



Bilag 2

Indkomne bemærkninger til planforslaget SK 70 – Friplejehjem ved Rørstengården.

Den 15-09-2021
J.nr. 01.02.00-P16-4-20

Plan, Byg og Trafik
Rådhusvej 8
4180 Sorø
www.soroe.dk

Rikke Cloos Andreassen
T: 5787 6367
rcan@soroe.dk

Høringsbemærkning 1

Fra Grundejerforeningen Klokkergården

Bygningshøjde:

Der udtrykkes bekymring på en tilladt byggehøjde på 12 meter, som både synes bombastisk og kan få et meget fabriksagtigt og klodset udtryk. Grundejere i området har udvalgt grunde og placering af deres byggeri i forhold til sol på grunden, ud fra de angivne godkendte forhold i Lokalplan SK 60. Det bør forinden godkendelse af ny lokalplan sikres at der sker en udredning af hvilken indflydelse ændringerne vil have for dem, og hvordan eventuelle gener vil blive imødegået/kompenseret.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer til bygningshøjden:

For at imødekomme beboernes ønske om en reduceret bygningshøjde anbefales at den samlede bygningshøjde maksimalt må være 11,5 meter dvs. 8,5 meter for bygning og 11,5 meter samlet inkl. teknik.

Bygningshøjden måles fra gulvkoten. Gulvkoten ligger oftest omkring 15 cm over terræn med undtagelse ved dørene, hvor der sikres niveaufri adgang. Teknikinstallationer placeres naturligt fordelt og vil således ikke fylde hele tagarealet.

Anvendelse:

Af lokalplanen fremgår at det er plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter, som fx café, træningsfaciliteter mv. Denne bemærkning går på hvorvidt disse funktioner udelukkende er til brug for plejeboligens beboere, eller om disse funktioner kan anvendes af andre borgere i kommunen fx med henvisning fra læger/kommune og/eller fx café med adgang for offentligheden generelt. Bekymringen herfor er at det vil skabe en øget daglig trafik, i et allerede belastet område.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer til anvendelsen:

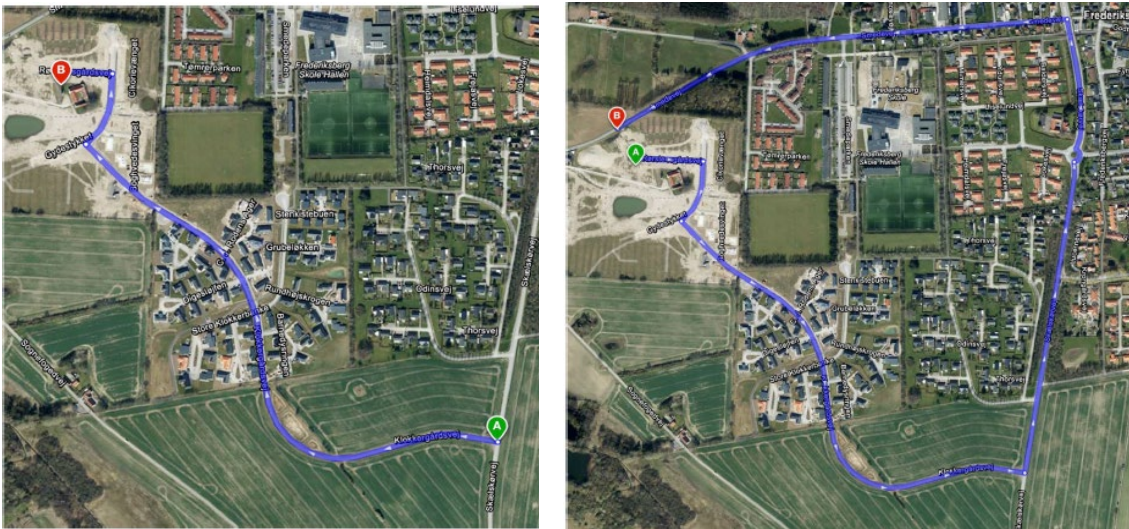
Friplejehjemmet Magdalene Maries fællesarealer er alene til brug for beboerne på plejehjemmet. Det betyder bl.a. at træningsfaciliteterne udelukkende er for beboerne. Plejehjemmet bygges med et cafeområde, og multirum og produktionskøkken. Mariehjemmene ønsker at åbne plejehjemmet op for beboerne i nærmiljøet og fx gøre det muligt at købe et måltid mad med hjem. Multirummet er både til beboernes aktiviteter og fx runde fødselsdage. Mariehjemmene vil indgå i dialog med nærmiljøet om muligheden for at leje multirummet ud til fx frivillige arrangementer. Mariehjemmenes kommende plejehjem i Sorø har ikke dagaktivitet for borgere som er hjemmeboende og borgere kan heller ikke blive henvist fra egen læge eller kommunen. Plejehjemmet er alene for beboere, som er visiteret til en plejebolig og som ønsker at bo på Magdalene Marie.

På Mariehjemmenes øvrige plejehjem er der bl.a. mange frivillige som kommer og er en del af livet på plejehjemmet, uden at det har givet trafikale gener.

Belastning af de trafikale forhold og helhedsrafikplan med en langsigtet løsning:

Der udtrykkes bekymring for at de trafikale forhold ikke udredes. Der vil komme flere beboere, heraf besøgende, vareleveringer og flere ansatte. Det betyder en øgning af den trafikale støj og trafikken som nu kun er udlagt til at blive serviceret/afviklet via Klokkergårdsvej.

Ligeledes må der forventes en stigning af redningskøretøjer. Det bemærkes at redningskøretøjer pt. bliver ledt en omvej på 3 km og ind gennem villaområdet med 40 km zone.



På figurene ovenfor ses ind og udkørsel til området og for redningskøretøjer der skal mod Slagelse, Odense eller København tilbagelægges en strækning på 3 km fra A til B.

På figuren nedenfor er grundejerforeningen kommet med alternative løsninger de vurderer, er mere oplagte som et supplement til at afvikle trafikken. Dette vil tage hensyn til at afkorte den afstand et redningskøretøj skal tilbagelægge for at nå frem til Rørstengården og særligt friplejehjemmet.



Sidst bemærkes at der bør besluttes at gennemføres en helhedstrafikplan for Klokkergården og Rørstengården, herunder eventuelle yderligere udvidelser af påtænkte ny udstykninger, hvori der tages højde for hvordan trafikken skal afvikles.

Helhedstrafikplanen mener grundejerforeningen skal effektueres inden friplejehjemmet tages i brug, og midler til finansiering af disse anlæg bør afsættes fra udstykning af nye etaper/salg af storparcener/udstykningsplaner alternativt kan det ske ved rettidig omhu i budgetplanlægningen.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer til de trafikale forhold:

Trafikken til det nye lokalplanområde skal ske via Klokkergårdsvej, som er udlagt til offentlig vej med cykelsti i eget trace.

Udrykningskøretøjer skal tilgå plejehjemmet via denne offentlige vej. Det vil være uhensigtsmæssigt at udlægge særlige ind og udgangsveje til udrykningskøretøjerne, da disse (ambulancer og lign.) kører efter GPS der ledes via offentlige tilgængelige ruter.

Endvidere vurderes det ikke, at der er væsentlige hyppigere udrykninger hos plejehjemmet end hos de øvrige husstande i området, hvorved det ikke kan undgås, at der vil komme udrykninger ind i området. Ambulancer er ikke lokal forankret, så i praksis vil det kunne være en ambulance fra Jylland, der tilfældigvis er i nærheden, som ikke kender til bomme eller særlige adgangsveje. Derfor skal udrykning ske via GPS.

Fagcenteret er for nuværende ved at udarbejde en Trafikvurdering for Frederiksberg. Dette på baggrund af fremtidige boligudviklingsområder.

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen SK 60 i 2018 også udarbejdet en trafikvurdering for Frederiksberg. Denne trafikvurdering er med til at kvalificere en løsning for, hvordan Rørstengården trafikalt knyttes op på resten af Frederiksberg.

I denne trafikvurdering fra 2018 kan man på side 3 finde et afsnit, der omhandler Trafikafviklingen til og fra Rørstengården og Klokkergården. Heri vurderes det, at "Trafikmængden på Klokkergårdsvej forventes at være af en størrelsesorden, som ikke vil give trafikikkerhedsmæssige udfordringer, da vejen er trafikdæmpet og derfor ikke giver anledning til høj fart." Desuden står der i trafikvurderingen, at hvis det modsat forventningerne viser sig, at den foreslåede løsning ikke er tilstrækkelig til at afvikle trafikken i de to boligområder, kan der etableres en ny vejforbindelse fra Rørstengården ud til Sognefogedvej.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vurderer at lokalplanen fortsat skal fastlægge, at den primære adgangsvej bliver via Klokkergårdsvej, og der samtidig bibeholdes en mulighed for, at der kan etableres en adgangsvej via Sognefogedvej, såfremt det på et senere tidspunkt bliver vurderet nødvendigt af kommunens trafikmyndighed. En videreførelse af Klokkergårdsvej som adgangsvej til Rørstensgården er desuden nævnt i lokalplanen for Klokkergården SK 47.

Med hensyn til etablering af en adgangsvej til Smedevej fra lokalplanområdet, er dette ikke en løsning, der i dag vurderes hensigtsmæssig af fagcenteret. Dette skyldes at Smedevej er udlagt til en 2 minus 1 vej hvor cyklister og biler "deles" om vejen. Dette gør vejen mindre trafikikker end Klokkergårdsvej der har cykelsti i eget trace. Yderligere er der fra Region Sjælland givet en tilladelse til etablering af en grusgrav på Smedevej, som vil medføre en øgning af tung trafik på Smedevej, som derfor ikke skal belastes yderligere.

Grønt hensyn og beboer hensyn med midlertidige byggeveje

Der sker ingen hensyntagen til de ekstra kørte kilometer og udledning af CO₂ af både lastbiler og håndværkerbiler i nedrivnings- og byggefasen af friplej hjemmet. Det kan ikke være til gavn for miljøet eller kommunens visioner med et grønt hensyn. For at imødekomme dette og opfylde kommunens visioner, hvor man også ønsker at vise at der kan tages hensyn, bør der som minimum etableres en midlertidig byggevej ud mod Smedevej med mulighed for at afvikle bygge trafikken i denne retning.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer til midlertidige byggeveje:

Det er ikke hensigtsmæssigt at lede den tunge trafik via Smedevej, hvor Frederiksberg skole ligger. Ligeledes er vejen som nævnt ovenfor indrettet til en 2 minus 1 vej som er beregnet til veje med begrænset trafik. Det vil derfor ikke være sikkert at lade både biler, lastbiler og cyklister deles om vejen, når der på Klokkergårdsvej er udlagt vej med selvstændig cykelsti.

Høringsbemærkning 2

Fra Grundejerforening Rørstensgården

Grundejerforeningen byder friplejehjemmet velkommen.

Bygningshøjde:

Grundejerforeningen finder det uacceptabelt, at den tilladte bygningshøjde ændres fra 8,5 meter i SK60 til 12 meter i SK70. SK60 er en relativ ny lokalplan, og alle grundejere i Rørstensgården har købt grundene i nyudstykningsindens inden for de sidste par år, i den tro at SK60 ville være gældende, og dermed også sikre mod meget høje bygninger. En bygning på 12 meter i højden vil

markant negativt ændre udtrykket i udstykningen. Der er forståelse for, at Friplejehjemmet ønsker teknik placeret på taget og foreslår at SK70 fastholder en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, med mulighed for, at der på mindre del af taget kan installeres teknik inkl. trapper (og intet andet) med en maksimal højde på 10,5 meter. Det bør tilstræbes at teknikken placeres midt på taget med et så vidt muligt harmonisk udtryk.

Trafik

Trafikken i området er allerede problematisk, da der kun er adgang via en smal vej gennem Klokkergården. Et friplejehjem vil medføre en markant forøget trafik fra personale, besøgende og leverandører.

Udrykningskøretøjer vil desuden udgøre et særskilt problem. De skal køre en stor omvej fra Slagelse, og vil skulle igennem et beboelsesområde med meget lidt plads og mange børn, hvor hastighed over 40km/t ikke kan accepteres, heller ikke med udrykning.

Nedrivningen af den gamle Rørstensgård vil også udgøre et stort trafikproblem, omend midlertidigt, da der vil være behov for bortkørsel af store mængder bygningsaffald med store lastbiler.

Grundejerforeningen anmoder derfor kommunen om at fremlægge løsninger på de trafikale udfordringer inden SK70 godkendes.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer:

Se fagcenterets bemærkninger vedr. bygningshøjde og trafik til høringsbemærkning 1.

Høringsbemærkning 3

Fra Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 2-2021 for Sorø Kommune bemærkninger til bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen har konstateret, at der ikke er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts kommentarer:

Fagcenteret har foretaget en vurdering af yngle og levesteder for Bilag IV-arter:

Planområdet omfatter tidligere mark og have omkring en gammel gård, hvor bygninger og et gammelt bøgetræ er bevaret. Skulle der findes bilag IV arter i planområdet vil det sandsynligvis være arter af flagermus omkring gården og bøgen. Ejendommen blev undersøgt for yngle og rastende flagermus i 2019, hvor der ikke blev observeret flagermus. Flagermus kan sagtens have indfundet sig siden, og det er fremtidige ejeres pligt at undersøge for flagermus i tilfælde af nedrivningsplaner for gård og gammelt bøgetræ.

Ovenstående vil naturligvis fremgå i lokalplanens redegørelse under afsnittet E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER.

Administrative ændringer

I løbet af høringsperioden er fagcenteret blevet opmærksom på følgende, som skal tilrettes. Se det præcise omfang i Bilag 1

"Oversigt over foreslåede ændringer i Lokalplan SK 70 og Tillæg 2-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030".

Det drejer sig om:

- At der indsættes et afsnit om naturbeskyttelse i redegørelsen.
- Afsnittene om støj ændres i redegørelsen, idet følgende tekst på s. 9 udgår:
"Der er udarbejdet supplerende støjberegninger som tager højde for områdets ændrede landskab. Denne har vist at byggeriet fortsat ikke er støjbelastet over Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier."

Ovenstående udgår da der i mellemtiden er givet en tilladelse til erhvervsmæssig indvending af råstoffer på Smedevej 54, hvor der i tilladelsen stilles vilkår til, at virksomheden skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

- Bygningshøjden ændres fra 12 meter til 11,5 meter inkl. Teknik.
- På vedtagelsespåtegningen ændres til konkrete personer.