

# LOKALPLAN SK 47

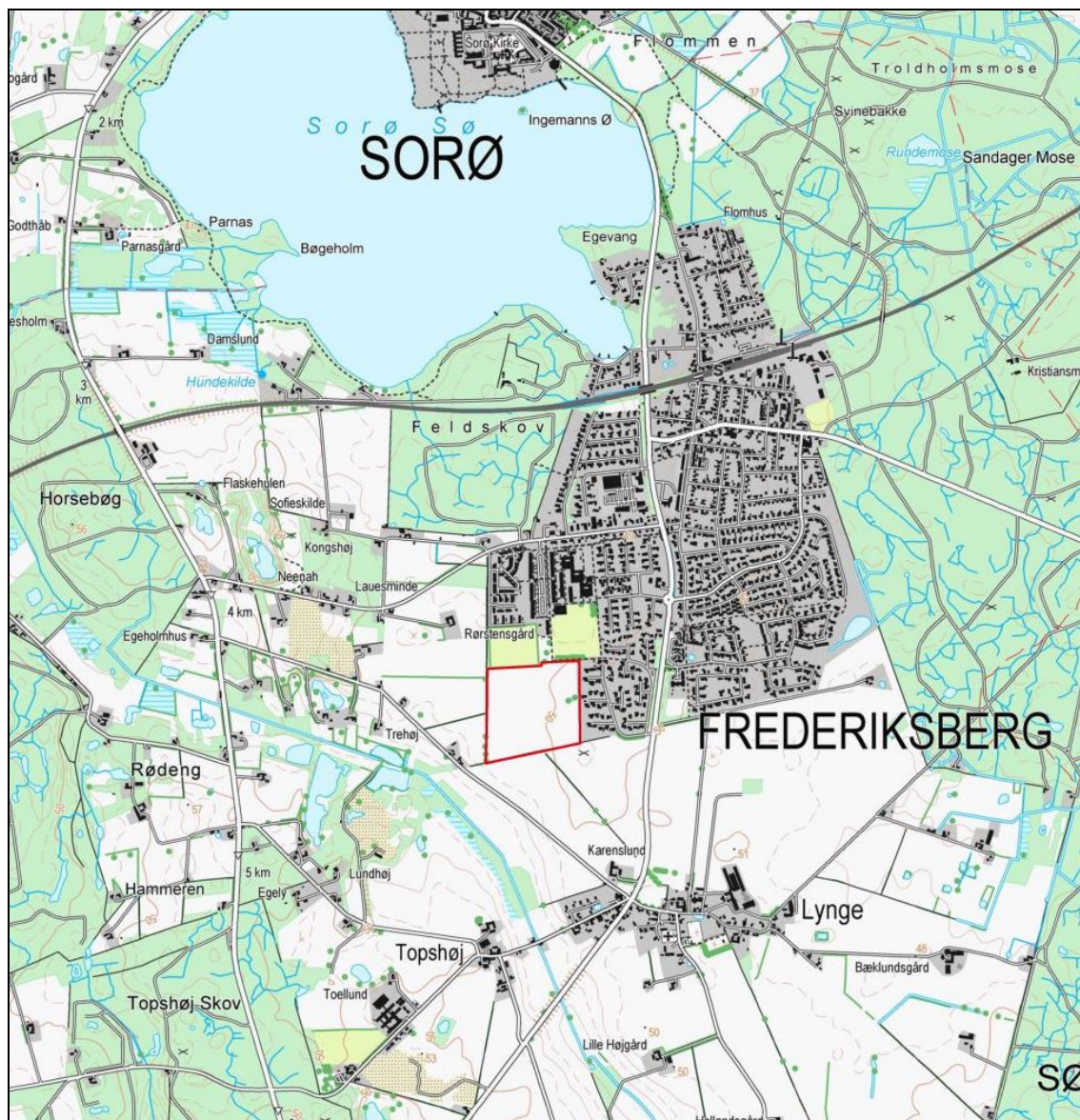
Sorø Kommune

Marts 2016

## Boligområdet Klokkergården på Frederiksberg



Inklusiv Tillæg 2-2015 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 miljøcenter og kommunalbestyrelse 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.

### Offentlig høring og vedtagelse

Sorø Byråd vedtog den 7. oktober 2015 at fremlægge forslaget til lokalplan offentligt. Lokalplanforslaget var fremlagt i perioden 20. oktober - 16. december 2015, og planen blev vedtaget endeligt på byrådets møde den 2. marts 2016.

### 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 .....	4
D. Forhold til anden planlægning.....	7
E. Forudsatte myndighedstilladelser.....	10
F. Lov om miljøvurdering .....	11
G. Tekniske forhold mv. ....	11
LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....	14
§ 1 Lokalplanens formål .....	14
§ 2 Område og zonestatus .....	14
§ 3 Områdets anvendelse .....	14
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold .....	15
§ 5 Veje, stier og parkering.....	15
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold.....	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning mv .....	21
§ 10 Grundejerforening .....	23
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen .....	24
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner .....	24
Retsvirkninger .....	24
Vedtagelsespåtegning.....	25
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan A	
KORTBILAG 3, Illustrationsplan B	
KOMMUNEPLANTILLÆG .....	29

*Lokalplanen er udarbejdet af Årstiderne Arkitekter for Sorø Kommune i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.*

## REDEGØRELSE

### A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for udvikling af arealet til et nyt boligområde med mulighed for en variation i boligtyperne i form af åben-lav i op til 1½ etage samt etageboliger og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager, herunder i form af parcelhuse på små grunde.

Området har igennem en længere årrække været udlagt til boligformål i kommuneplanen, men har ikke hidtil været inddraget i detailplanlægningen, således at det har kunnet udstykkes til nye boliger. Hensigten med lokalplanen er dermed at fastlægge rammerne for det nye boligområde, således at udviklingen kan igangsættes.

Lokalplanen skal give mulighed for en fleksibel udnyttelse og udbygning af området og opdeler det derfor i en række storparceller, der hver kan udnyttes til enten åben-lav eller tæt-lav/etageboliger. Området vil derved kunne opnå en blandet karakter med kvarterer med forskellige boligtyper, hvor hver boliggruppe samler sig om en boligvej og samtidig har nær adgang til fælles grønne områder inden for området.

### B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 12 ha i den sydlige del af bydelen Frederiksberg, umiddelbart syd for Sorø by. Planområdet afgrænses mod nord af Frederiksberg Skole og Frederiksberg Hallen med tilhørende boldbaner. Mod øst grænser området op til boligområdet omkring Odinsvej og Thorsvej, mens det mod vest og syd grænser op til marker og det åbne land. Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger Rørstensgården ved Smedevej.

Området, som ligger i byzone, er i dag ubebygget og drives som landbrugsareal, hvorfor der heller ikke hidtil har været egentlig overkørsel med vejadgang til arealet.

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, og hensigten med planen er at skabe et nyt og blandet boligområde i den sydlige del af bydelen Frederiksberg, i umiddelbar tilknytning til skole og idrætsanlæg.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav- og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i maks. to etager. Herudover er det et formål at fastlægge en overordnet disponering af området i forhold til bl.a. vej- og stibetjening samt en bærende rekreativ struktur.

Boligbebyggelsen skal afspejle et ønske om en fleksibel udbygning, hvor området kan bebygges med flere boligtyper med let adgang til fælles grønne områder som et gennemgående træk. Det grundlæggende princip bag lokalplanen er at inddele området i en række storparceller, og hver af disse storparceller skal





KORT A: De eksisterende forhold

anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse/etageboliger i maks. to etager. Som en variant/mellemting tillades endvidere parcel-/enfamiliehuse på små grunde (400-600 m<sup>2</sup>). For at sikre en vis variation i boligtyperne er der i lokalplanen krav om, at mindst tre af storparcellerne skal anvendes til tæt-lav/etageboliger og mindst tre af storparcellerne skal anvendes til åben-lav.

Vejadgangen til området sker ad en ny vej fra Skælskørvej, der etableres i landzone uden for lokalplanområdet, ca. 150 meter syd for Odinsvej. Adgangsvejen, der er vist på nedenstående illustration, forløber i en bue syd og vest om stendyssen Barnedys (sydøst for lokalplanområdet) og den beskyttelseszone, der omgiver fortidsmindet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18.



*Illustration af en mulig udbygning af området og den nye adgangsvejs forløb.*

På sigt kan adgangsvejen - der fortsættes som stamvej igennem lokalplanområdet - videreføres til området omkring Rørstensgården, hvis dette areal i fremtiden bliver aktuelt som byudviklingsområde. Fra stamvejen er der både adgang til en del af de udlagte boligveje internt i de enkelte storparceller samt til en tværgående fordelingsvej. Denne fordelingsvej giver adgang til de resterende boligveje i storparcellerne.

Langs fordelingsvejen etableres et gennemgående grønt strøg, der skal fungere som et fælles grønt areal for områdets beboere. I det grønne strøg etableres langs med vejen en fællessti for gående og cykler, der forbindes til det eksisterende stinet ved skolen og hallen. Inden for det grønne område skal der, ud over opholds- og legearealer, etableres anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. To steder inden for det overordnede grønne område kan der endvidere indpasses en landskabsbearbejdning/kælkebakke.



Udover at hver storparcel skal indeholde den samme boligtype, er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser, der skal sikre, at der inden for hver storparcel opnås en arkitektonisk helhedsvirkning. Dette opnås eksempelvis ved hjælp af bestemmelser om placering, højder, materialer og tagformer.

Bebyggelsen må opføres i op til 8,5 meters højde, og i maks. 1½ etage for åben-lav og maks. 2 etager for etageboliger, tæt-lav og åben-lav på små grunde. Der fastlægges desuden en række bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, der skal sikre, at bebyggelsen fremstår i blank, pudset eller vandskuret murværk, indfarvet beton eller beklædt med træ i form af brædder eller lignende. For at sikre en helhedsvirkning inden for den enkelte storparcel, skal tæt-lav struktur og etageboliger opføres som en ensartet bebyggelse, mens åben-lav bebyggelse sikres en ensartethed inden for storparcellen ved hjælp af en byggelinje langs boligvejen, som en del af boligens facade skal placeres i eller parallelt med.

Langs det sydlige og vestlige skel ligger der i dag diger, der er beskyttet efter museumsloven. Langs digerne fastlægges der i lokalplanen forskellige afstandsbestemmelser for at beskytte digerne og samtidig give offentligheden adgang til dem. Der er desuden fastlagt bestemmelser om, at digerne skal beskyttes således, at der eksempelvis ikke må fjernes eksisterende rødder o.lign., ligesom der ikke må nyplantes på digerne.

#### **D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

##### **Sorø Kommuneplan 2013-2024**

Lokalplanområdet er i Sorø Kommuneplan 2013-2024 sammenfaldende med rammeområdet Fr.B.6 "Område vest for Odinsvej", der udlægger området til blandet boligområde. Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der kan endvidere indpasses offentlige institutioner og drives liberalt erhverv.

Der kan opføres åben-lav bebyggelse og samlet planlagt tæt-lav bebyggelse, herunder parcelhuse på små grunde. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller et delområde må højst være 30 for åben-lav bebyggelse og højst 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Dog kan der i forbindelse med tæt-lav bebyggelse tillades 2 etager, hvis forholdene taler for det.

##### *Indledende høring om kommuneplantillæg*

Da planlægningen blev sat i gang, var det kommunens ønske, at området skulle vejbetjenes via en forlængelse af Odinsvej, syd for det øst-vestgående dige på stedet. En inddragelse af dette areal til byformål/vejanlæg, ville kræve et tillæg til kommuneplanen, og derfor blev der gennemført en forudgående høring om planlægningen i henhold til planlovens § 23c.

Høringsperioden gav anledning til syv hørings svar, som primært omhandlede placeringen af vejen og konsekvenserne heraf. Herunder blev der udtrykt bekymring for den øgede trafikmængde på den første del af Odinsvej og dennes forlængelse, både i forhold til støjpåvirkning og udsigt.

Andre hørings svar afspejlede bekymring for både den fredede stendysse og de beskyttede diger, der omgiver området. Trods en indledende, positiv dialog med

Museum Vestsjælland om hensynet til netop disse forhold viste det sig efterfølgende, at kommunen ikke kunne nå til enighed med Kulturstyrelsen om den dispensation fra naturbeskyttelsesloven, det ville kræve at anlægge adgangsvejen inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring stendyssen.

På denne baggrund måtte der findes en anden løsning på vejbetjeningen af Klokkergården. Dette resulterede i fastlæggelsen af det vejforløb uden for lokalplanområdet, der tidligere er omtalt i afsnittet "C. Lokalplanens indhold".

#### *Det endelige kommuneplantillæg*

Det forventede kommuneplantillæg, som skal sikre overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanens indhold, er derfor ikke blevet så omfattende som oprindeligt forventet. Tillægget - som indgår bagerst i lokalplanen - omhandler således kun to mindre forhold.

Som det ene rummer kommuneplantillægget en præcisering og uddybning af de hidtidige rammebestemmelers mulighed for at opføre parcelhuse/åben-lav bebyggelse på små grunde, idet der for denne boligtype fastsættes en grundstørrelse på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup>, en bebyggelsesprocent på op til 35 og et etageantal på to.

Som det andet åbner kommuneplantillægget for etageboliger i maks. to etager. Dette ud fra en betragtning om, at denne mulighed øger fleksibiliteten i områdets udbygning, uden at det vil få nævneværdig betydning for områdets fremtræden/karakter. Set udefra ligner etageboliger i to etager således toetages tæt-lav boligbebyggelse til forveksling. Derfor fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent for denne boligtype også til 40, ligesom for tæt-lav bebyggelse.

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

#### **Servitutter**

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Gennem lokalplanområdet har i mange år løbet en tinglyst kloakledning. Sideløbende med lokalplanens udarbejdelse er denne imidlertid blevet erstattet af en ny trykledning med en placering langs lokalplanområdets nordlige og østlige skel. Omkring den nye ledning er tinglyst et to meter bredt "sikringsbælte" på hver side af ledningen. Dette bælte må ikke bebygges, beplantes med træer eller buske med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til hinder eller skade for eftersyns-, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Der er ikke herudover tinglyst servitutter, som vurderes at være i konflikt med lokalplanen.

#### **Grundvand**

Lokalplanområdet er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boligområde forventes ikke at påvirke grundvandet.



### **Jordforureningsloven**

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen, og er derfor jf. Lov om jordforurening klassificeret som værende lettere forurenede.

### **Støjforhold**

Ved boligbyggeri skal det sikres, at de vejledende grænseværdier for støj fra veje kan overholdes. Aktuelt henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Når området er fuldt udbygget, vil stamvejen gennem området (A-B) være den mest trafikbelastede vejstrækning i planområdet, særligt på den første strækning inden fordelingsvejene. Ud fra et estimat af den maksimale årsdøgntrafik på stamvejen på sigt (hvor en eventuel vejbetjening af Rørstensgården som boligområde er indregnet) er det vurderingen, at de gældende grænseværdier vil kunne overholdes ved boliger og disses primære udendørs opholdsarealer, hvis de placeres 9 meter fra kørebanelikanten.

### **Beskyttelsesinteresser**

#### *Stendiger*

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af stendiger, som er beskyttet i henhold til museumslovens § 29 a. For at beskytte digerne og sikre offentlighedens adgang til dem, skal der holdes en afstand fra fod af dige til private haver på min. 2 meter.

Ud over gennemførelse af ny adgangsvej til det nye boligområde, må der ikke ske brud på diget.

Ud over, at adgangsvejen til det nye boligområde må føres igennem diget mod syd, må der ikke ske brud på digerne. En eventuel videreførsel af stamvejen ind til Rørstensgårdens arealer på sigt vil formentlig kunne ske igennem et eksisterende hul i diget.

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.

#### *Fortidsminde - stendysse*

Sydøst for lokalplanområdet ligger som tidligere nævnt stendysen Barsedys. Stendysen er udpeget som fredet fortidsminde og er yderligere pålagt en 100 meter beskyttelseslinje, som går ind over lokalplanområdet. Inden for beskyttelseslinjen må der ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 ikke foretages ændring af arealets tilstand, herunder ved terrænændringer samt etablering af beplantning, bebyggelse eller andre faste anlæg.

#### *Naturbeskyttelsesinteresser*

Inden for lokalplanområdet er der ikke naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

## E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

### **Vejloven**

Nye overkørsler og parkeringspladser samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden (kommunen).

### **Jordforureningsloven**

Flytning af jord fra områder omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen efter gældende regler.

### **Museumsloven**

Museum Vestsjælland foretog i den indledende fase af lokalplanens udarbejdelse en arkivalsk kontrol af området og kom på den baggrund med en udtalelse, som her er gengivet i uddrag:

*"På det pågældende areal ligger der to kendte overpløjede høje senest beskrevet ved herredsberejsningen i 1882. Der er fundet hhv. en armring og en knap antageligt fra bronzealder og et skelet med dolk og potteskår lagt til hvile i en stenki- ste antageligt fra jernalder. Desuden har der ligget yderligere to høje helt mod øst, der dog er sløjfede på et tidligt tidspunkt.*

*Der er erfaring for at selvom høje er sløjfede eller overpløjede, kan de indeholde bevarede elementer der kan bidrage væsentligt til forståelsen af fortidens begravelsesritual. Det er desuden interessant at de to overpløjede høje øjensynligt stammer fra to forskellige tidsperioder og det vil være afgørende at få af- eller bekræftet rigtigheden af tidligere observationer. Det skal bidrage til en forståelse af en rituel kontinuitet i området. I den henseende skriver højene sig også ind i en række af høje der strækker sig fra sydøst mod nordvest.*

*Der findes desuden spor efter menneskelig aktivitet mod nordøst og mod øst i form af kogegruber og affaldsgruber. Det vil være afgørende for forståelsen af landskabsudnyttelsen af knytte en boplads til aktivitetsområderne og begravelses-erne, da det er sjældent vi kan påvise en sammenhæng, og denne boplads kan muligvis findes på det pågældende areal."*

Museet fandt det derfor nødvendigt at gennemføre en arkæologisk forundersøgelse for at afklare omfanget af skjulte fortidsminder på arealet og et evt. behov for yderligere undersøgelser eller væsentlige bevaringsinteresser, der kan lægge hindringer i vejen for jordarbejdet, jf. museumslovens § 27.

Forundersøgelsen blev gennemført i foråret 2015 og medførte ikke betydningsfulde fund. Museum Vestsjælland har på den baggrund vurderet, at jordarbejde på arealet ikke vil indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Skulle der senere vise sig behov for yderligere arkæologiske undersøgelser på arealet, vil disse derfor skulle finansieres af Kulturministeriet, jf. museumslovens § 27, stk. 4.

Om de beskyttede diger omkring området oplyste Museum Vestsjælland følgende i deres udtalelse i forhold til lokalplanlægningen:

*"Arealet er indrammet af et beskyttet dige, der antageligt stammer fra udskiftningen i slutningen af 1700-tallet. Diget er således en historisk markør i forhold til*

*Danmarks administrative inddeling på daværende tidspunkt. Da konstruktion, faser og flytninger af diget vidner om processen i forbindelse med udflytningen og forvaltningen af de administrative enheder, skal et digegennembrud registreres arkæologisk.*

*Det anbefales ligeledes at digeender ved gennembruddet reableres således, at det bliver tydeligt ved gennemkørsel, at der er tale om et dige og at historien om dette formidles.”*

Forud for etablering af ny adgangsvej til området, som vil medføre et - og på længere sigt måske to - gennembrud af de beskyttede diger, skal Sorø Kommune ansøges om dispensation efter museumslovens § 29a. Kommunen inddrager i den forbindelse museet i relevant omfang, herunder med henblik på arkæologisk registrering.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Tilstanden inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Barnedys sydøst for lokalplanområdet må ikke ændres, jf. naturbeskyttelseslovens § 18, og kommunen kan kun i ganske særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse (jf. lovens § 65).

Tilstandsændringer omfatter også hegning, beplantning, permanente legeredskaber og lignende. Derfor er det ved lokalplanlægningen forudsat, at planområdets sydøstlige hjørne, inden for beskyttelseslinjen, skal fremstå og anvendes som et græstilsået grønt område.

## **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:

- At lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 3 og bilag 4.
- At lokalplanen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planens realisering ikke vurderes at indvirke så væsentligt på miljøet, at det berettiger en egentlig miljøvurdering.

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

### **Regn- og spildevand**

Området har hidtil været ukloakeret men inddrages nu i kommunens spildevandsplan og udlægges til spildevandskloakering. Tag- og overfladevand skal derfor håndteres/nedsives lokalt, idet der ikke etableres offentlige regnvandsledninger i området.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der gennemført geotekniske undersøgelser i området, der viser, at jordbunden generelt er leret og dermed som udgangspunkt ikke egnet til nedsivning af regnvand. Derfor muliggør lokalplanen etablering af to større regnvandsbassiner/lavninger i de fælles grønne områder (se Kortbilag 2 og 3), som tag- og overfladevand kan ledes til, hvis det ikke er muligt at nedsive det på de enkelte boligparceller eller i mindre bassiner på de enkelte storparcellers friarealer.

Desuden må der i området etableres vandrender og regnbede m.v., der kan bidrage til håndteringen af regnvandet. Herunder må der langs områdets vejarealer etableres vandrender/trug til overfladisk afledning af regnvand ved større regnskyl. Anlæggene skal opsamle og forsinke overfladevand, og samtidig skal de indgå som rekreative elementer i lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner og andre anlæg til opsamling af regnvand vil i langt størstedelen af året henligge som tørre eller delvist tørre arealer, og vil derfor primært opleves som lavninger i landskabet i forbindelse med områdets fælles friarealer.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Frederiksberg Vandværk.

### **Elforsyning**

Områdets elforsyning varetages af Seas-NVE.

### **Varmeforsyning**

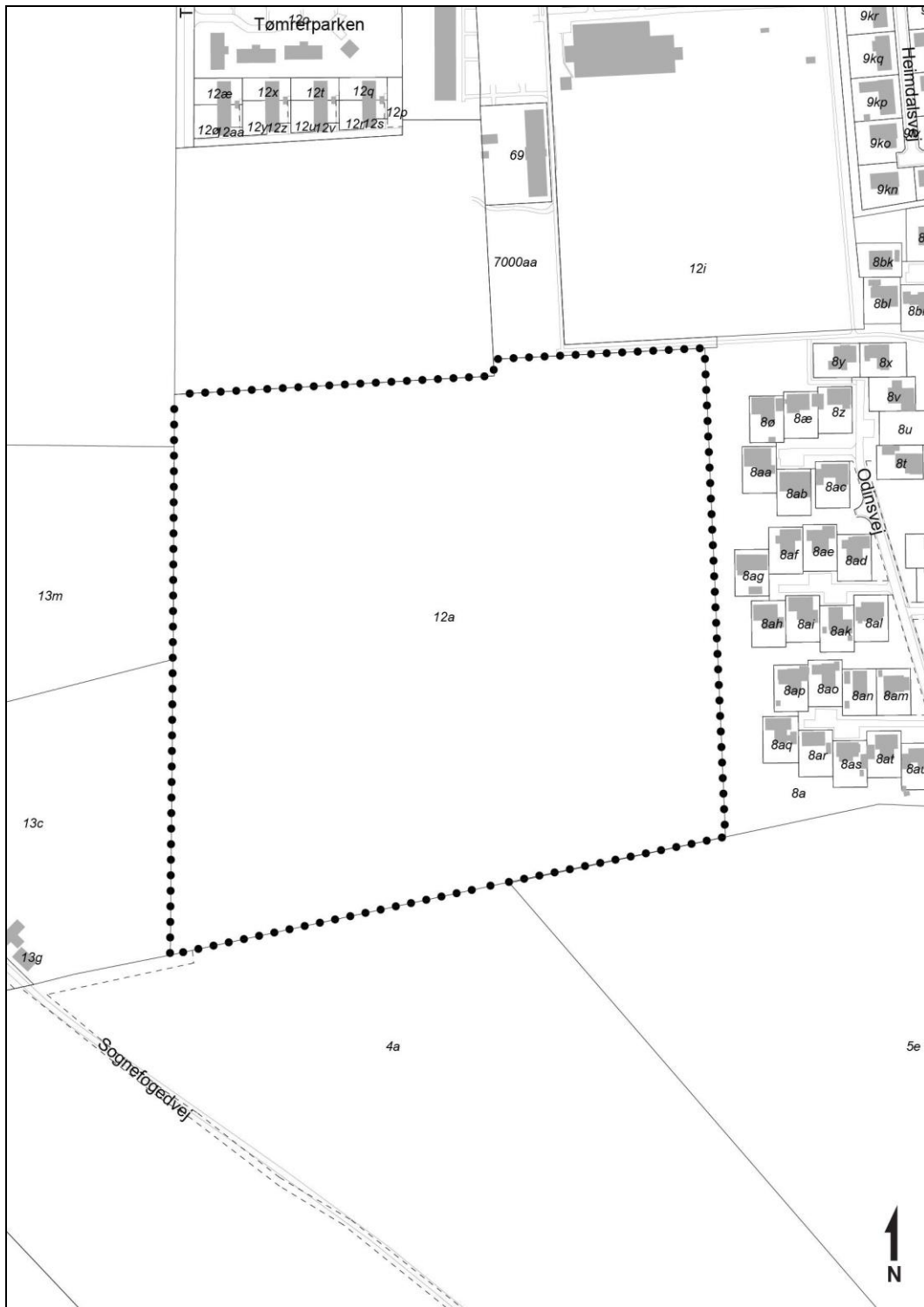
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, og ifølge varmeplanen er området udlagt til fjernvarme. SEAS-NVE har forpligtet sig til at fjernvarmeforsyne området med lavtemperatur-fjernvarme.

### **Renovation**

De enkelte ejendomme skal bortskaffe renovation i henhold til Sorø Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Området skal derfor kunne betjenes af renovationsbiler, og udformningen af adgangsveje- og forhold skal opfylde det nævnte regulativ. Desuden skal etablering af eventuelle vendepladser ske i overensstemmelse med vejreglernes krav til vendepladser for lastvogne. Belægninger på pladserne skal være jævne og med fast underlag.



# REDEGØRELSE



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

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### Lokalplan SK 47 for boligområdet Klokkergården på Frederiksberg.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 i form af åben-lav- og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i maks. to etager.
- At fastlægge en overordnet disponering af området i forhold til bl.a. vej- og stibetjening samt en bærende rekreativ struktur, der giver gode rammer for udfoldelse, oplevelser og uformel kontakt mellem områdets beboere.
- At muliggøre en fleksibel udbygning af området, der giver arkitektonisk vide rammer for byggeri og samtidig tilgodeser hensyn til kvalitet, ensartethed samt områdets kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter.
- At muliggøre, at regnvand, der nedsives i området, kan bidrage til områdets rekreative kvaliteter via naturligt udformede lavninger/bassiner samt bede, åbne render mv.

#### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort B på foregående side.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 12a, Lyng By, Lyng, samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra denne ejendom.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

#### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Hele arealet udlægges til anvendelse som boligområde med mulighed for åben-lav- og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter, herunder grønne friarealer og evt. fælleshuse.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet må der indpasses de tekniske anlæg (energi, vand, tele, transport mv.), som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning. Der må ikke opsættes husstandsvindmøller.
- 3.3 Lokalplanområdet inddeles i 11 storparceller - i princippet som vist på Kortbilag 1. Hver storparcel må anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav/etageboliger, og inden for hver storparcel skal boligformen være af samme type.

Inden for lokalplanområdet skal mindst tre af storparcellerne anvendes til tæt-lav/etageboliger og mindst tre af storparcellerne anvendes til åben-lav.

- 3.4 Inden for lokalplanområdet må der være erhvervsvirksomhed, som almindeligvis drives i boligområder, under forudsætning af:
- at ejendommens hovedsageligt bruges til bolig,
  - at virksomheden drives sådan, at karakteren af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning mv., og
  - 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 kommunens særlige godkendelse.

#### **§ 4 Udstykning og matrikulære forhold**

- 4.1 Udstykning i storparceller skal i princippet ske som vist på Kortbilag 1, Arealanvendelse.

To eller flere storparceller kan dog slås sammen og bebygges samlet.

- 4.2 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> og med en større størrelse end 1.000 m<sup>2</sup>. Dog må åben-lav grunde, der støder op til areal udlagt til fælles grønt område, jf. Kortbilag 1, udstykkes med en størrelse på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 200 m<sup>2</sup>. Tæt-lav boligbebyggelse må dog desuden udstykkes som en sokkeludstyknings.
- 4.4 Fælles grønne områder, fordelingsvejen E-F jf. § 5.3, boligveje jf. § 5.6, og stier udstykkes og tilskødes grundejerforeningen, jf. dog § 4.5.
- 4.5 Stamvejen A-B og fordelingsvejen C-D, angivet på Kortbilag 1, udstykkes som offentlig veje. Tilsvarende udstykkes vendepladserne for enden af disse veje som offentligt vejareal, og herunder de grønne arealer omkring vendepladsen nord for D, hvor der må etableres offentlige p-pladser (jf. § 5.3) og skal etableres en offentlig stiforbindelse (strækningen a-b, jf. § 5.5 og Kortbilag 1).

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra syd via en ny vej fra Skælskørvej, der etableres i landzone og passerer ind i planområdet ved punktet A på Kortbilag 1.
- 5.2 Der udlægges areal til stamvejen A-B med et forløb i princippet som vist på Kortbilag 1, Arealanvendelse. Stamvejen A-B skal have status af offentlig vej.

Stamvejen A-B udlægges i en bredde på 12 m, og anlægges med fast og gerne permeabel/vandgennemtrængelig belægning i en bredde på min. 6 meter.

Inden for vejudlægget til stamvejen skal der på hele strækningen etableres fællessti for gående og cykler i en bredde på min. 3 meter.

Inden for den restende del af vejudlægget skal der etableres rabatareal med mulighed for anlæg til forsinkelse/nedsivning af regn- og overfladevand. Herunder må f.eks. regnvandsbede - med vejmyndighedens godkendelse - medvirke til en indsnævring af kørebanen udvalgte steder med henblik på hastighedsdæmpning, jf. § 9.11. Sådanne indsnævringer må tilsvarende etableres på områdets fordelings- og boligveje, jf. § 5.3 og 5.6. Der må ikke ske direkte overkørsel fra den enkelte boligejendom til stamvejen A-B.

- 5.3 Der udlægges areal til fordelingsvejene C-D og E-F med forløb i princippet som angivet på Kortbilag 1. C-D skal have status som offentlig vej, da vendedpladsen nord for vejen må udbygges med p-pladser (i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3), hvorved den vil få karakter af en "kiss and ride-plads". E-F skal have status som privat fællesvej, da den kun forventes benyttet til lokalt relateret trafik.

Fordelingsvejene C-D og E-F udlægges i en bredde på 11 meter og anlægges med fast og gerne permeabel/vandgennemtrængelig belægning i en bredde på min. 5 meter.

Der må ikke ske direkte overkørsel fra den enkelte boligejendom til fordelingsvejene C-D og E-F.

- 5.4 Ved skæringer mellem veje skal der sikres oversigtsarealer, som tinglyses på de enkelte grunde.
- 5.5 Inden for vejudlægget til fordelingsvejene skal der på strækningerne C-D og E-F etableres fællessti for gående og cykler i en bredde på min. 3 meter. Disse stistrækninger skal fortsættes mod nord og syd, så det samlede stiforløb kommer til at indbefatte stistrækningerne a-b og c-d.

Strækningen a-b skal sikre, at den nye sti knyttes til det eksisterende stisystem mod nord og øst, uden for planområdet, og strækningen c-d skal sikre, at stien fortsættes ned i det grønne område i det sydvestlige hjørne af planområdet. De viste linjeføringer på Kortbilag 1 er således principielle.

- 5.6 Der udlægges areal til boligveje med en udstrækning og placering i princippet som angivet på Kortbilag 1. Boligvejene skal have status som private fællesveje.

Boligvejene skal etableres som arealer med mulighed for ophold, leg, begrønning og lignende, i princippet som vist på lokalplanens illustrationsplaner (Kortbilag 2 og 3), og de skal overholde gældende vejregler for veje i lav hastighedsklasse.



Kørebaneflader skal etableres med kørefast og gerne permeabel/vandgennemtrængelig belægning i en bredde på min. 5 meter (inklusive eventuelle vandrender/trug til overfladisk regnvandsafledning). Samtidig skal belægningen - med en glat overflade - tilgodesej vejarealernes sekundære funktion som legeområde for børn på løbehjul, rulleskøjter mv. Dette naturligvis under behørig hensyntagen til vejenes funktionalitet og trafikikkerhed.

- 5.7 Ved udformningen af den endelige udstykningsplan og de konkrete vejprojekters gennemførelse skal der sikres tilstrækkelig passage for brandvæsenet, rednings- og renovationskøretøjer m.m. Herunder skal der for enden af blinde veje etableres vendemulighed for sådanne store biler.
- 5.8 Fællesstierne langs stamvejen og fordelingsvejene skal anlægges med fast og gerne permeabel/vandgennemtrængelig belægning eller med grus eller lignende.
- 5.9 Der udlægges areal til stierne e-f, g-h, i-j, k-l, m-n og o-p, der skal forbinde boligvejene med de fælles grønne områder, i princippet som angivet på Kortbilag 1.

Stierne udlægges i en bredde på min. 2 meter og kan anlægges som passager, der tilsås med græs og passes/slås som plæner, eller med fast belægning, grus eller lignende.

- 5.10 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 p-pladser pr. åben-lav bolig og anlægges 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig og etagebolig.

Ved åben-lav bebyggelse skal parkeringsareal udlægges på egen grund. Garage eller carport tæller som en parkeringsplads.

Ved tæt-lav bebyggelse og etageboliger skal min. 1 p-plads etableres i tilknytning til den enkelte bolig, mens den restende del må etableres som fællesparkering. Parkeringskravet skal kunne opfyldes inden for den enkelte storparcel.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD**

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Spildevand fra ny bebyggelse skal afledes til det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Området udlægges kun til spildevandskloakering, og tag- og overfladevand skal derfor håndteres/nedsives lokalt. Der må til formålet etableres de nødvendige anlæg i form af regnvandsbassiner og vandrender mv. i henhold til lokalplanens bestemmelser herom.

- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Sorø Kommunes anvisning. I den gældende varmeplan er området planlagt forsynet med fjernvarme.

Individuelle anlæg for vedvarende energi må supplere kollektiv varmforsyning.

I henhold til planlovens § 19, stk. 4, skal kommunen dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. For et lavenergihus skal det kunne dokumenteres, at det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

- 6.4 Omkring tinglyst kloakledning langs lokalplanområdets nordlige og østlige skel, skal der friholdes et sikringsbælte på 2 meter på hver side af ledningen. Dette bælte må ikke bebygges, beplantes med træer eller buske med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til hinder eller skade for eftersyns-, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.
- 6.5 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, der tager hensyn til området. Transformatoren må udføres med areal op til 8 m<sup>2</sup> og maks. højde på 2 meter.

Ledninger og rør skal fremføres i jorden, så vidt muligt under vejarealerne. Ved den konkrete placering skal der tages hensyn til lokalplanens retningslinjer for beplantning med vejtræer m.v. – se også lokalplanens kortbilag.

- 6.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.
- 6.7 Vejbelysning skal være med parklamper eller pullertbelysning. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

## **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Åben-lav bebyggelse**

- 7.1 Bygninger må opføres i maks. 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveau-plan til tagryg. Dog må bebyggelse på små åben-lav grunde på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup>, jf. § 4.2, opføres i maks. 2 etager.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte åben-lav ejendom. Dog må bebyggelsesprocenten for små åben-lav grunde på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup>, jf. § 4.2, ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.
- 7.3 På storparceller, der anvendes til åben-lav bebyggelse, fastlægges en byggelinje på 3 meter fra vejskel langs boligvejene, i princippet som vist på Kortbilag 1. Ved åben-lav bebyggelse skal mindst 30 % af den enkelte boligs facade mod boligvejen placeres i denne byggelinje eller parallelt med denne, længere tilbage på grunden. Undtaget fra denne bestemmelse er grunde, der er placeret for enden af boligveje, samt grunde inden for storparcel nr. 11, i princippet som angivet på Kortbilag 1.

Mindre bygninger, såsom udhuse, carporte, garager og lignende må placeres uden for byggelinjen.

- 7.4 Ved opførelse af bebyggelse på små åben-lav grunde på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup> er det som udgangspunkt den i bygningsreglementet fastlagte byggeret, der gælder. Dog kan der på baggrund af en helhedsvurdering tillades en placering nærmere vej- og/eller naboskel end 2,5 meter, hvis placeringen vurderes at tilgodese hensynet til omgivelserne i tilstrækkeligt omfang.

### **Tæt-lav bebyggelse og etageboliger**

- 7.5 Bygninger må opføres i maks. 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveau-plan til tagryg.
- 7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom til tæt-lav bebyggelse og etageboliger, inkl. andel i fælles friarealer. Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke vejarealer og fælles parkeringsarealer.
- 7.7 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse og etageboliger gælder det skrå højdegrænseplan ikke i forhold til naboejendomme. Bebyggelsen skal dog i rimeligt omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke kan forekomme væsentlige indbliksgener.

### **Generelle bestemmelser**

- 7.8 Inden for beskyttelseslinjen omkring det fredede fortidsminde sydøst for lokalplanområdet, som angivet på Kortbilag 1, må der ikke opføres bebyggelse og lignende blivende anlæg.
- 7.9 Inden for arealer udlagt til fælles grønt område, angivet på Kortbilag 1, må der ikke etableres bebyggelse, bortset fra mindre bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> i alt, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for områdets anvendelse til fælles grønt område, samt mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning, jf. dog § 7.8.

Al bebyggelse skal placeres min. 3 meter fra foden af de beskyttede diger markeret på Kortbilag 1.

- 7.10 Det skal ved placering af boliger og disses nærmeste opholdsarealer sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes.
- 7.11 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning (transformerstationer og lign.) må af hensyn til oversigtsforholdene på interne veje ikke placeres i oversigtsarealer ved vej- og stitilslutninger.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Bebyggelse skal fremstå i tegl (i form af blank, vandskuret eller pudset mur), indfarvet beton eller beklædt med træ i form af brædder, lister eller lignende (ikke krydsfiner og pladematerialer).

---

## BESTEMMELSER

---

Mindre facadedele, karnapper, udestuer og lignende må udføres i andre materialer såsom metal, stenkompisitmateriale og glas.

- 8.2 Bestemmelserne i § 8.1 gælder for alle bygninger med undtagelse af havehuse, udhuse og lignende småbygninger.

Garager og carporte kan opføres i materiale som beboelsen eller med træbeklædning malet i en mørk tone.

- 8.3 Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

- 8.4 Der må anvendes tegl i hvide, grå, gule, røde eller rødbrune nuancer, mens øvrige materialer (jf. § 8.1) skal fremstå i sorte, hvide eller grå nuancer eller i materialets naturlige farve.

- 8.5 Der må ikke benyttes trykimprægneret træ og plastmaterialer, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.

- 8.6 Bebyggelse skal opføres med flade tage (hældning mindre end 5 grader), med ensidig taghældning (hældning i forhold til det vandrette plan på maks. 20 grader) eller som ligesidede saddeltage (hældning i forhold til det vandrette plan på maks. 45 grader).

Tagflader må udføres med valm eller halvvalm.

- 8.7 Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende skal udføres med samme tagform som beboelsesbygningen eller med flade tage (hældning mindre end 5 grader).

- 8.8 Tage skal udføres med skifer, lertegl (dog ikke glaserede teglsten med reflekterende karakter, jf. § 8.10), betontagsten, listedækket tagpap, eller dækkede med vegetation - såkaldt grønne tage.

Tagdækning må ikke udføres i stålplader og bølgeeternit.

- 8.9 Tagdækning skal udføres i sorte, røde eller grå nuancer - med undtagelse af de i § 8.8 nævnte vegetationsdækkede tage.

- 8.10 Til tagbeklædning og til energiproducerende anlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer med et glanstal på over 20, som kan give anledning til væsentlige blændingsgener for omgivelserne. Dog må der på tage etableres tagvinduer i glas.

- 8.11 Såfremt en storparcel anvendes til tæt-lav bebyggelse eller etageboliger, skal boliger inden for storparcellen fremstå i samme materialer og farver og med samme taghældning, således at bebyggelsen inden for storparcellen fremstår som en samlet arkitektonisk helhed.

Udestuer, udhuse og garager/carporte og lignende mindre bygninger ved disse boligtyper må udføres i andre materialer og farver end boligen og med en anden taghældning, jf. §§ 8.1-8.10. Alle bygninger inden for hver



bygningstype, f.eks. beboelse, skure, carporte osv., skal imidlertid have et ensartet udseende.

- 8.12 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lign., 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).
- 8.13 Skilte og lignende - almindelige navneskilte undtaget - må opsættes i overensstemmelse med den praksis vedrørende skiltning for erhverv i boligområder i bymæssig bebyggelse i Sorø Kommune, som kommunens teknik- og miljøudvalg vedtog den 3. april 2007.
- 8.14 Inden for hver storparcel, der anvendes til tæt-lav bebyggelse eller etageboliger, skal anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.15 Anlæg til indvinding af solenergi skal fremstå som et eller flere rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade eller vægflade, og anlægget skal placeres, så der opnås en harmonisk sammenhæng med bygningens arkitektur.
- 8.16 Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 50 % af hver tag- eller vægflade.
- Der kan gives tilladelse til anlæg med et større omfang, f.eks. hele ejendommens tagflade, såfremt anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.17 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 0,15 m over tagfladen.
- 8.18 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 0,5 m op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
- 8.19 Solpaneler, rammer og montageskinner skal holdes i samme farve, og anlæggene må ikke medføre refleksionsgener, jf. § 8.10.

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

### **Terrænregulering**

- 9.1 Bebyggelsen skal som hovedregel tilpasses det naturlige terræn, så der undgås unødigt store/markante terrænreguleringer.

Der må maks. foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 m fra skel samt inden for 2 meter fra foden af de beskyttede diger, der er angivet på Kortbilag 1.

Undtaget fra denne bestemmelse er etablering af anlæg til regnvandshåndtering, eksempelvis render, lavninger, regnvandsbassiner og lignende.

Desuden må der to steder i det fælles grønne område (i hhv. den østlige og vestlige del) foretages en landskabelig bearbejdning, f.eks. i form af en kælkebakke, i princippet med de placeringer, der er vist på Kortbilag 2 og 3.

### **Vedligeholdelse**

- 9.2 Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lign. gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

I lokalplanområdet må ikke være udendørs oplag af materialer og lign.

- 9.3 Parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene og i de grønne områder. Forbuddet gælder også for større både m.v. samt for længerevarende henstilling (over 30 dage) af campingvogne

### **Grønne områder og opholdsarealer**

- 9.4 Arealer udlagt til fælles grønt område skal etableres som grønne arealer med græs og beplantet med grupper af hjemmehørende arter af buske og træer.

Arealerne skal indrettes med områder til leg og ophold, ligesom der må etableres anlæg til håndtering af regnvand. i form af åbne regnvandsbassiner, regnbede, vandrender og lignende.

Dog må det fælles grønne område inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen kun etableres med græs.

- 9.5 Inden for arealer til boligvej, jf. Kortbilag 1, må der etableres arealer, der kan anvendes til leg og ophold, ligesom der må etableres anlæg til håndtering af regnvand, i princippet som angivet på Kortbilag 2 og 3.
- 9.6 Den eksisterende, tidligere mergelgrav, angivet på Kortbilag 1, må anvendes som regnvandsanlæg og må reguleres/udvides til formålet, eksempelvis til en større lavning. Det skal ved etableringen sikres, at anlægges udformes så det kommer til at indgå som et naturligt landskabselement/et rekreativt anlæg i det pågældende grønne område.
- 9.7 Ved anvendelse af en storparcel til tæt-lav bebyggelse eller etageboliger skal der inden for den enkelte storparcel udlægges fælles friarealer til beboerne, svarende til min. 10 % af storparcellens areal. De fælles friarealer skal fremstå som grønne arealer med græs i kombination med grupper af hjemmehørende arter af buske og træer. Dele af arealerne må ligeledes anvendes til beboernes fælles dyrkning af frugt og grøntsager.

Der må på arealerne indpasses naturligt udformede regnvandsbassiner, men sådanne anlæg kan ikke medregnes som fælles friareal.

- 9.8 Private opholdsarealer til den enkelte bolig må placeres på terræn, på altaner og tagterrasser. Tagterrasser medregnes som en etage, og der kan derfor udelukkende etableres tagterrasser på taget af stueetager.

#### **Hegn og beplantning**

- 9.9 Hegn omkring den enkelte boligs private opholdsareal må kun etableres som levende hegn/hæk. Bag det levende hegn kan der dog etableres et trådhegn i en højde på maks. 1,2 meter.

I skel/brugsgrænser imellem sammenbyggede huses friarealer må der dog være fast hegn (plankeværk eller mur) 5 m ud fra facaden udført efter et fælles koncept for den pågældende bebyggelse

- 9.10 Levende hegn mod veje og stier samt mod areal udlagt til fælles grønne områder, jf. Kortbilag 1, skal etableres på egen grund i en afstand af mindst 0,3 m fra skel. Hegn mod naboer må etableres i skel.
- 9.11 Langs stamvejen A-B skal der plantes vejtræer i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3. Træerne skal plantes i mindre grupper, og være af hjemmehørende arter. Tilsvarende må der inden for vejudlægget etableres beplantning i bede langs kørebanen, der bidrager til forsinkelse/nedsivning af vejvand og/eller hastighedsdæmpning.

Trægrupper og anden beplantning må ikke placeres inden for oversigtsarealer, jf. § 5.4.

#### **Beskyttede diger**

- 9.12 Eksisterende beskyttede diger langs lokalplanområdets sydlige og vestlige afgrænsning, i princippet som angivet på Kortbilag 1, skal bevares. Den eksisterende beplantning med træer og buske må beskæres eller fjernes, men rødder og stød må ikke fjernes. Der må ikke ske nyplantning på diget.
- 9.13 Der skal holdes en afstand fra foden af digerne til private haver på min. 2 meter. Arealet mellem digets fod og private haver skal anvendes til fælles grønt område.

### **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Inden for 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 Grundejerforeningen skal stiftes, når kommunen kræver det, dog senest når første storparcel er udstykket og solgt.

Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.
- 10.4 Grundejerforeningen skal tage skøde på private fællesveje og -stier samt fællesarealer og -anlæg inden for området.

### **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN**

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.
- 11.2 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være etableret den til bebyggelsen hørende andel af de i § 6 fastlagte fællesanlæg/-faciliteter, herunder anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.
- 11.3 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal den til bebyggelsen hørende andel af de i § 5 fastlagte veje (inkl. beplantning jf. § 9.11), stier, vendepladser og parkeringspladser inden for området være etableret. Ligeledes skal en forholdsmæssig andel af de fælles grønne områder inden for hele lokalplanområdet være etableret med græs og beplantning jf. § 9.4, 9.5 og 9.7.

Kommunen kan dog tillade plantningen udsat til førstkommande velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.

### **§ 12 SERVITUTTER**

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

### **RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Måtte nogen af de på ejendommene lyste rådighedsservitutter omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettiget om

---

## BESTEMMELSER

---

ændring af forholdene, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens § 47.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 20. oktober - 16. december 2015. Sorø Byråd har vedtaget lokalplanen endeligt den 2. marts 2016.

Gert Jørgensen  
Borgmester

/

Søren Ole Sørensen  
Vicekommunaldirektør



**SIGNATURFORKLARING**

- |         |                              |                  |                           |           |                                |
|---------|------------------------------|------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|
| ● ● ●   | Lokalplangrænse              | A C              | Vejudlæg - stamvej        | a - - b   | Hovedstiforbindelse            |
| ┌ - - ┐ | Storparcelafgrænsning        | D G              | Vejudlæg - fordelingsveje | c - - p   | Stiforbindelse                 |
| ①       | Storparcelnummer             | [diagonal lines] | Vejudlæg - boligveje      | —         | Eksisterende tidl. mergelgrav  |
| - - -   | Udgangsbyggelinje - åben-lav | [cross-hatch]    | Areal til vendepladser    | —         | Beskyttet dige                 |
|         |                              | [green stippled] | Fælles grønt område       | - · - · - | Fortidsminderbeskyttelseslinje |

**LOKALPLAN SK 47 - SORØ KOMMUNE**

BOLIGOMRÅDE KLOKKERGÅRDEN PÅ FREDERIKSBERG  
KORTBILAG 1, AREALANVENDELSE

1:2.500









## **TILLÆG 2-2015 TIL SORØ KOMMUNEPLAN 2013-2024**

Med kommuneplantillægget foretages forskellige ændringer af rammebestemmelserne for kommuneplanens rammeområde Fr.B 6 - Område vest for Odinsvej.

Som den ene ændring muliggøres udstykning af åben-lav grunde på mellem 400 og 600 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på op til 35. Dette præciserer de hidtidige rammebestemmelser mulighed for parcelhuse på små grunde. Samtidig gives der mulighed for, at denne form for åben-lav bebyggelse kan opføres i to fulde etager.

Herudover åbnes der med kommuneplantillægget for, at der i området kan opføres etageboliger i to etager med en bebyggelsesprocent på maks. 40, svarende til bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse i området.

De ændrede rammebestemmelser for området lyder som følger:

### **KOMMUNEPLANRAMME FR.B 6 - OMRÅDE VEST FOR ODINSVEJ**

#### **Områdets anvendelse**

Området er udlagt til blandet boligområde.

#### **Fremtidige muligheder**

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der kan endvidere indpasses offentlige institutioner og drives liberalt erhverv.

Der kan opføres åben-lav bebyggelse (herunder parcelhuse på små grunde) samt samlet planlagt tæt-lav- og etagebebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller et delområde må højst være 30 for åben-lav bebyggelse, 35 for åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m<sup>2</sup>) og højst 40 for tæt-lav bebyggelse samt etageboliger.

Bebyggelse til åben-lav må højst opføres i 1½ etage, mens bebyggelse til åben-lav på små grunde (400-600 m<sup>2</sup>), tæt-lav og etageboliger højst må opføres i 2 etager.

Se også de generelle rammebestemmelser.

#### **Bebyggelsesforhold**

##### **Bebyggelsesprocent**

Åben-lav bebyggelse: Maks. 30

Åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m<sup>2</sup>): Maks 35

Tæt-lav bebyggelse: Maks. 40

Etageboliger: Maks. 40

##### **Etageantal**

Åben-lav bebyggelse: Maks. 1½

Åben-lav bebyggelse på små grunde (400-600 m<sup>2</sup>): Maks. 2

Tæt-lav bebyggelse: Maks. 2

Etageboliger: Maks. 2

**Zonestatus**

Nuværende: Byzone

Fremtidig: Byzone

**Lokalplanlægning**

Området er omfattet af Lokalplan SK 47.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslaget til kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden 20. oktober - 16. december 2015. Sorø Byråd har vedtaget kommuneplantillægget endeligt den 2. marts 2016.

Gert Jørgensen  
Borgmester

/

Søren Ole Sørensen  
Vicekommunaldirektør