

# LOKALPLAN SK 70

Sorø Kommune  
Juni 2021

## Plejeboligområde ved Rørstengården på Frederiksberg



Inklusiv forslag til tillæg 2-2021 til Sorø Kommuneplan 2019-2030



### 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 almenvællets interesser. Kommunalbestyrelsen kan give dispensationer, der dog ikke kan stride mod det principielle indhold i lokalplanen.

### Bemærkninger og indsigelser

Lokalplansforslaget blev den 24. juni 2021 vedtaget af Sorø Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden 30. juni – 1. september 2021. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 1. september 2021**. Kontaktoplysninger ses herunder.

### Klagemulighed

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



SORØ KOMMUNE

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

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	4
A. Lokalplanens baggrund og formål.....	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold.....	4
C. Lokalplanens indhold .....	6
D. Forhold til anden planlægning.....	9
E. Forudsatte myndighedstilladelser.....	13
F. Lov om miljøvurdering.....	15
G. Tekniske forhold mv. ....	16
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	18
§ 1 Lokalplanens formål .....	18
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling .....	18
§ 3 Områdets anvendelse .....	18
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold .....	19
§ 5 Veje, stier og parkering.....	19
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold.....	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v .....	23
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen .....	25
§ 11 Servitutter og afløsning af lokalplaner .....	26
Midlertidige retsvirkninger.....	30
Retsvirkninger .....	30
Vedtagelsespåtegning.....	31
KORTBILAG 1, Lokalplanafgrænsning	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan	
KOMMUNEPLANTILLÆG.....	32

*Lokalplanen er udarbejdet af Rubow Arkitekter, MOE og NREP i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.*

## REDEGØRELSE

### A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for udviklingen af et nyt område til opførelse af plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter såsom café og kiosk, træningsfaciliteter mv. ved Rørstengården vest for Frederiksberg. Hensigten med lokalplanen er dermed at fastlægge rammerne for det nye plejeboligområde, så udviklingen kan igangsættes.

Planområdet ligger i boligområdet Rørstengården, og adgangsvejen til det nye planområde sker gennem det eksisterende boligområde via den eksisterende stamvej (Klokkergårdsvej) i det tilstødende boligområde Klokkergården.

#### Bæredygtighed

Det er blandt lokalplanens formål at skabe rammerne for et såvel miljø-mæssigt som socialt bæredygtigt plejeboligområde med plads til nye perspektiver på boformer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at matrikel 13æ og 13x kan udbygges med plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter såsom café og træningsfaciliteter. Integreret i det grønne område grænsende op til lokalplanområdet er regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regnvand. Regnvand, der ikke kan håndteres inden for den enkelte grund afledes til den fælles regnvandshåndtering, og al regnvand håndteres således lokalt.

### B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til og forlængelse af bydelen Frederiksberg, der ligger umiddelbart syd for Sorø. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 12.500 m<sup>2</sup> og omfatter matr.nr. 13æ og 13x begge Lynge By, Lynge.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



Figur 1 Kort A: De eksisterende forhold med Rørstengården og tilhørende have, der særligt indeholder et bevaringsværdigt bøgetræ.



Figur 2 Kort B: Lokalplanområdets afgrænsning, skel og matrikelnumre af ejerlavet Lyngby, Lyngby

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at fastlægge området til plejeboligområde (institution), i form af opførelse af plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter såsom café, træningsfaciliteter mv. i den vestlige del af bydelen Frederiksberg.

#### **Anvendelse**

Lokalplanområdet udlægges til plejeboligformål i op til 2 etager. Herudover kan en del af området anvendes til offentlige formål i form af større bygningsstrukturer som plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter, så som café, træningsfaciliteter mv. i maks. 2 etager plus teknikhuse, solceller, anden teknik og evt. trappetårne.

#### **Ubebyggede arealer**

I forbindelse med Rørstensgården står der et stort bøgetræ samt enkelte frugttræer, der gennem bevarelse indarbejdes i det grønne strøgs landskabsarkitektur. I forbindelse med anlæggelse af stier og udformningen af fællesarealer tages der hensyn til havens træer. Det store bøgetræ er udpeget som særligt bevaringsværdigt, (se foto på næste side) Det må derfor ikke beskæres eller fældes uden kommunens forudgående tilladelse.



*Figur 3 Det store bevaringsværdige bøgetræ.*



*Figur 4 Den eksisterende grusvej, der fungerer som vejadgang til Rørstensgården. Grusvejen tilkobles til den nye kommunale fællessti mod nord vest. Bag hækken til venstre på billedet er en eksisterende bolig.*

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering, højder, materialer og tagformer, så bebyggelsen gives arkitektonisk rammer, der tager hensyn til en ensartethed.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må have en højde på maks. 11,5 m inkl. evt. trappehuse, teknikhuse til ventilation eller anden teknik. Bebyggelse til offentlige formål, herunder plejeboliger/institution må etableres i maks. 2 etager ekskl. evt. teknikhuse til ventilation og anden teknik.

Det tillades, at der inden for lokalplanområdet opføres skure / opvarmede skure (maks.15 grader) på maksimalt 300 m<sup>2</sup> i 1 etages højde.

Bebyggelsens ydre fremtræden kan, indenfor lokalplanområdet, fremstå i blank eller vandskuret murværk, pudset eller med indfarvede betonelementer, beklædt med træ i form af bræddebeklædning, plademateriale i cement- eller fibermateriale, skiffer eller aluplade indfarvet i overensstemmelse med den øvrige facades udtryk og fremtoning.



### *Rørstengården*

Der er forud for lokalplanlægningen i Lokalplan SK 60 foretaget en SAVE-vurdering af Rørstengården, denne kan findes på side 14. På baggrund heraf er bygningen blevet tildelt bevaringsværdi 5, som er en middel bevaringsværdi. Lokalplanen indeholder derfor ikke forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger, da bevaringsværdien ikke er høj nok til at blive klassificeret som bevaringsværdig. I henhold til Sorø Kommuneplan 2019-2030 er bygninger med en SAVE-vurdering indenfor skalaen 1-4 at betragte som bevaringsværdige.

### **Støj**

Lokalplanområdet ligger mod nord tæt på Smedevej.

Der er i forbindelse med lokalplan SK60 udarbejdet en redegørelse for støjforholdene. Jf. den tidligere redegørelse vurderes det, at de vejledende grænseværdier for vejstøj imødekommes, hvis der bygges mere end 20 m fra Smedevejs vejmidte. Den planlagte bebyggelse inden for lokalplanområdet er placeret mere end 20 m fra Smedevejs vejmidte, og er dermed ikke støjbelastet over Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier.

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

### **Sorø Kommuneplan 2019-2030**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde Fr.B. 15. Rammeområde Fr.B.15 har status som boligområde.

Lokalplanen opfylder ikke kommuneplanrammen, da der ønskes en bebyggelsesprocent på 45 mod nuværende 40. Derfor fordrer den aktuelle lokalplanlægning en mindre ændring i indholdet af kommuneplanrammen med et kommuneplantillæg.

De nye rammebestemmelser fastsætter, at det nye lokalplanområde ved Rørstengården vest for Frederiksberg kan anvendes til friplejehjem med mulighed for plejeboliger med tilhørende service- og fællesfaciliteter, såsom café og træningsfaciliteter.

Bebyggelsen på matr.nr 13 æ og 13 x må have en samlet bebyggelsesprocent på op til 45 %.

Plejeboliger/institution må opføres i maks. 2 etager ekskl. teknikhuse.

### **Andre lokalplaner**

Nærværende lokalplan forholder sig til de overordnede rammer fra den eksisterende lokalplan SK60.

### **Servitutter**

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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

*Matr.nr. 13f, Lynge By, Lynge m.fl.*

Tinglyst: 06.11.2003

Titel: Dok om SEAS elledning

Indhold: Servitутten er en rådighedsservitut og omhandler et nedgravet elkabel inden for planområdet langs den eksisterende indkørsel til Rørstengården samt et kabelskab på selve Rørstengården.

Påtaleberettiget: SEAS-NVE

Servitутten aflyses i forbindelse med opførelsen af plejeboliger inden for lokalplanområdet, efter aftale med Cerius.

Ledningen (Kort C) skal nedlægges i forbindelse med etablering af bygning inden for lokalplanområdet.



Figur 5 Kort C: Kortet viser de tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet

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

Sorø Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i ovenstående oversigt og på eventuelle kortbilag.

### **Råstofplan 2020**

Lokalplanområdet grænser op til graveområdet Lyngelområde A mod vest. Graveområdet er ca. 149 ha stort. Inden for graveområdet er flere grusgrave.

### **Grundvand**

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

### **Støjforhold**

#### *Trafikstøj*

Der er udarbejdet en redegørelse for trafikstøj i forbindelse med lokalplan SK 60. Lokalplanområdet er ikke udsat for trafikstøj, da de er placeret længere væk fra Smedevej end 20 m fra vejmidten. Herved sikres det, at boliger inden for området ikke udsættes for støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

#### *Virksomhedsstøj*

Der er på nuværende tidspunkt givet en tilladelse til erhvervmæssig indvending af råstoffer på Smedevej 54, matr.nr. 14 ac, Lyngelområde A, Lyngelområde A. Der er i tilladelsen stillet vilkår til at virksomheden skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvilket betyder at lokalplanområdet ikke støjbelastes over disse grænseværdier.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier findes i vejledningen 'Ekstern støj fra virksomheder' fra 1984.

### **Jordforurening**

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen for SK 60 foretaget jordforureningsprøver, og der er ikke registreret jordforurening i området. Arealet har hidtil været anvendt til agerjord, der gennem en længere årrække har været økologisk dyrket. Områder, som har status af byzone er imidlertid omfattet af områdeklassificeringen, og flytning af jord fra områder omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen efter gældende regler.

Der er i forbindelse med denne lokalplanlægning planlagt udførelse af supplerende geotekniske undersøgelser herunder jordforureningsprøver.

## **E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER**

### **Vejloven**

Nye overkørsler til offentlige veje, oversigtsarealer og parkeringspladser samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden. Sorø Kommune er vejmyndighed.

### **Museumsloven**

Det anbefales at indhente Museum Vestsjællands udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder, for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne jf. museumslovens § 27. Museum Vestsjælland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

Museum Vestsjælland har i efteråret 2018, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan K 60, gennemført 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. På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes området at være uden væsentlige arkæologiske interesser.

Skulle der ved anlægsarbejdet på lokalplanområdet alligevel blive fundet arkæologisk interessante fund skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres - jf. museumslovens § 27. Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

### **Jordforureningsloven**

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Sorø Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

### **Naturbeskyttelse**

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

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.

### **Fredninger og bevaringsværdier**

Det firelængede gårdanlæg på Smedevej 51A (Rørstensgården) er ikke fredet efter *Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer*. Ligesom 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 2019-2030 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. Gården nedrives derfor i forbindelse med nyt byggeri.

---

Gårdanlægget er vurderet efter SAVE-metoden:

Sammenfattende har bebyggelsen bevaringsværdi 5.

Arkitektonisk værdi: 6 Firelængede gård, hvoraf 2 (boligdelen og en længe) er oprindelig (opført i 1700-tallet). Arkitektonisk forringende ombygninger i den oprindelige længe, der er bygget på beboelsen.

Kulturhistorisk værdi: 3 Den sidste af de oprindelige udflyttergårde fra Lynge.

Miljømæssig værdi: 5	Miljømæssigt, ligger gården meget fint i området og gårdmotivet vil sagtens kunne tænkes ind som ejendom, med flere lejligheder og måske et fælleshus for den samlede udstykning.
Originalitet: 6	De to 1700-tals bygninger har intakt egetræs bindingsværk og gennemtrukne bjælkeænder. Oprindelige sokler er væk og der er anvendt cement. Endvidere har den oprindelige lade/udhusbygning nogen dårligt tilpassede ombygninger i facade og tag.
Tilstand: 8	Bygningerne er meget forsømt i det ydre. Ved besigtigelse er der konstateret flere betydelige problemer med længernes bærende konstruktioner. Endvidere er der foretaget uheldigt og skadeligt vedligeholdelsesarbejde på længerne, herunder bl.a. fundamenter på de oprindelige længer (bolig og lade).

---

### **Regnvand**

Der skal indhentes nedsivningstilladelse for nedsivning af regnvand på lokalplanområdet hos Sorø Kommune.

Regnvand skal tilbageholdes på egen grund eller kobles på eksisterende LAR anlæg syd for lokalplanområdet.

En mulig løsning kan være at tilslutte sig det fælles LAR anlæg, beliggende syd for området, i Lokalplan SK 60. LAR anlægget vedligeholdes af regnvandslavet, og tilslutning til dette LAR anlæg skal ske efter aftale med LAR anlæggets regnvandslav.

Et forslag til vedtægter for et selvstændigt regnvandslav for Lokalplan SK 70 kan findes i spildevandsplantillægget hvori vedligeholdelsesplanen indgår.

### **F. LOV OM MILJØVURDERING**

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan SK 70 og Tillæg 2-2021 til Kommuneplan 2019-2030 er der gennemført en miljøvurderingsscreening, hvor andre berørte myndigheder er blevet hørt. Ud fra screeningen har

Sorø Kommune vurderer, at nærværende lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Baggrunden for vurderingen er:

- At lokalplanen udlægger området til plejeboligformål (institution), og ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.
- At lokalplanen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

##### **Regn- og spildevand**

Boligområdet Rørstengården på Frederiksberg (herunder matrikel 13 æ og 13 x) er inddraget som et tillæg til kommunens spildevandsplan og udlægges til spildevandskloakering. Regnvand skal derfor håndteres og ned-sives lokalt inden for Boligområdet Rørstengården på Frederiksberg (herunder matrikel 13 æ og 13 x), idet der ikke etableres offentlige regnvandsledninger i området. Regnvand må derfor, med 1/3, ledes via forsin-kelse til de etablerede regnvandsbassiner syd for lokalplanområdet på Sorø kommunes jord.

I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan SK 60 er der gennemført geotekniske undersøgelser i området, der viser, at jordbunden generelt er leret mod øst, men mere sandet mod vest. Der gennemføres supplerende geotekniske, miljø og ned-sivningsundersøgelser i forbindelse med opførelse af det kommende byggeri. Der kan etableres regnvands-bassiner inden lokalplanområdet.

Der kan desuden etableres render, regnbede og andre åbne anlæg til håndtering af regnvand på friarealerne. Anlæggene skal opsamle og for-sinke overfladevand, og samtidig skal de indgå som rekreative elementer i lokalplanområdet. Anlæg til regnvandshåndtering skal integreres i en landskabsarkitektonisk udformning.

##### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet vandforsynes fra Frederiksberg Vandværk.



### **Elforsyning**

Lokalplanområdets elforsyning varetages af CERIUS.

### **Varmeforsyning**

Ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning. AffaldPlus (Sorø Fjernvarme) har etableret fjernvarmestik hen til lokalplanområdet med lavtemperaturfjernvarme.

### **Renovation**

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

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

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **Lokalplan SK 70 for plejeboligbebyggelse ved Rørstensgården på Frederiksberg.**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 plejeboligformål (institution) i form af opførelse af større bygningsstrukturer som plejeboliger/institutioner med tilhørende service- og fællesfaciliteter, såsom café, kiosk og træningsfaciliteter mv. i maks. 2 etager ekskl. trappehuse, solceller og teknik.

#### **§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Området omfatter matriklerne 13æ og 13x, begge af Lynge By, Lynge, samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanen omfatter bebyggelse på lokalplanområdet som vist på Kortbilag 2.

#### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 Lokalplanområdet udlægges til plejeboliger, administration samt funktioner i tilknytning hertil såsom trænings- og aktivitetscenter, café mv.

3.2 I lokalplanområdet må der være erhvervsvirksomhed og friplejehjemsoperatør, som almindeligvis drives i boligområder, under forudsætning af:

- at ejendommen hovedsageligt bruges til bolig og administrations- og serviceformål.

- 3.3 Lokaplanområdet anvendes til fællesformål og offentligt formål som institution, friplejehjem, forenings-, forsamlings- og undervisningsfaciliteter og lignende.

#### **§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD**

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet skal ske i princippet som vist på Kortbilag 1. Matrikel 13æ og 13x lægges sammen og bebygges samlet. Efter sammenlægning udgør den samlede matrikel ca. 12.458 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

##### **Boligveje på storparceller**

- 5.1 Der skal inden for lokalplanområdet etableres vendemulighed på arealet. Udformningen af vendemuligheden skal sikre, at brandvæsnet, rednings- og renovationskøretøjer har tilstrækkelig plads til at vende.

##### **Stier**

- 5.2 Der udlægges stier i forbindelse med plejeboligerne. Stierne udlægges i en bredde på min. 1,8 m i en fast belægning.

##### **Bilparkering**

- 5.3 For friplejehjemmet gælder følgende:
- 1 parkeringsplads pr. 4 plejeboliger
  - 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> serviceareal
  - 1 parkeringsplads pr. 10 parkeringspladser indrettes til handicapparkering, heraf 1 til handicapbus
  - Antallet af ladestandere til el-biler følger ladestanderbekendtgørelsen.

### Andre bestemmelser

- 5.4 Ved skæringer mellem veje og ved udkørsel fra lokalplanområdet til fordelingsveje skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kommunens kloaksystem med separering af regn- og spildevand.

2/3 af regnvandet fra tagarealer, veje, pladser og lignende befæstede anlæg/arealer skal nedsives på egen grund. 1/3 af regnvandet må ledes med forsinkelse til fælles LAR-bassin syd for lokalplanområdet.

Afledning til fælles LAR-bassin (regnvand) skal ske til to allerede etablerede brønde.

Forsinkelsesbassiner skal udformes, så det indgår i områdets fællesarealer som et naturligt landskabselement.

Anlæg til regnvandshåndtering skal gives et naturligt udtryk og integreres i den landskabsarkitektoniske udformning.

Spildevand tilsluttes allerede etablerede skelbrønde mod nord.

- 6.3 Der skal inden for lokalplanområdet etableres fællesanlæg til affaldshåndtering.

Der udlægges op til 300 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet til opstilling af bl.a. affaldsskure.

- 6.4 Der kan udlægges et afskærmet areal til kompostering af haveaffald og grønt husholdningsaffald. Arealet skal placeres således, at lugtgener fra komposteringen ikke generer bebyggelsen eller nabo-bebyggelserne. Haveaffald fra lokalplanområdet kan vælges bortkørt.

- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning jf. den kommunale varmeplan for området. 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, hvis 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.

- 6.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning.
- 6.7 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, der tager hensyn til området. Transformer må udføres på et areal op til 8 m<sup>2</sup> og maks. højde på 2 m.
- 6.8 Vejbelysning skal være med parklamper eller pullertbelysning. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregulnormerne for belysning.
- 6.9 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.

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

### **Bebyggelse og etageboliger**

- 7.1 Bygningen i lokalplanområdet må opføres i maks. 2 etager ekskl. Trappe og teknikhuse.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter for bygning og 11,5 meter inkl. trappe og teknikhuse målt fra sokkelkote i stueplan. Teknikinstallationer placeres naturligt fordelt og må ikke fylde hele tagarealet.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten på lokalplanområdet for friplejehjemmet må ikke overstige 45 %.
- 7.3 Bygninger til offentlige formål herunder plejeboliger med service- og fællesfunktioner, såsom café og træningsfunktioner og lignende må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 11,5 meter inkl. trappe og teknikhuse.

- 7.4 I forbindelse med plejeboligerne kan der opføres skure op til 300 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. halvdelen kan opføres som opvarmede skure, disse opvarmes dog maksimalt til 15 grader. Skurene etableres i maks. 3,5 m målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.
- 7.5 Det skal ved placering af boliger og disses nærmeste opholdsarealer sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **Facader**

- 8.1 Bebyggelsen skal etableres med facade i blank mur, vandskuret teglstensmur, pudset, indfarvede betonelementer eller beklædt med træ i form af bræddebeklædning, natur skiffer, plademateriale eller aluplade indfarvet i overensstemmelse med den øvrige facades udtryk og fremtoning. Facader kan bestå af flere af disse materialer.

Mindre facadepartier, karnapper, udestuer og lignende må udføres i andre materialer som metal, stenkompositmateriale og glas.

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

- 8.2 Blank mur skal udføres med teglsten i hvide, grå, gule, røde eller rødbrune nuancer. Pudsede facader og facader i andre materialer skal fremstå sort, hvid eller grå eller med materialets naturlige farve og udseende.
- 8.3 Skure kan udføres i materiale som beboelsen, stål eller med træbeklædning malet i en mørk tone.

## **Tag**

- 8.5 Tag kan udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning op til maks. 20 grader
- 8.6 Tage skal udføres med skifer, lertegl, betontagsten eller listedækket tagpap (listedækning gælder dog ikke for flade tage) eller som grønne tage dækket med mos, sedum eller lignende.
- 8.7 Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 20.

## **Solenergianlæg**

- 8.8 På tagarealer kan der opsættes solcelleanlæg, med mulighed for etablering af solcelleanlæg på hele tagarealet.
- 8.9 Solceller må ikke være synlige fra terrænplan.
- 8.10 Solceller og solfangere skal være med antirefleksions-coatet glas.

## **Andre bestemmelser**

- 8.11 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier, nabobebyggelse eller fællesarealer.

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

### **Terrænregulering**

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

Der må foretages terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 m med udtagelse af udearealer, omkring bygningen, i bygningen og i gårdrum i den vestlige ende af lokalplanområdet, hvor Sorø Kommune har accepteret, at der foretages terrænregulering på op til +/-

1 m for at sikre tilgængelighed for beboere inde i bygningen og redningskøretøjer.

Undtaget fra den maksimale terrænregulering på +/- 0,5 m er etableringen af anlæg til regnvandshåndtering, bakker, jordvolde og lignende på fællesarealerne hvor der kan foretages yderligere terrænregulering.

- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 m fra skel. Undtaget er terrænregulering i forbindelse med etablering af nye ind- og udkørsler.

### **Grønne områder**

- 9.3 Inden for de grønne områder som vist på Kortbilag 2 må der etableres fællesfaciliteter til LAR-område, ophold og leg som bålplads, pe-tanquebane, mindre boldplads og lignende, herunder bakker med en højde på maks. 2,5 m målt fra det naturlige terræn. Se kortbilag 3.

### **Regnvand**

- 9.4 Regnvandsbassiner kan etableres som våde og tørre bassiner og skal i videst muligt omfang fungere som rekreative elementer. De våde bassiner skal gives en karakter af sø.
- 9.5 Tag- og overfladevand skal håndteres i de fælles regnvandsbassiner/nedsivningsanlæg i overensstemmelse med tilladelsen eller på egen grund i overensstemmelse med spildevandsplantillægget.
- 9.6 Vedligeholdelse af fællesanlæg til regnvandshåndtering skal ske i henhold til vedligeholdelsesplanen.

### **Hegn**

- 9.7 Hegn omkring det private opholdsareal må kun etableres som levende hegn/hæk. Bag det levende hegn kan der dog etableres et trådhegn med en højde på maks. 1,2 m.



- 9.8 Levende hegn mod veje og stier samt mod areal udlagt til grønne områder, jf. Kortbilag 2, skal etableres på egen grund i en afstand af min. 0,3 m fra skel.

### **Beplantning**

- 9.9 Træer i haven syd for Rørstengården kan bevares og indarbejdes i fællesarealernes landskabsarkitektur.
- 9.10 Det særligt bevaringsværdige træ som vist på Kort A side 5 må ikke fældes og raske grene må ikke beskæres uden kommunens tilladelse. Arealet under træet, en cirkel med en diameter svarende til kronen på træet, må ikke belægges eller komprimeres, ligesom der ikke må graves eller påfyldes jord.

### **Vedligeholdelse**

- 9.11 Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et ordentligt udseende og vedligeholdes i overensstemmelse med det landskablige udtryk. I lokalplanområdet må ikke være udendørs oplag af materialer og lignende, bortset fra kompost/haveaffald jf. punkt 6.4.
- 9.12 Henstilling af campingvogne, større både m.v. og parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved bygningerne. Dette gælder dog ikke friplejehjemmets handicappedbusser.

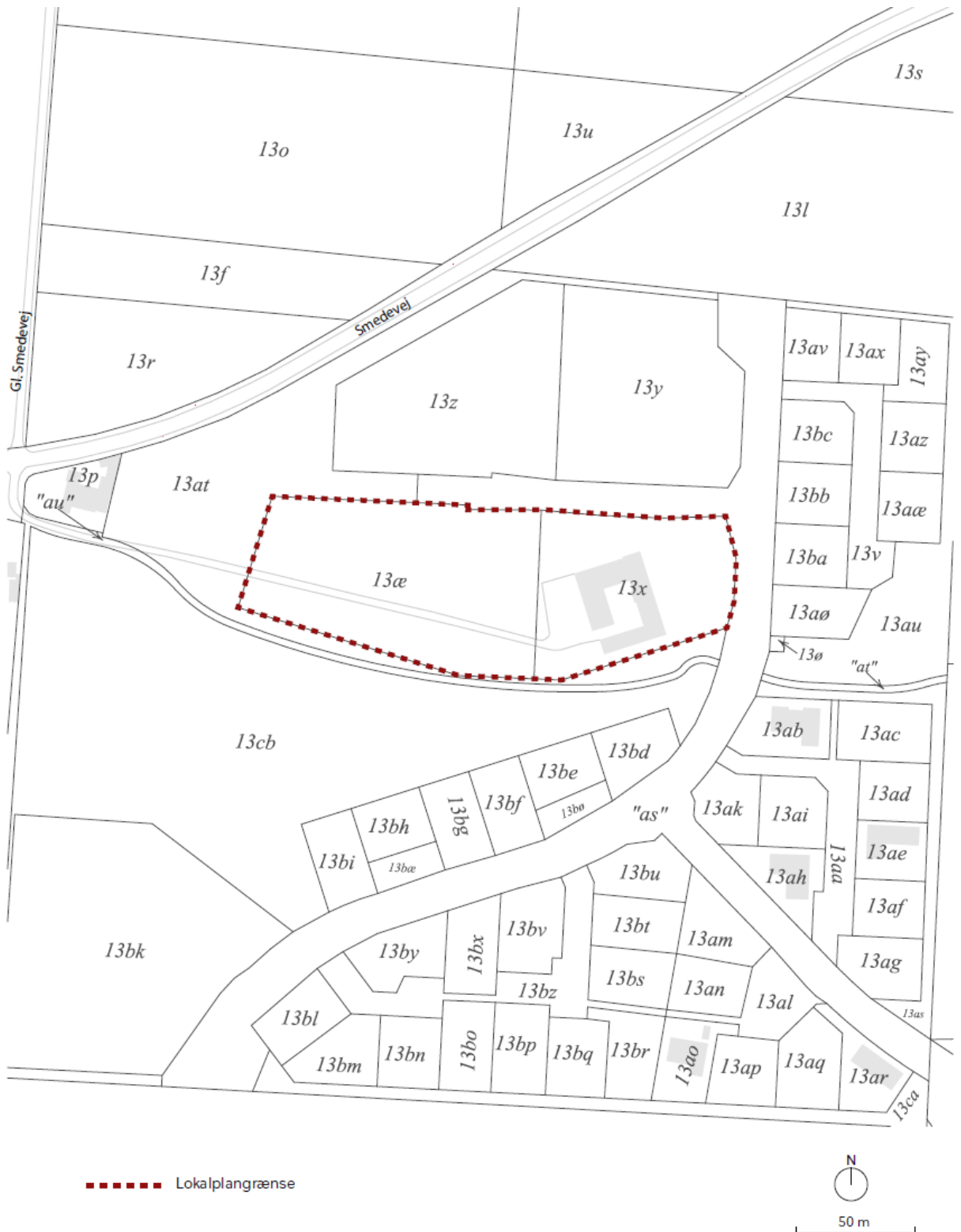
## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN**

- 10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.
- 10.2 Der skal være etableret de i § 6 fastlagte fællesanlæg/-faciliteter.
- 10.3 Før ibrugtagning af en bolig/institution skal de i lokalplanen forlangte anlæg af friareal være gennemført, jf. § 9. Kommunen kan dog tillade plantningen udsat til førstkommande velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.

## **§ 11 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER**

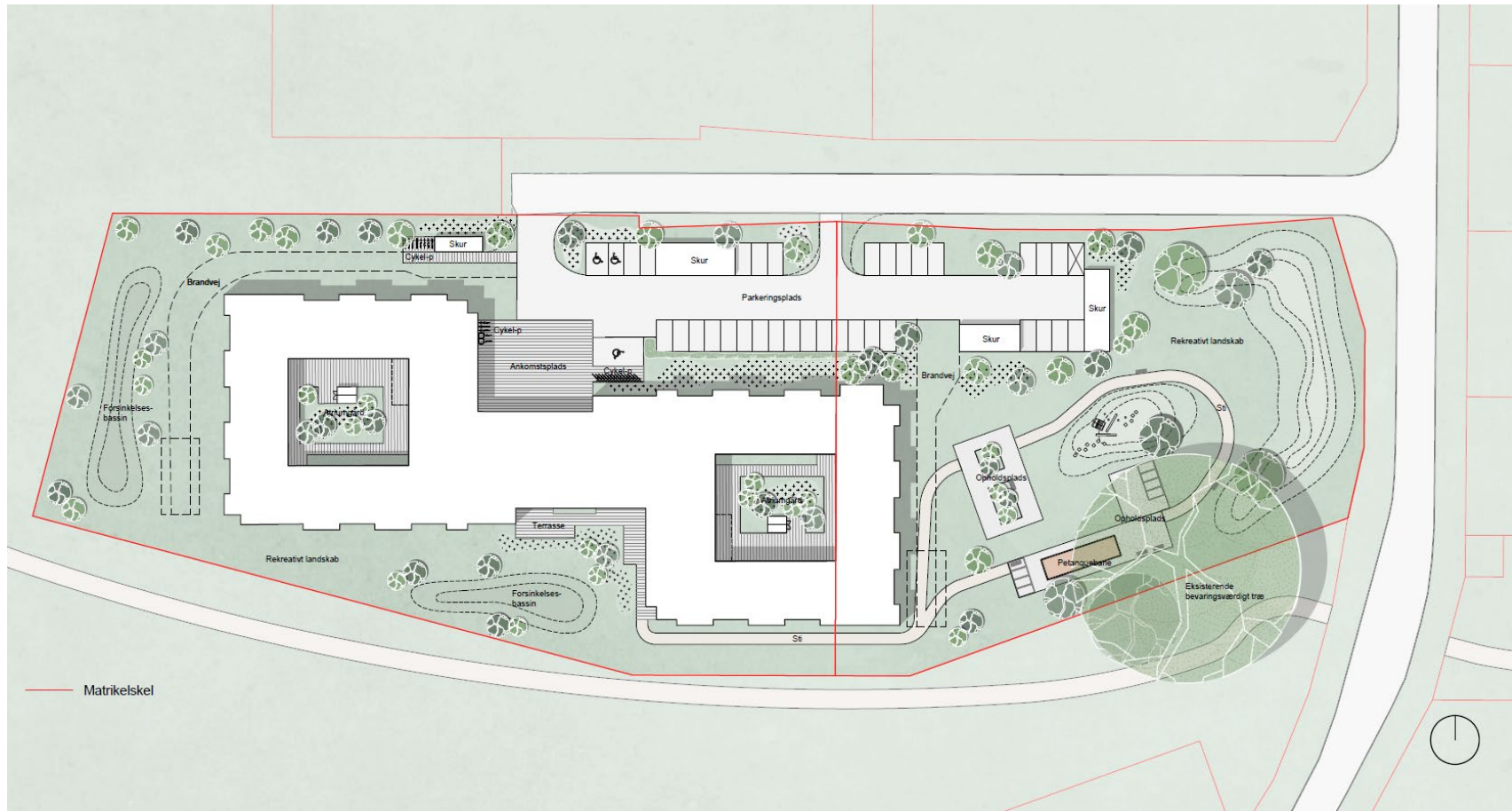
- 11.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.
- 11.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse og registrering i Plandata.dk skal der for ejendommene i området foretages delvis aflysning af Lokalplan SK 60.

# BESTEMMELSER



Kortbilag 1 Lokalplanafgrensning.

# BESTEMMELSER

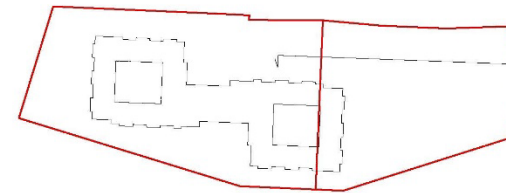


Kortbilag 2 Illustrationsplan

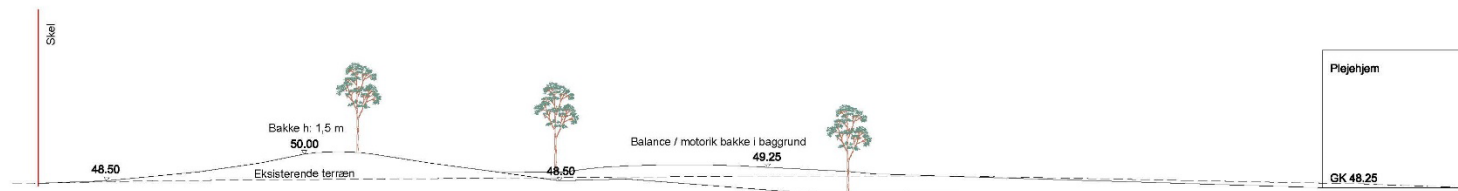
# BESTEMMELSER

## SKITSE, MSO

Snit / opstalt 1:200



Plan 1:1500



Snit / opstalt 1:200

Kortbilag 3 Snit

## **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

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

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

## **RETSVIRKNINGER**

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

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

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

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

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

Måtte nogen af de på ejendommene lyste servitutter omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettiget om ændring af forholdene, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens § 47.

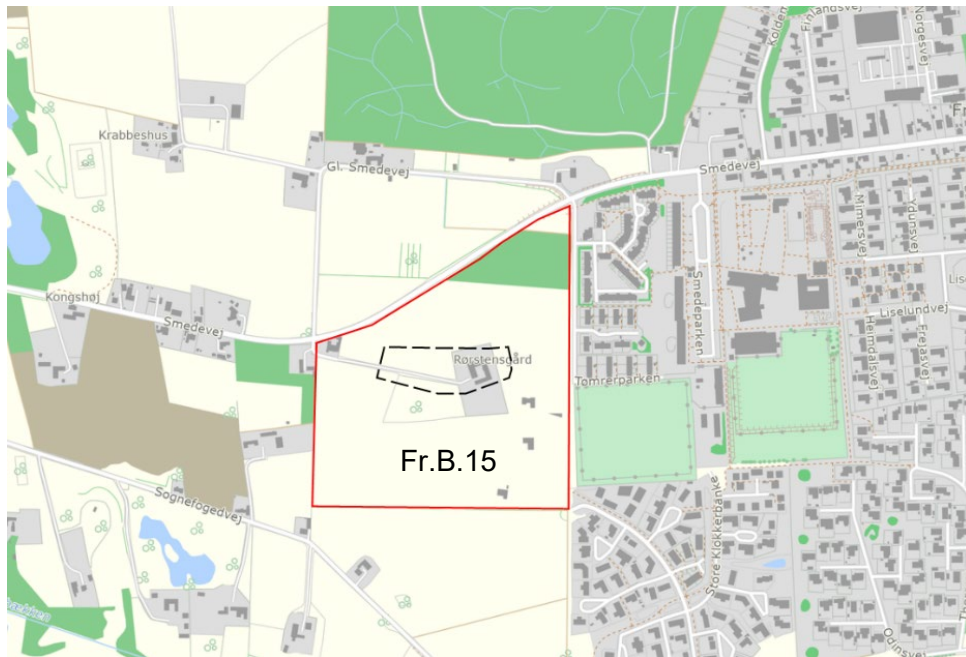
### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den 23. juni 2021.

Gert Jørgensen  
Borgmester

/

Andreas Jegstrup  
Konstitueret Kommunaldirektør



## TILLÆG 2-2021 TIL SORØ KOMMUNEPLAN 2019-2034

Med kommuneplantillægget foretages forskellige ændringer af rammebestemmelserne for kommuneplanens rammeområde Fr.B.15 - Område ved Rørstengården.

Ændringen består i at tillægge en højere bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse på matrikel nr. 13æ og 13x, begge af Lyngby, Lyngby. Dette udvider de hidtidige rammebestemmelser, der kun gav mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %.

De ændrede rammebestemmelser for området lyder som følger:

### KOMMUNEPLANRAMME Fr.B.15 – Område ved Rørstengården

#### Områdets anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse.**

#### Fremtidige muligheder

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. Der kan endvidere indpasses offentlige institutioner i form af friplejehjem.



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

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke 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. Dog må etagebebyggelsen på matr.nr. 13æ og 13x samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme, have en bebyggelsesprocent på 45 og en bygningshøjde på 11,5 m inkl. trapper og teknikhuse.

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.

Der skal ved lokalplanlægning sikres etablering af skolesti fra Gl. Smedevej i vest til den sydlige ende af Tømrerparken i øst.

Se også de [generelle rammebestemmelser](#).

### **Miljø**

I større dele af rammeområdet er der kortlagt risiko for oversvømmelse, jf. retningslinje 10.3.1 og temaet "Bluespot 75 år" på det tilhørende kort. Ved lokalplanlægning i området skal denne risiko vurderes nærmere med afsæt i den nyeste viden/kortlægning samt undersøgelse af f.eks. lokal hydrologi og jordbundsforhold. Om nødvendigt skal lokalplanen på denne baggrund stille krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

### **Bebyggelsesforhold**

#### **For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **30 %** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

#### **For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40 %** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

**For 'Etageboligbebyggelse' gælder**

Maksimal bebyggelsesprocent er **40 %** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

**Zonestatus**

Planlagt zone er byzone og landzone

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Lokalplanlægning**

Eventuelle lokalplaner i området kan findes via Sorøkortet på [kommunes hjemmeside](#) eller via [Plandata.dk](#).

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den 24. juni 2021.

Gert Jørgensen  
Borgmester

/

Andreas Jegstrup  
Konstitueret Kommunaldirektør