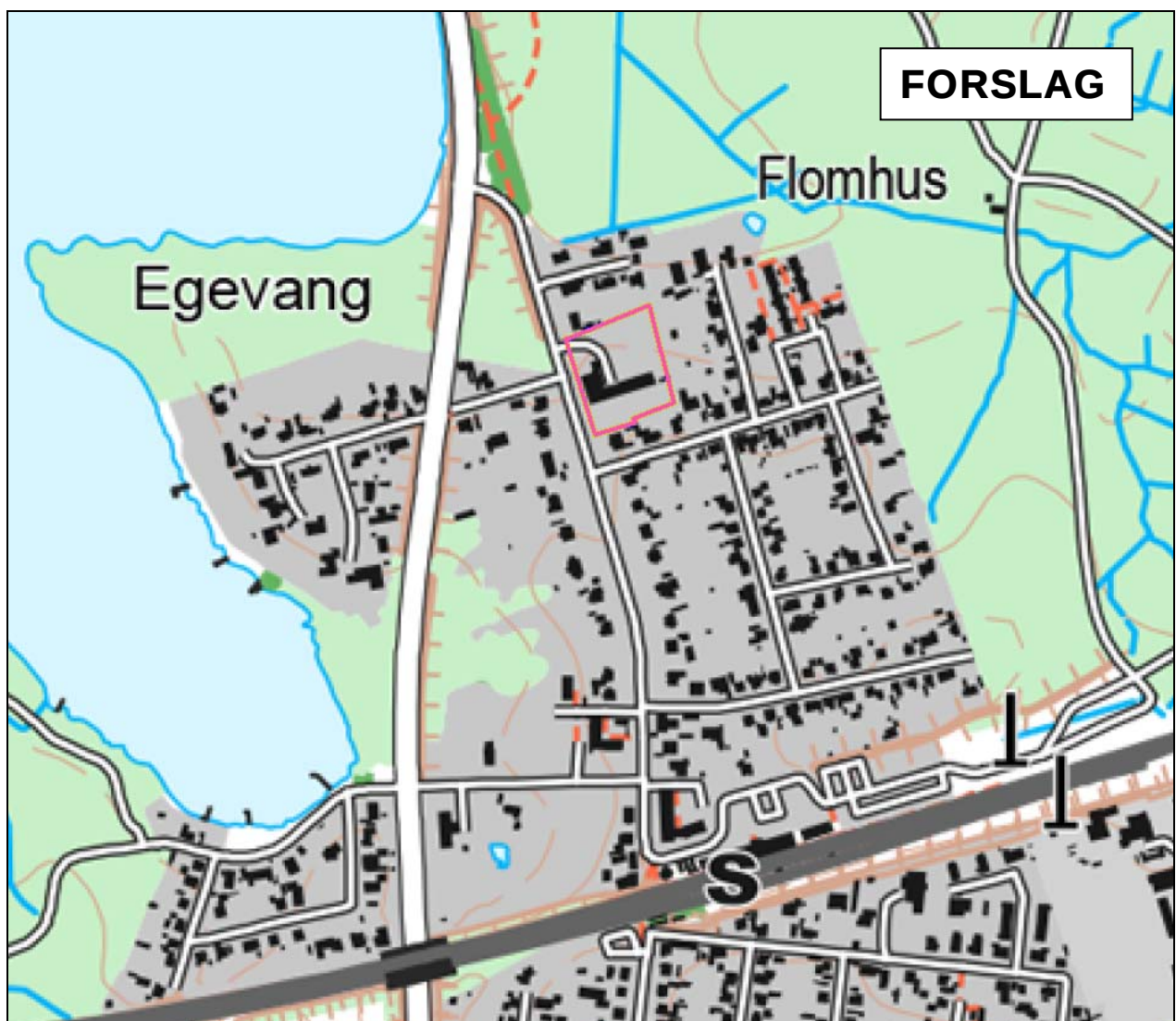
LOKALPLAN SK 51

Sorø Kommune
juni 2016

Boliger på Banevej på Frederiksberg



Inklusiv forslag til tillæg 1-2016 til Sorø Kommuneplan 2013-2024



Tilvejebringelse

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

Indhold

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

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

Offentliggørelse

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

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

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

Endelig vedtagelse

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

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

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

Retsvirkninger

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

Bemærkninger og indsigelser

Lokalplanforslaget blev den 22. juni 2016 vedtaget af Sorø Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden 29. Juni – 02. september 2016. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 02. september 2016**. Kontaktoplysninger ses herunder.

Klagemulighed

Retlige spørgsmål i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplaner kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden for 4 uger efter offentliggørelse af vedtagelsen. Klager skal indberettes i en særlig digital klageportal, og klagenævnet opkræver et gebyr på 500 kr. før en klage behandles.

SORØ KOMMUNE

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



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
A. Lokalplanens baggrund og formål	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	4
C. Lokalplanens indhold	7
D. Forhold til anden planlægning	9
E. Forudsatte myndighedstilladelser	10
F. Lov om miljøvurdering	13
G. Tekniske forhold mv.	13
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	16
§ 5 Veje, stier og parkering	16
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	19
§ 10 Grundejerforening	21
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	21
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner	21
Retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	22
 KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
 KOMMUNEPLANTILLÆG (forslag)	

Lokalplanen er udarbejdet af Byplankonsulent arkitekt MAA Claus Lorange Christensen Aps og ARKIPLUS A/S i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Sorø Byråd besluttede i 2015 at sælge kommunens ejendom på Banevej 30 og flytte aktiviteterne i huset et andet sted hen. Efter udbudsrunder har byrådet prioriteret at sælge området til *Brand af 1848 Fond*, som vil fjerne den nuværende bebyggelse og opføre nye boliger.

Formålet med lokalplanen og et tilknyttet kommuneplantillæg er at fastlægge rammerne for den nye bebyggelse. Fornyelserne vil betyde en væsentlig ændring af arealet. Det skal ske under hensyntagen til omgivelserne ved bygningsdimensionering, materialer og farver. Disponeringen af huse og friarealer skal tilpasses landskabet og tilstræbe kvaliteter, som vil berige kvarteret ved Banevej.

B. LOKALPLANOMRÅDET - NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter den 6600 m² store matr. nr.11e, Lynge By, Lynge, samt et ca. 300 m², der er arealet mellem nugældende skel og plankeværket ud til Banevej. På arealet blev der i 1899 opført en folkehøjskole. Senere er bebyggelsen ændret og fornyet flere gange, og der har været flere forskellige aktiviteter, bl.a. ungdomsskole, klubfaciliteter, bolig og administrationskontorer og musikskole.

Bygningerne har facader i rød blank mur og størstedelen har sadeltag. En treetages tårnbygning skiller sig ud. Bygningshøjder varierer med cirka 10 meter som størst. Terrænet skråner let fra syd mod nord, mod Banevej hælder det markant. Grundens overkørsel og interne vej fører til små asfalterede p-pladser. Friarealer ligger med græs og bevoksning, bl.a. ses der en del markante træer.

I skel er der overvejende afgrænset med raftehegn. Mod Banevej ligger skellet af den store grund cirka halvvejs mellem et lavt stakit nær fortovet og hovedbygningens facadeflugt.

Området er omgivet af ejendomme med boliger af typer der spænder fra lave, ældre parcelhuse til et markant 2½-etages hus med lejligheder øst for grunden.



Ejendommens nuværende bebyggelse langs Banevej.



Kvarteret omkring Banevej 30



Den nuværende bebyggelse på Banevej 30



KORT A: Oversigtskort med eksisterende forhold og lokalplangrænsen

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse, bebyggelse, friarealer mv. Der gives mulighed for at opføre op til 30 boliger. Det skal være som tæt-lav bebyggelse eller etagehuse i form af rækkehuse eller punkthuse i 2 etager. Med etagehuse er der mulighed for, at have selvstændige boliger på hver etage. Terrænspringene kan udnyttes, så der er let adgang til kælder/underetagen med parkering, eller boligerne kan have forskudte etager. Bebyggelsen kan også rumme et beboerhus samt udhuse, carporte og lignende.

Der skal ved det konkrete og endelige bygningsdesign lægges en fælles arkitektonisk linje, så bebyggelsen får et helhedspræg i materialer og formsprog.

De nye huse må opføres i traditionel byggestil med tagflader der er synlige fra omgivelserne. I så fald skal tagene i hovedtræk dækkes med røde eller sortblå, traditionelle vingetegl, eller med mørkegrå eller sort naturskifer.

Da der ikke foreligger et konkret byggeprojekt som grundlag for lokalplanen er der et spillerum for valg af arkitektonisk linje. Bebyggelsesdesignet kan også tage afsæt i tidens kubiske stil med flade tage.

Facader skal udføres og fremstå i mursten i røde/rødbrunne nuancer, okker/varme gule eller sort/mørkegrå nuancer med en dæmpet/rolig fladevirkning.

Ligesom det kan vælges at filtses eller vandskure murede facader tillades også facader i andre materialer med puds og ydre i harmoniske dæmpede farver inden for rødlige og umbra jordfarver samt hvid.

Mindre facadefelter kan beklædes med zink, træ eller plader.

Planens højdegrænser for bygninger og facader ligger inden for hvad der ses langs Banevej. Den mere kompakte bebyggelse, der kan opnås med fornyelsen, skal - for boligernes vedkommende - ligge mindst 5 meter fra de nuværende skel. Ved Banevej skal skelreguleres, så nyt skel - stort set - vil følge det gamle plankeværk. Mod vejen skal ny bebyggelse ligge mindst 12 m fra fortovskantstenen.

Det til en hver tid gældende bygningsreglement skal overholdes i forhold til de omgivende parcelhuse. Udhuse, carporte og lignende må opføres nærmere skel mod de bebyggede naboparceller. Sådanne småbygninger skal dog undgås langs Banevej.

Fornyelserne i området skal tilpasses terrænet, så der undgås omfattende jordreguleringer. I en afstand af 5 meter indenfor skel må terrænet kun hæves ubetydeligt og ændringer af terrænet må ikke give gener i forhold til naboerne.

Endvidere skal to eksisterende træer (ca. 100 år gamle Robinia og bøg), der står nær sydfacaden af den lange bygningslængde, forsøges bevaret - se Kortbilag 1. Endelig skal muligheden for at bevare eksisterende levende hegn op mod naboskellene tænkes ind i forbindelse med anlæggelse af en ny bebyggelse.

Illustrationerne på næste side viser nogle eksempler på, hvordan bebyggelsen kan tænkes disponeret, men planen binder ikke løsningen til disse eksempler. Den endelige bebyggelsesplan fastlægges gennem en dialog mellem den nye grundejer og Sorø Kommune.



Bebyggelseseksempel 1



Bebyggelseseksempel 2

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2013 - 2024

I Kommuneplan 2013 - 2024 er planområdet ved Banevej benævnt **kommuneplanramme nr. Fr.O.1**. Området er i byzone, og det er udlagt til **offentlige formål** for anvendelse til ungdomsskole, institutioner til børn og unge m.v. og boliger. Bebyggelsesprocenten må være op til 40 og nye huse må højst være i 1 etage og udnyttelig tagetage (1½ etage).

På baggrund af det aktuelle salg af planområdet er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet Forslag nr. 1-2016 til tillæg til Kommuneplan 2013-2024, fordi det indenfor lokalplanområdet skal være muligt at bygge boliger i op til to etager. Desuden skal det være muligt at bygge med vandret og/eller lodrette lejlighedsskel.

På den baggrund er der derfor blevet gennemført en forudgående høring om planlægningen i henhold til planlovens § 23c.

Høringsperioden har givet anledning til 3 høringssvar, som primært handler om et ønske om, at kommunen gennem lokalplanlægningen sikrer, at den fremtidige bebyggelse opføres i en kvalitet, der sikrer at de nye boliger disponeres i forhold til lokalplanrådets naturlige terræn samt en hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse og i øvrigt bygges op som kvalitetsbyggeri, der med dets udformning, bebyggelsens indbyrdes disponering samt materialevalg indpasses i det eksisterende boligområde/kvarter.

Et høringssvar går desuden på, at lokalplanen og dermed den fremtidige bebyggelse bebygges efter bæredygtige principper, såvel socialt som miljømæssigt. Inden forhøringen blev sat i gang modtog kommunen 2 bemærkninger, der begge vedrørte den ny boligbebyggelses ydre fremtræden. Der er ønske om et kvalitetsbyggeri, der passer til den eksisterende og omkringliggende villabebyggelse.

Efter kommunens opfattelse er alle positivt stemt over for, at ejendommen gennem en lokalplanlægning konverteres til boligområde.

Forslag til tillæg nr. 1-2016 til Kommuneplan 2013-2024 - som indgår bagerst i lokalplanen – skal således sikre at ejendommens anvendelse kan ændres fra offentlige formål til boligformål.

De ændrede rammebestemmelser giver herved mulighed for åben-lav boligbebyggelse (dvs. parcelhuse/villaer) i maks. 1½ etager og tæt-lav boligbebyggelse (dvs. rækkehuse, dobbelthuse, etagebyggeri o.lign.) i maks. to etager.

Efter vedtagelse af det ledsagende kommuneplantillæg, er lokalplanens indhold i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Servitutter

Planområdet er omfattet af flg. tinglyste deklARATIONER, servitutter og dokumenter:

- Servitut nr. 1 tinglyst den 28.9.1865.

- Deklaration om rådighedsret, dræn, brolægning mv., tinglyst 29.11.1894.
- Købekontrakt med fysiske betingelser mv., tinglyst 10.9.1896.
- Deklaration om drænrør mv., tinglyst 10.9.1896.
- Skøde med anvendelsesbegrænsninger mv., tinglyst 16.6.1904.
- Købekontrakt med anvendelsesbegrænsninger mv., tinglyst 29.7.1909.
- Ekstrakt af kendelse afsagt den 16. maj 1936.
- Deklaration for SEAS vedr. transformer mv., tinglyst 7.1.1966.
- Deklaration om fri afbenyttelse af areal, tinglyst 20.8.1975.

Flere af disse dokumenter skal - på Sorø Kommunes foranledning - aflyses efter denne lokalplans endelige vedtagelse - se herom i § 12.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museumsloven, arkæologi og nyere tids interesser

Museum Vestsjælland udtaler om planområdet arkæologiske interesser:

"Museum Vestsjælland har intet forhåndskendskab til arkæologiske interesser på arealet, hvilket dog ikke udelukker, at sådanne interesser kan være tilstede.

En mere kvalificeret stillingtagen til dette spørgsmål vil dog kunne foretages på baggrund af en arkæologisk prøvegravning på stedet, og give mulighed for en § 25 udtalelse, der nærmere vil angive hvor stort omfang arealet vil kunne frigives til anlæg/byggeaktiviteter."

På baggrund af ovenstående anbefaler byrådet, at den nye grundejer tager kontakt til Museum Vestsjælland mhp. en eventuel arkæologisk prøvegravning.

Om nyere tids interesser udtaler museet:

"Bygningerne inden for lokalplanområdet er den tidligere Sorø Højskole fra 1888. Bygningerne fremtræder i dag forsomt, men vi anbefaler, at det overvejes om bygningsmassen helt eller delvist kan bevares og indarbejdes i den nye bebyggelse, der opføres på stedet. Sorø Højskole er en repræsentant for 1800-tallets udvikling mod et højere uddannelsesniveau også for den brede befolkning. På højskolerne modtog især bondestanden uddannelse og deltog i foredrag med videre. Fra Sorø Højskole udsprang Sorø Husholdningsskole rettet mod kommende husmødre og senere lærerakademiet Ankerhus. Dermed bidrager bygningerne på Banevej 30 til forståelsen af historien om Sorø som uddannelses by. Med baggrund heri mener vi, at bygningerne er bevaringsværdige i et eller andet omfang, selvom der ikke er lavet en SAVE-vurdering."

Sorø Kommune har solgt ejendommen med den forudsætning, at bebyggelsen kan fjernes. En aktuel SAVE-vurdering - se efterfølgende afsnit - godtgør ikke, at bebyggelsen har så stor bevaringsværdi, at det giver anledning til, at byrådet ændrer denne forudsætning. Lokalplanen hindrer dog ikke, at hele eller dele af det eksisterende bygningskompleks bevares, så fornyelse og eventuel bevaring kombineres.

Fredninger og bevaringsværdier

Bebyggelsen på Banevej 30 er ikke fredet efter *Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer*.

Som de fredede bygninger kan bevaringsværdige bygninger fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie, men på et regionalt eller lokalt plan. Det er kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.

Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes særligt på, og udpeget dem som bevaringsværdige. En praksis Sorø Kommune har fastholdt og i henhold til retningslinjerne i Sorø Kommuneplan 2013-2024 har kommunen vurderet, at bygninger med en SAVE-vurdering indenfor skalaen 1-4 betragtes som bevaringsværdige.

På baggrund af nedenstående SAVE-vurdering af bygningerne i det aktuelle lokalplanområde er det kommunens vurdering at disse bygninger ikke har en så væsentlig bevaringsværdi, at lokalplanen skal sikre at de bevares.

Ved lokalplanlægningen er bebyggelsen vurderet efter SAVE-metoden.

Sammenfattende har bebyggelsen bevaringsværdi 5.

Denne klassificering har baggrund i følgende point/vurderinger af delemner:

Arkitektonisk værdi: 6	Enkel arkitektur. Arkitektonisk forringende om-/tilbygninger.
Kulturhistorisk værdi: 3	Denne værdi er begrundet i højskolefortiden.
Miljømæssig værdi: 6	Bygningen er ikke særlig værdifuld for miljøet på Banevej.
Originalitet: 5 - 6	Ændringer har brudt uheldigt med den opr. skolebygning.
Tilstand: 5 - 7	Bygningen er forsømt i det ydre. En miljørapport (teknisk bygningsregistrering) har afdækket betydelige problemer.

Sikringsrum

På matrikel nr. 11e, Lynge By, Lynge, er der en aktiv betondækningsgrav fra 2. verdenskrig. Den omtrentlige placering er markeret på Kort A.

Byrådet anbefaler at sikringsrummet tillades fjernet, hvis den ny ejer ansøger Vestsjællands Brandvæsen.

Naturbeskyttelseslovens beskyttelseszoner

I lokalplanområdet er der ingen beskyttede fortidsminder, og arealet omfattes hverken helt eller delvist af beskyttelseslinjer efter Lov om Naturbeskyttelse.

Vejbyggelinjer og overkørsler

Lokalplanområdet er ikke belagt med vejbyggelinjer eller andre byggelinjer. Ejendommen har i dag én overkørsel med placering i det nord-vestlige hjørne af området. Placering af overkørsel/adgang for biler og bløde trafikanter påregnes

fastholdt på dette sted. Bebyggelsens adgang til Banevej kan desuden suppleres med en sti ved det eksisterende busstoppested nær grundens sydlige skel. Endelig placering og konkret udførelse af overkørsel og stitilslutning til Banevej skal godkendes af Sorø Kommune som vejmyndighed.

Jordforurening

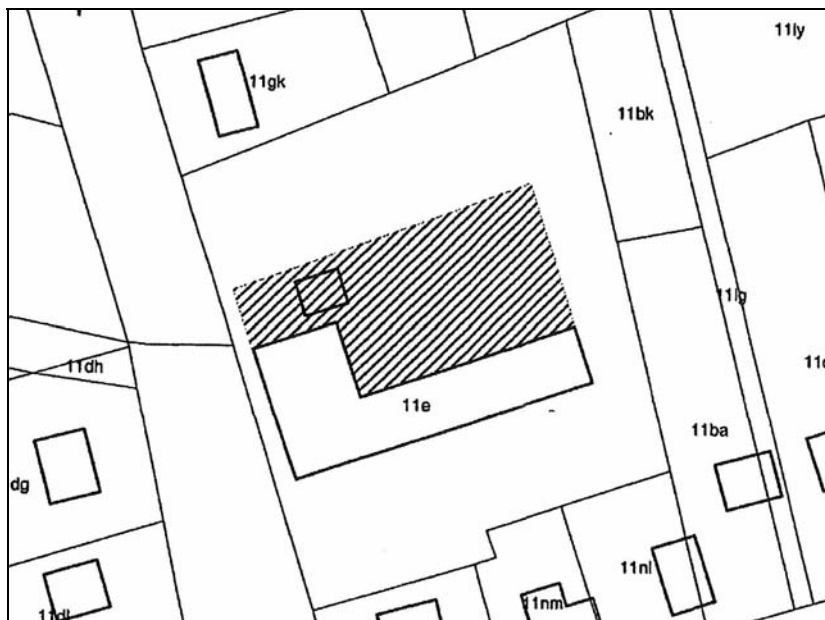
Region Sjælland har den 1.3.2010 meddelt Sorø Kommune, at matr. nr. 11e, Lyng By, Lyng, er kortlagt på vidensniveau 1 som muligt forurenede efter lov om forurenede jord. Et medfølgende kort viser, hvor forurening kan forventes pga. af nedgravede tre olietanke, som formodes at være på grunden.

Regionen oplyser i kortlægningen, at ejendommen ligger i et område med vigtigt grundvand og at regionen skal betale for undersøgelser af om der er grundvandsstruende forureninger på ejendommen og for den indsats som Regionens vurderer det er nødvendigt for at sikre grundvandet.

Jordforureningslovens bestemmelser skal overholdes i forbindelse med realisering af nye projekter i området. Dette betyder bl.a., at jordflytning fra det kortlagte areal skal anmeldes til Sorø Kommune. Desuden kræver alle grave- og anlægsarbejder på kortlagte arealer en tilladelse fra Sorø Kommune i henhold til jordforureningslovens § 8.

Det vil i denne sammenhæng kunne afklares i hvilket omfang, der umiddelbart kan ske nedsivning af regnvand på arealerne.

På grund af afstanden til indvindingsboringer for almen vandforsyning, kan der ikke forventes tilladelse til vertikale jordvarmeanlæg.



Kort tilknyttet kortlægningsnummer 335-10005 for matr.nr. 11e, Lyng By, Lyng
Det skraverede areal viser den omtrentlige placering af areal, der kan være forurenede.

F. LOV OM MILJØVURDERING

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

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

I forhold til tidligere skolebyggningsfunktion vil der med en boligudbygning blive noget mindre trafik, og trafikken vil blive spredt hen over døgnet 24 timer. Desuden er grunden separat kloakeret og lokalplanen vil sikre, at der ikke sker nedsivning på ejendommen så længe ejendommen er forurennet. Endvidere ligger ejendommen tæt på vandindvindingsboringer og derfor må der ikke anlægges vertikale jordvarmeanlæg. Dog forhindrer lokalplanen ikke øvrige bæredygtige tiltag, så længe at det miljømæssigt er forsvarlige tiltag, der sker indenfor ejendommen.

G. TEKNISKE FORHOLD MV.

Vandafledning og forsyning mv.

Ejendommen er tilsluttet separatkloakering i Banevej.

Der er el-, tele-, vand- og naturgasforsyning samt renovation mv.

Ved lokalplanområdets sydvestlige hjørne står en SEAS-NVE transformerstation.

Såfremt forurening på ejendommen fjernes, kan der ske nedsivning af regnvand på ejendommen.

Trafik og støj

Kommunens seneste trafiktælling på Banevej viser en årsdøgntrafik på cirka 1800 biler. En beskedent del er tung trafik - overvejende busser. Trafikken er størst i tidsrummene omkring togstop ved Sorø Station.

Miljøstyrelsens fastlægger i vejledning nr. 4/2007, en grænseværdi (L_{den}) for planlægning af boligområder på 58 dB.

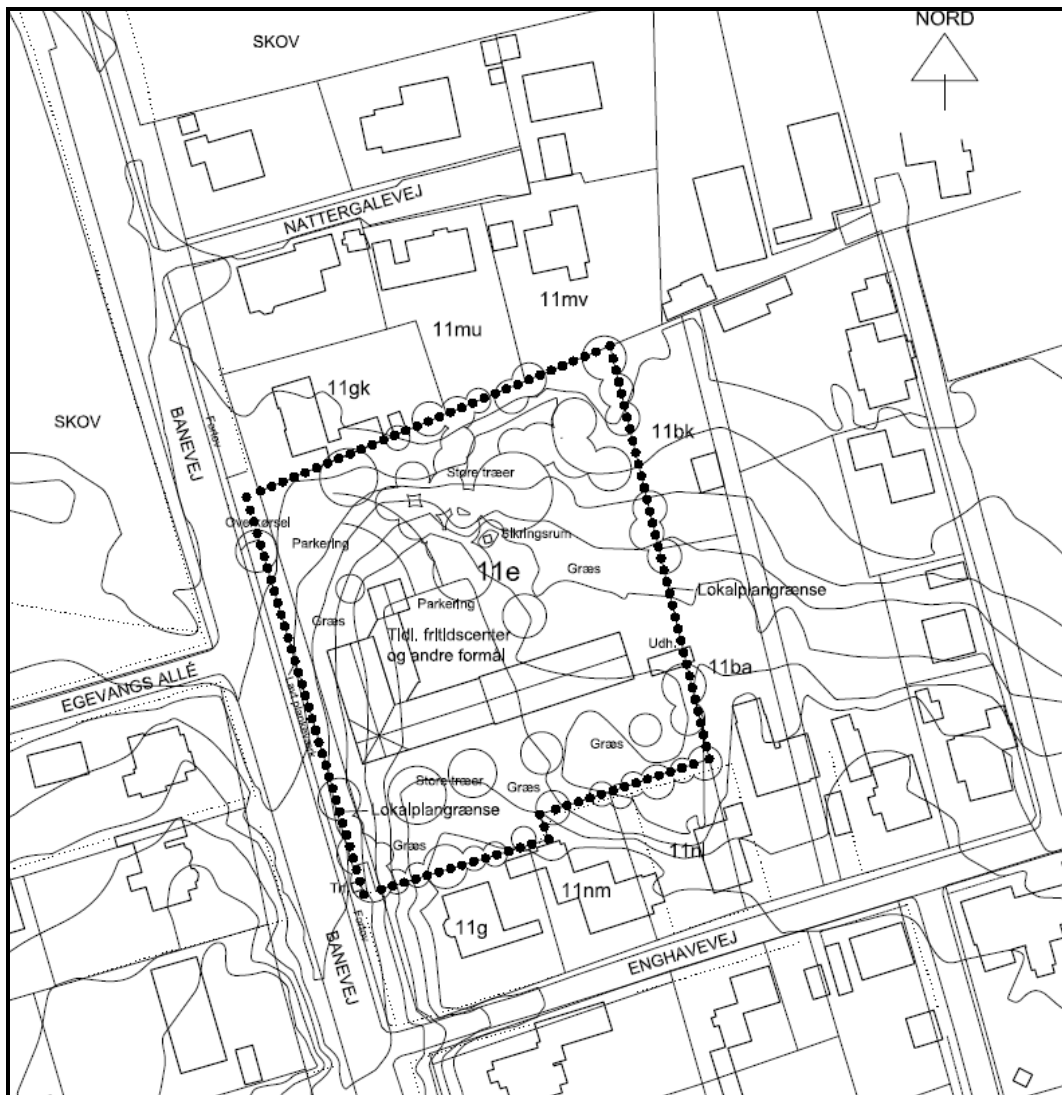
På baggrund af trafiktællingen er støjpåvirkningen af lokalplanområdet beregnet efter metoden *Nord 2000*. Heri regnes 5 % af årsdøgntrafikken som tung trafik, 50 km/t som hastighedsgrænse, og at vejbelægningen er standard asfaltbeton.

Efter beregningerne kan grænseværdien overholdes på udeopholdsarealer placeret mindst 18 m fra Banevejs midte. Ud fra denne beregning skal udeopholdsarealer til den nye bebyggelse placeres med en sådan mindste afstand fra Banevejs midte, hvis der ikke udføres støjskærmende foranstaltninger.

Det vurderes muligt at tage sådanne hensyn ved disponering af den nye bebyggelses udeopholdspladser, at arealer ud til byggefeltets grænse mod Banevej vil kunne anvendes til ophold.

Renovation

Området skal 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. Belægninger på pladserne skal være jævne og med kørefast underlag.



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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 51 for boliger på Banevej i Sorø

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål.
- At tillade, at den eksisterende bebyggelse nedrives.
- At fastlægge overordnede principper for bebyggelsesplacering.
- At fremme, at den ny bebyggelse og dens friarealer tilfører området nye kvaliteter i samspil med omgivelserne.
- At bebyggelsen opføres med et helhedspræg, opdelt i mindre sektioner og med dimensioner, der matcher kvarterets gamle huse.
- At tillade valg i den arkitektoniske udformning, der spænder fra traditionelle byggeformer til vor tids mere moderne arkitektoniske udtryk.
- At bebyggelsen i hovedtræk fremstår i materialer og farver i godt samspil og harmoni med kvarteret.
- At bebyggelsen følger sig godt ind i terrænet.
- At friarealer anlægges, så der vil opnås en grøn park-/havekarakter.

§ 2 OMRÅDE og ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdets afgrænsning ses på Kort B på den forudgående side.

2.2 Området omfatter offentligt vejareal (del af Banevej) samt matrikelnummer 11e, Lynge By, Lynge, samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse eventuelt dannes eller udstykkes af disse arealer.

2.3 Området er i byzone og skal forblive som sådan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området udlægges til boligformål med mulighed for tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri i op til 2 etager.

- 3.2 I lokalplanområdet må der bygges op til 30 boliger.
Der må være fælleshus og lignende samt udhuse, carporte og andre sekundære bygninger.
- 3.3 I området må der være den type 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.,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, herunder ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.
- Virksomhed med andre og flere beskæftigede end boligens beboere er kun tilladt med særlig godkendelse af byrådet.

§ 4 Udstykning og matrikulære forhold

- 4.1 Matr. nr. 11e, Lyng By, Lyng, må fastholdes som en storparcel. Ved en skelregulering skal grunden tillægges ca. 300 m² fra *Offentligt vejareal*. Vejledende placering af det nye skel langs Banevej fremgår af Kortbilag 1.
- 4.2 Der kan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan tillades opdeling af planområdet i individuelle boligparceller (parcel med bolig og privat friareal) med tilhørende andel i bebyggelsens fællesarealer og med tilknytning til en Privat fællesvej. Boligparcellernes andel i fællesarealerne er ligefremt proportionalt med boligernes størrelse
- 4.3 Der kan tillades udstykket boliger på sokkeljord knyttet til Privat fællesvej. Ved en sådan udstykningsform, kan den enkelte ejendoms andel af de fælles friarealer, som er selvstændigt matrikuleret, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, idet de enkelte ejendomme andel af friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter boligernes størrelse.
- 4.4 Hvis området opdeles i boligparceller og fællesarealer, inkl. Privat fællesvej, skal fællesarealet tilskødes områdets grundejerforening.
- 4.5 Udstykning af vejareal, der primært betjener boligerne i området, skal have status som Privat fællesvej.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Nær den sydvestlige ende af planområdet må en sti føres ud til Banevej, i princippet som vist på Kortbilag 1.

- 5.2 Adgang for biler til den ny bebyggelse skal ligge, hvor den nuværende overkørsel på Banevej er placeret - se vejledende placering på Kortbilag 1.
- 5.3 Interne veje skal have kørebanebredde på 4 - 5 m og skal kunne udskilles med bredde på mindst 5 m, hvis der foretages matrikulær opdeling. Der skal på/ved parkeringspladser tilgodeses nødvendigt manøvreareal. Lokalplanområdet skal kunne betjenes af renovationsbiler.
- 5.4 Ved bebyggelsens ibrugtagen skal være anlagt mindst 1½ p-plads pr. bolig, heraf mindst ½ plads pr. bolig til fælles brug og gæsteparkering.
- 5.5 Der skal være mindst 2 handicapegnede parkeringspladser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes kommunens kloaksystem med separering af regn- og spildevand.
- 6.3 Der skal ved detailplanlægningen reserveres areal til affaldsskure eller affaldsøer for containere til køkkenaffald, storskrald og genbrugsmaterialer.
- 6.4 Området skal 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. Belægninger på pladserne skal være jævne og med kørefast underlag.
- 6.5 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, som tager hensyn til området.
Transformer må udføres med areal op til 8 m² og maks. højde på 2 m. Den skal i givet fald afløse den eksisterende transformer ved Banevej.
Ledninger og rør skal fremføres i jorden. Ved den konkrete placering skal der tages hensyn til områdets ældre og nye beplantning.
- 6.6 Belysning skal være med parklamper eller pullertbelysning. Belysningens omfang og kvalitet skal følge vejregelnormerne for belysning samt det til en hver tid gældende bygningsreglement.
- 6.7 Skilte og lignende – almindelige navneskilte undtaget – må opsættes i overensstemmelse med den praksis for erhvervsskiltning i boligområder i Sorø Kommunes byer – jf. de retningslinjer som Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 3. april 2007.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Nedrivning

- 7.1 Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet må fjernes.

Ny bebyggelse

- 7.2 Nye bygninger må opføres i op til 2 etager.

Der må være kældre - også kældre, som med baggrund i det skrånende terræn har høj facade dvs. frilagt/synlig facade med højde over 1,25 m (målt fra terræn til niveau af kælderens loftplan).

- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan (jf. BR 15) til tagryg.
Med baggrund i skrånende terræn kan der fastlægges flere niveauplaner.

- 7.4 Facader må som hovedregel ikke være mere end 6 meter høje.
Der kan tillades facadehøjde op til 7,5 meter, hvis terrænet tilgodeser bebyggelse med høj kælder eller hvis den arkitektoniske udformning taler for, at en del af den enkelte boligs facade har en højde over 6 meter.

Facadehøjden måles fra det naturlige terræn eller niveauplan til skæring mellem det ydre facadeplan og det ydre tagplan.

- 7.5 Der fastlægges en byggelinje 5 meter fra lokalplanens grænse mod nord, øst og syd. Dette forudsætter at højdegrænseplanet i bygningsreglementet kan overholdes. Ny bebyggelse mod Banevej skal holdes mindst 12 meter fra kantstenen på vejens fortov.

Boliger skal placeres inden for det herved afgrænsede byggefelt, som ses med skråskravering på Kortbilag 1.

Imellem vejskel og byggelinjen langs Banevej skal der undgås sekundær bebyggelse som udhuse, carporte og lignende.

I zonen langs de øvrige skel må sekundær bebyggelse placeres i en afstand ned til 1 meter fra skel (lokalplangrænsen), dog højst i op til 12 m lange sektioner, så der herved undgås kompakt bebyggelse nær skel.

- 7.6 Bebyggelsesprocenten må være op til 40.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Materialer og farver

- 8.1 For boligerne skal der lægges en fælles linje eller koncept for tagdækning, facadematerialer og farver med sigte på at opnå en harmonisk fremtræden.

- 8.2 Til facader må anvendes røde/rødbrunne, umbra eller sorte/mørkegrå teglmursten.

Også andre materialer må anvendes til facader, f.eks. isolerende murblokke og ydre beklædning med hård isolering, men de skal fremstå pudset eller på anden måde være overfladebehandlet i dæmpede farver inden for rødlige og umbra jordfarver samt hvid. Samme farver må anvendes, hvis facader af mursten filtses eller pudsas.

Til mindre facadesektioner, gavle og karnapper på boliger, samt til udhuse, carporte og lignende, må anvendes andre materialer og farver, når der efter byggemyndighedens vurdering opnås en pæn helhed.

Valg af lette beklædningsmaterialer skal foretages under hensyn til deres evne til en naturlig patinering, hvorved der skal undgås plastmaterialer.

- 8.3 Hældning på skrå tage på boliger skal være mellem 20° og 45°. Disse tage skal dækkes med røde eller sortblå, traditionelle vingeteglsten med mat overflade, eller mørkegrå eller sort naturskifer.

Alternativt må boliger udføres med flade tage eller i en kombination af skrå og flade tage.

Der må indgå glastagflader og solenergipaneler. Placeringen heraf skal disponeres under hensyn til at der opnås et harmonisk helhedsindtryk.

For bygningssektioner under 10 m² og for sekundære bygninger, såsom udhuse, carporte og lignende bygninger er der ikke krav til tagform eller hældning, men tage på disse bygninger skal dækkes med materiale tilsvarende boligerne eller med sort/mørkegråt tagpap, zink eller glas.

Hvis boligerne kan tilføjes udestuer, større karnapper og lignende skal der lægges en fælles linje for den arkitektoniske udformning af disse vedrørende form, materialer og farver, så sådanne tilbygninger matcher hinanden. En samlet plan for placering og udformning af sådanne tilbygninger skal godkendes af Sorø Kommune.

Antenner og paraboler

- 8.4 Private antenner, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra Banevej.

Paraboler ved de enkelte boliger skal placeres, så der højst er 1,5 m fra terræn til overkant af parabolen, og den skal placeres så synligheden fra omgivelserne er mindst muligt.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

- 9.1 Bebyggelsen skal søges tilpasset det naturlige terræn, så der undgås unødigt store/markante terrænreguleringer.

Terrænregulering over 0,5 m må kun udføres efter kommunens tilladelse.

Anlæg

- 9.2 De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et pænt og ordentligt udseende og skal stedse vedligeholdes.
- Tilladelse til ny bebyggelse forudsætter, at der til kommunens nærmere godkendelse foreligger en detailplan for disponering af friarealerne og hvor det fremgår, hvilken beplantning der bevares indenfor lokalplanområdet.
- 9.3 Der må ikke være udendørs oplag af materialer og lignende som der ikke andet sted i lokalplanen skal tilgodeses.
- 9.4 Henstilling af campingvogne, større både mv. og parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted i området.

Grønne områder

- 9.5 De fælles friarealer skal græstilsås, og der skal plantes træer og buske for at opnå et smukt og frodigt miljø.
- I detailplanlægningen skal der tages stilling til i hvilket omfang, bygherren vil bevare områdets større træer og levende hegn, jf. 9.2. De på Kortbilag 1 markerede træer (en Robinie og et bøgetræ der begge er ca. 100 år) skal søges bevaret/tænkes ind i den endelige bebyggelsesplan.
- 9.6 Der skal på friarealet være faciliteter til fælles ophold (f.eks. bænke/borde, bålplads, petanque, lille boldbane) samt en legeplads.

Hegn og beplantning

- 9.7 Langs lokalplanområdets nord-, syd- og østskel skal der mod naboejendomme afskærmes med beplantning.
- 9.8 Inden for det nye skel langs Banevej skal der i et mindst 2 meter bredt bed etableres en afskærmende beplantning med buske og eventuelt enkelte træer.
- 9.9 Hvis der hegnes om boligernes private opholdsarealer skal det være hække, der skal vedligeholdes og holdes i en højde imellem 1 m og 1,8 m. Dog må der være faste, lukkede hegn i skel- eller skillelinje mellem boligernes private udearealer.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn med højde på cirka 1 meter.

Kommentarer:

For såvel hækketype og udførelse/materialer og farver af faste hegn bør der af grundejer lægges en fælles linje.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Såfremt der i lokalplanområdet foretages en opdeling med flere grundejere, skal der stiftes en grundejerforening, som skal varetage fælles anliggender og sørge for at vedligeholde fælles arealer 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.

Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

- 10.4 Grundejerforeningen skal tage skøde på private fælles veje og stier samt fælles arealer og anlæg.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes de til området hørende tekniske anlæg jf. § 6.

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

- 11.3 Før ibrugtagen af boliger skal det i henhold til de i lokalplanens § 9 nævnte friarealer og anlæg heri være anlagt og beplantet.

Hvis tidspunktet for anlægsarbejderne ligger uheldigt for plantning af træer, buske, kan kommunen tillade at plantning udskydes til et egnet plantetids-punkt for et opnå gode vilkår for beplantningens trivsel.

Ligeledes kan etablering af legeplads tillades udskudt til førstkommende plantesæson.

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse og registrering i Plansystem.dk skal der for ejendommene i området aflyses følgende tinglyste dokumenter:

- Købekontrakt med fysiske betingelser mv., tinglyst 10.9.1896.
- Deklaration om rådighedsret, dræn, brolægning mv., tinglyst 29.11.1894.
- Deklaration om drænrør mv., tinglyst 10.9.1896.
- Skøde med anvendelsesbegrænsninger mv., tinglyst 16.6.1904.
- Købekontrakt med anvendelsesbegrænsninger mv., tinglyst 29.7.1909.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse, 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 mv., 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 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 Byråd den 22. juni 2016.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren Ole Sørensen
Vicekommunaldirektør

KORTBILAG 1 - Arealanvendelse

MÅL 1:1000

SIGNATURFORKLARING:

- | | |
|---|------------------------------|
| 11g | Matrikelnummer |
| • • • • • | Lokalplangrænse |
|  | Bygning som må fjernes |
|  | Byggelinje for boliger |
|  | Boligbyggefelt |
|  | Højdekurve (pr. ½ m) |
|  | Eksisterende skel |
|  | Skel som må aflyses |
|  | Nyt skel mod Banevej |
|  | Træer som skal søges bevaret |

Forslag til: Tillæg 1-2016 til Sorø Kommuneplan 2013-2024

I forbindelse med den aktuelle lokalplanlægning er det nødvendigt at ændre i kommuneplanens rammebestemmelser for arealet, der svarer til lokalplanområdet.

NUVÆRENDE RAMMEBESTEMMELSER

I den gældende kommuneplan udgør Banevej 30 (matr.nr. 11e, Lynge By, Lynge) Kommuneplanramme nr. Fr.O 1, Område udlagt til offentlige formål.

For dette område ved Banevej er fastlagt og oplyst:

Fremtidig anvendelse er til offentlige formål som ungdomsskole, institutioner for børn og unge m.v. Desuden kan der indpasses boliger.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 40.

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

For området gælder også kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Området er i byzone.

Der er ingen lokalplan for området.

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområdet Fr.O 1, Område udlagt til offentlige formål ændres til Fr.B 14, Område udlagt til boligformål og der fastlægges nye bestemmelser. Rammeområdet afgrænses som vist på nedenstående kort.



Oversigtskort med markering af nyt rammeområde Fr.B 14

OMRÅDE VED BANEVEJ

Kommuneplanramme nr. FR.B 14

Områdets anvendelse

Området er udlagt til boligformål.

Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg.

Der kan opføres åben-lav bebyggelse samt samlet planlagt tæt-lav- og etagebebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller et delområde må højst være 30 for åben-lav bebyggelse og maksimalt 40 for tæt-lav bebyggelse samt etageboliger.

Bebyggelse til åben-lav må højst opføres i 1½ etage, mens bebyggelse til tæt-lav og etageboliger højst må opføres i 2 etager.

Se også de generelle rammebestemmelser.

Bebyggelseforhold

Bebyggelseprocent

Åben-lav bebyggelse: Maks. 30

Tæt-lav bebyggelse og etagehuse: Maks. 40

Etageantal

Åben-lav bebyggelse: Maks. 1½

Tæt-lav bebyggelse og etagehusbebyggelse: Maks. 2

Zonestatus

Nuværende: Byzone

Fremtidig: Byzone

Lokalplanlægning

Forslag til Lokalplan SK 51 gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 22.06.2016.

Gert Jørgensen
Borgmester

/

Søren Ole Sørensen
Direktør