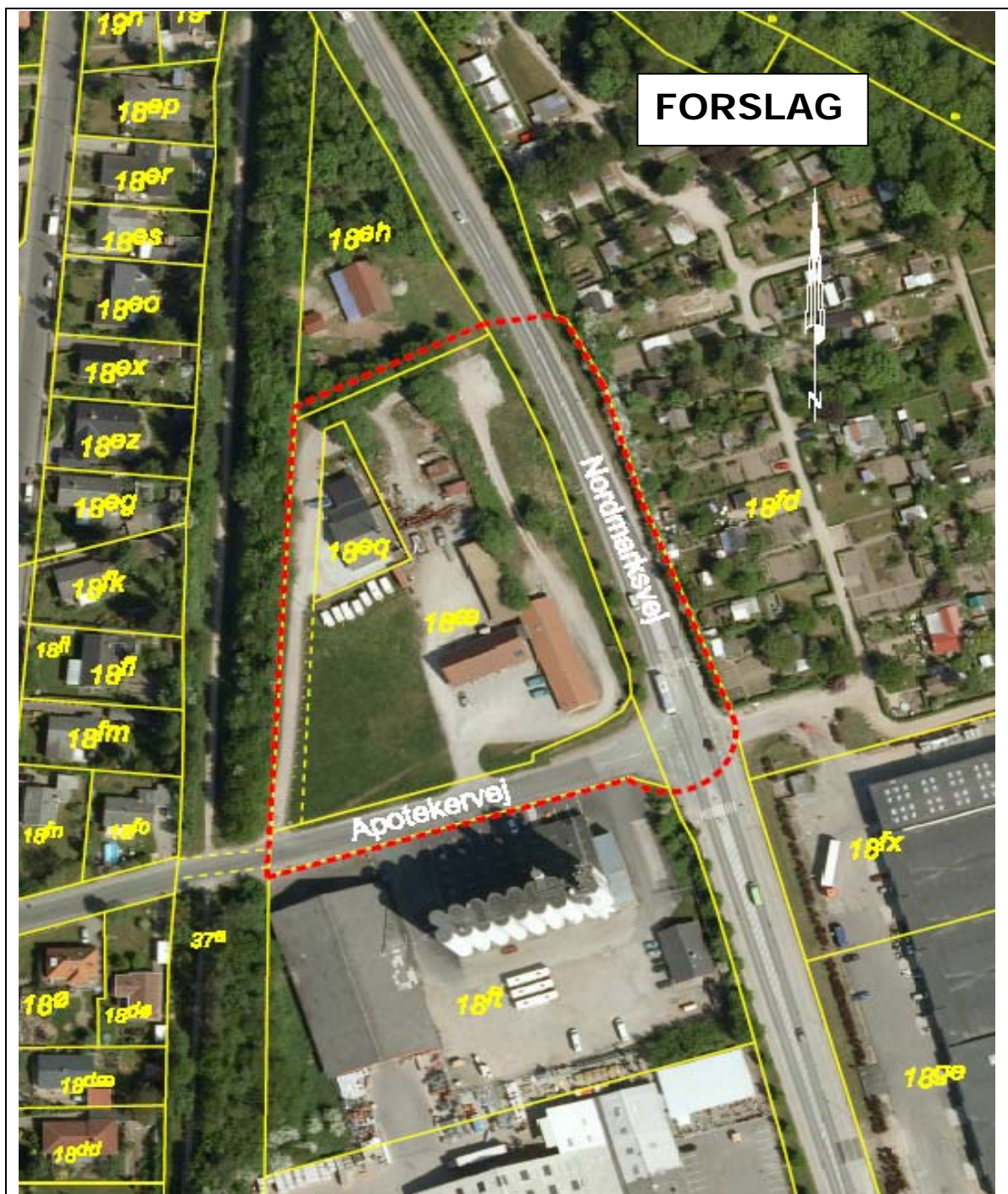


LOKALPLAN SK 32

Sorø Kommune
December 2009

**Bycenter ved Apotekervej
og Nordmarksvej**



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.

De statslige miljøcentre påser at et forslag til lokalplan ikke er i strid med landsplandirektivet (den tidligere regionplan).

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 tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort. Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for almenvællets interesser.

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

Bemærkninger og indsigelser

Lokalplanforslaget blev den **27. januar 2010** vedtaget af Sorø Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden **2. februar – 31. marts 2010**.

Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 31. marts 2010**. Kontaktoplysninger ses herunder.

Klagemulighed

Retlige spørgsmål i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplaner kan påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden for 4 uger efter offentliggørelse af vedtagelsen. Der er et klagegebyr på 500 kr.

SORØ KOMMUNE

Fagcenter Teknik & Miljø

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Tlf. 5787-6000

Fax. 5789-4269

teknik-miljoe@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	7
E. Forudsatte myndighedstilladelser	8
F. Lov om miljøvurdering	9
G. Tekniske forhold mv.	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	13
§ 5 Veje, stier og parkering	13
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning mv.	16
§ 10 Grundejerforening	17
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	18
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner	18
Retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan	

Lokalplanen er udarbejdet af FL-Consult ApS i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Miljø.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanens baggrund er ønsket om at indrette et bycenter bestående i at opføre to dagligvarebutikker og/eller udvalgsvarebutikker ved Nordmarksvej og Apotekervej i Sorø.

Den eksisterende bebyggelse indenfor matr. nr. 18æ LI. Ladegård, Sorø Jorder forudsættes nedrevet til fordel for ny bebyggelse til butikker.

Lokalplanen skal ligeledes optimere de trafikale forhold i området herunder etablering af en ny rundkørsel. Og fastlægge letopfattede principper for udformning af til- og frakørselsveje samt p-pladser.

Adgang til området forventes at blive forbedret med etablering af en rundkørsel i krydset mellem Nordmarksvej og Apotekervej. Ligeledes vil der ske trafikforbedrende tiltag langs Apotekervej.

Lokalplanen skal sikre lokalplanområdet og de omkringliggende områder mod miljømæssige genevirkninger.

Lokalplanen har endvidere til formål, at medvirke til områdets omdannelse til et arkitekttonisk tidssvarende centerområde.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 13.600 m² og omfatter fire matrikler 18^{ea} og 18^{eb} samt del af 7000^o og del af 7000^l alle LI. Ladegård, Sorø Jorder. Området er udlagt som byzone, henholdsvis offentlig vej. Området er omfattet af ramme So.C 9 i Sorø Kommuneplan 2009 – 2020.

Der er i dag en restaurantvirksomhed på matrikel 18^{ea}. Matrikel nr. 18^{eb} ligger inaktivt hen, efter en lokal virksomhed har afstået ejendommen. Eksisterende byggeri på matr. nr. 18æ LI. Ladegård, Sorø Jorder har ingen bevaringsværdi, og forventes derfor nedrevet og erstattet af nyt byggeri til to dagligvarebutikker.

Området ligger syd for og forholdsvis tæt på motorvejsforbindelse. Det ligger op til et boligområde placeret vest for lokalplanområdet, kun adskilt af en nordsydgående sti. Mod syd ligger der et handels- og industriområde.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 2 dagligvarebutikker á 1000m² med tilhørende 200m² personalefaciliteter eller et antal udvalgsvarebutikker på højst 500m².

Den maksimale ramme til butiksformål udgør 2000m² bruttoetageareal.

Lokalplanområdet udgør ca. 13.600 m².

Lokalplanområdet er beliggende nordvest for skæringen mellem Nordmarksvej og Apotekervej. Bebyggelsen placeres forskudt på ejendommen, hvor én dagligvarebutik placeres parallelt med stien der går langs området vestlige skel. Den anden dagligvarebutik, den nordlige, placeres parallelt med Nordmarksvej.

Vejadgangen til området sker via Apotekervej, dog vil der blive etableret adgang for vareindleveringer fra Nordmarksvej med udkørsel til Apotekervej.

Overordnede disponering

Lokalplanen åbner mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdets overordnede disponering søger at indrette området på en hensigtsmæssig måde ud fra de krav og ønsker, som opstår ved etablering af butikker.

Internt på ejendommen skal der afsættes den nødvendige plads så det er muligt at foretage varetilkørslen med store, tunge køretøjer. I relation til varelevering og lignende aktiviteter stiller lokalplanen desuden krav om, at der mod tilstødende boligparceller etableres hegn eller anden foranstaltning, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder overholdes i skel.

Bebyggelse

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om bebyggelse, blandt andet til hvilket formål der må opføres bebyggelse, bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendom, hvor højt der må bygges samt, hvorledes terrænregulering må finde sted.

Ligeledes indeholder lokalplanen en række bestemmelser om byggelinjer i forhold vej og sti.

Der er indeholdt bestemmelser i lokalplanen om bygningernes ydre fremtræden herunder facade- og tagmaterialer, farvevalg etc.

Der ligges stor vægt på, at placering og udformning af bygningerne skal virke under hensyntagen til omgivelserne.

Facader skal fremstå som blank mur i enten grå, gule eller røde tegl. Mindre facadedele kan dog opføres i andre materialer, såfremt beklædningsform og farve indgår som en naturlig del af bygningens samlede udtryk og karakter.

Vej- og stiplanlægning

Internt på ejendommen afsættes der plads til, at store og tunge køretøjer kan manøvrere rundt. Dette sker i forbindelse med, at man etablerer indkørsel for vareindlevering fra Nordmarksvej, med adgang langs nordskel og vestskel, så-

fremt der kan meddeles dispensation i forhold til den eksisterende adgangsbe-
grænsning. Adgangsvejen ved skel mod vest er den eksisterende private fælles-
vej, jf. Kortbilag 1.

Der er i september 2009 udarbejdet en trafikanalyse, der tager udgangspunkt i
etablering af to dagligvarebutikker.

Området vejbetjenes fra Apotekervej. Af hensynet til den overordnede trafikafvik-
ling etableres en ny rundkørsel i krydset mellem Apotekervej og Nordmarksvej,
jævnfør Kortbilag 1.

Apotekervej forventes suppleret anlagt med cykelbaner og fortov langs vejens
nordside. Samtidig skal der ske trafikdæmpende tiltag som skal søge at reducere
mængden af gennemgående trafik.

Herudover betjenes området af den eksisterende private fællevej, beliggende ved
lokalplanområdets vestlige skel.

For varetransporter til lokalplanområdet etableres der en ny adgangsvej fra
Nordmarksvej, såfremt Sorø Kommunes vejmyndighed kan meddele dispensati-
on i forhold til den eksisterende adgangsbe-
grænsning.

Ubebyggede områder

Lokalplanen indeholder bestemmelser for ubebyggede arealer herunder blandt
andet, hvorledes arealerne skal fremstå og plejes.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i Sorø Kommuneplan 2009 – 2020 omfattet af rammebestemmel-
serne for område So.C 9, Område ved Nordmarksvej, for hvilket der er fastlagt
følgende rammer for lokalplanlægning:

Området er udlagt til bycenter.

Området skal anvendes til centerformål i form af butikker, der forhandler daglig-
varer og udvalgsvarer, samt liberale erhverv og mindre, ikke-gerende hånd-
værks- og serviceprægede virksomheder i tilknytning til butikkerne.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager.

På den enkelte ejendom skal der sikres tilstrækkeligt parkerings- og opholdareal
for kunder og ansatte.

Indenfor området, kan der etableres butikker i ny bebyggelse i følgende omfang:

Maks. butiksstørrelse, dagligvarer: 1000m²

Maks. butiksstørrelse, udvalgsvarer: 500m²

Samlet maks. etageareal til butiksformål (inkl. eksisterende): 2000m²

Andre lokalplaner

Der findes ingen lokalplan for området.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vejbyggeplaner

Der er fra Nordmarksvej pålagt en vejbyggeplan på 20 meter fra vejmidte, hvortil der skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1,0 meter.

Der fastlægges en byggeplan ved den offentlige sti og naboskel på 2,5 meter målt fra skelafgrænsningen.

Fra Apotekervej er der pålagt en byggeplan på 10 meter målt fra vejmidte.

Zonestatus

Lokalplanområdet har i dag status af byzone, og forbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse i byzone.

Naturbeskyttelsesloven

Der er indenfor lokalplanområdet ingen særlige naturbeskyttelsesinteresser eller internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder.

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet er der registreret jordforurening på vidensniveau 1, hvilket betyder, at der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

En ændring af arealet i relation til bygge- og anlægsarbejde generelt forudsætter en tilladelse fra Sorø Kommune i henhold til jordforureningslovens § 8. Ligeledes vil jordflytning fra området skulle anmeldes til Sorø Kommune.

Trafikforhold

Adgang til ejendommen sker fra Apotekervej. Endvidere kan der ske vareindlevering fra en etableret bagvej placeret op til lokalplanafgrænsningens nordlige skel. Indkørsel etableres fra Nordmarksvej med udkørsel til Apotekervej (Dvs. vareindlevering ensrettes).

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museumslov

Planområdet kan rumme arkæologiske interesser, hvorfor det anbefales, at indhente en udtalelse jf. Museumslovens § 25 forud for jordarbejder så eventuel standsning af anlægsarbejdet jf. Museumslovens § 27 stk. 2, kan undgås. Udtalelse indhentes hos det lokalt ansvarlige museum for ærkæologi: Sydvestsjællands Museum, Storgade 17, 4180 Sorø (www.vestmuseum.dk).

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet udtalelse jf. Museumslovens § 25 vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til et år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan med fordel søges på Kulturarvstyrelsens hjemmeside www.kuas.dk.

Vejmyndighedsloven

Ændring samt etablering af overkørsel kræver tilladelse efter vejloven.

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, at en miljøvurderingsscreening taler for det. Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der gennemført en miljøvurderingsscreening, hvor andre berørte myndigheder og parter er blevet hørt.

Af screeningen fremgår det, at de mest betydelige miljømæssige konsekvenser af lokalplanens realisering, vil være den øgede trafikbelastning af området, som etablering af 2000m² dagligvare- og/eller udvalgswarebutikker forudsager.

Lokalplanområdet er med Sorø Kommuneplan 2009-2020 omdannet til centerområde, men har tidligere været udlagt som erhvervsområde. Hovedparten af lokalplanområdet har tidligere husede en virksomhed med lager, produktion samt kontor for salg af VVS dele. Erhvervsaktiviteten medførte tung trafik til og fra ejendommen. I relation til indretning af et butikcenter må man påregne en del varetilkørsel og derfor, at tung trafik vil køre til og fra området. Ligeledes vil der ske en forøgelse af personbilstrafik, cyklister samt gående til og fra butikkerne indenfor lokalplanområdet.

Der er i september 2009 udarbejdet en trafikanalyse, der tager udgangspunkt i etablering af to dagligvarebutikker. Lokalplanen indeholder flere forbedrende trafiktiltag og indeholder samtidig bestemmelser om til- og frakørselsforhold til parkering samt vareindlevering således, at der sikres en forsvarlig afvikling af den øgede trafikmængde.

Herudover regulere lokalplanen støjensyn generelt og kræver, at inden et nybyggeri kan tages i brug, hvad enten det er iform af tilbygning eller ny bygning, skal der i forbindelse med en ibrugtagning overfor Sorø Kommune dokumenteres, at støjniveauet i forbindelse med varelevering og tilsvarende aktiviteter i området, ikke vil overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder.

På baggrund af screeningen er det derfor Byrådets vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til at gennemføre en egentlig miljøvurdering.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Regn- og spildevandsafledning

Ved nybyggeri har den enkelte grundejer pligt til at lade bebyggelsen tilslutte sig offentlige kloaker samt de lokale forsyningsvirksomheder, som normalt servicerer området. Tilslutningen skal ske i overensstemmelse med betingelserne i Sorø Kommunes Spildevandsplan.

Elforsyning

Områdets elforsyning varetages af Seas-NVE. Ny bebyggelse kan tilsluttes eksisterende anlæg i området.

Vandforsyningsplan

Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Sorø Vandforsyning.

Varmeforsyningsplan

Området skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Individuelle vedvarende energianlæg må indgå som supplerende varmekilde.

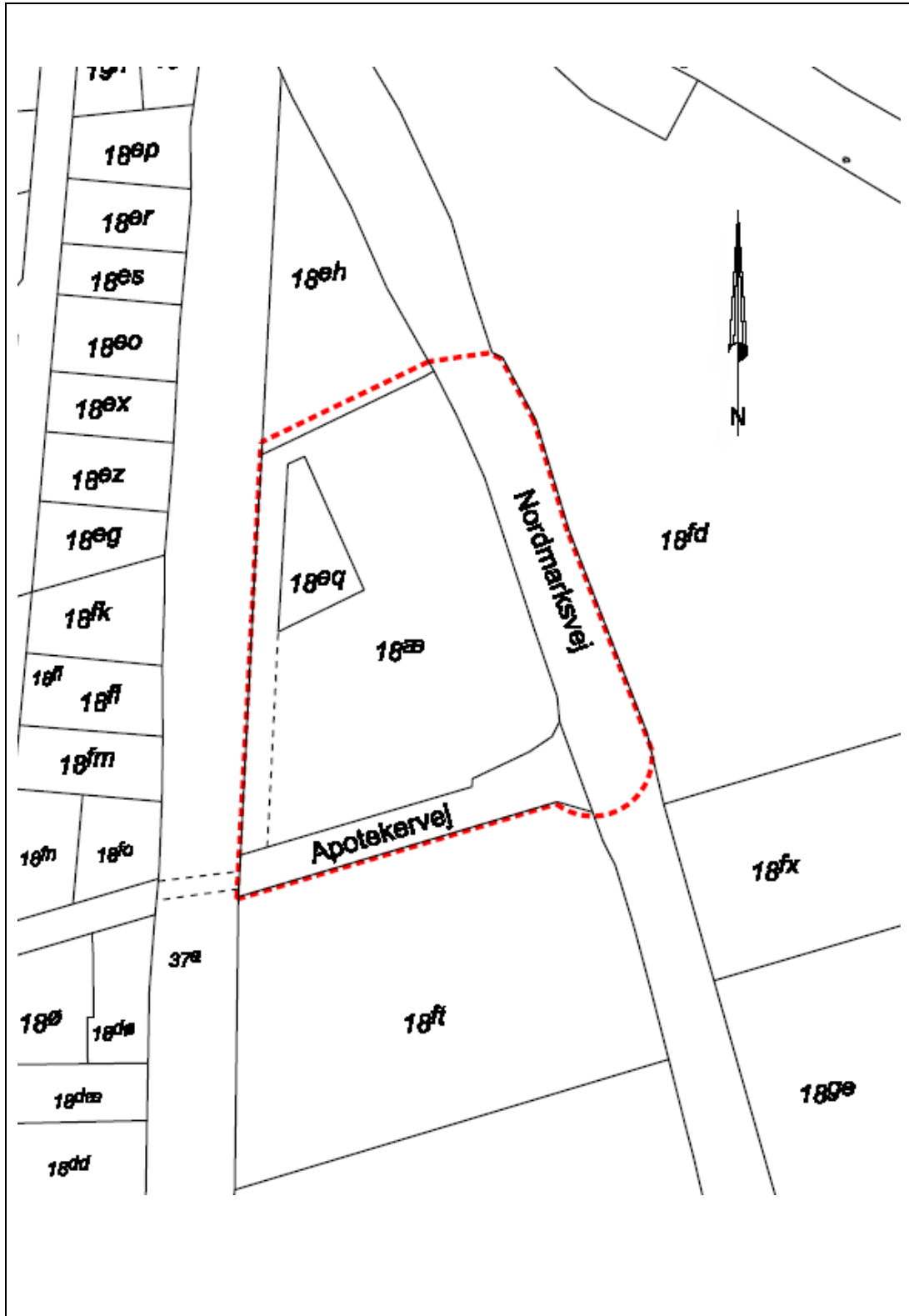
I henhold til planlovens § 29, stk. 4, skal kommunen dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergi-hus.

Enhver bebyggelse skal respektere den forsyningsgasledning, der er lyst på området den 16/11-1994.

Renovation

Området skal kunne betjenes af renovationsbiler. Udformningen af adgangsforhold skal godkendes af Sorø Kommune. Belægninger på pladserne skal være jævne og med fast underlag.

Opsamlingsmateriel til affald anskaffes af den enkelte virksomhed/grundejer, jf. Sorø Kommunes affaldsregulativ. Der skal reserveres plads i bebyggelsen til opstilling af containere til genbrugsmateriel. Nærmere oplysninger kan fås i Fagcenter Teknik og Miljø, Sorø kommune.



KORT B: Lokalplanområdets afgrænsning, skel og matrikelnumre af ejerlavet LI. Ladegård; Sorø Jorder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 32 for et Bycenter ved Apotekervej og Nordmarksvej.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge rammer for områdets anvendelse til bycenterformål,
- at optimerer de trafikale forhold i området herunder etablering af ny rundkørsel,
- at fastlægge let opfattede principper for udformning af til- og frakørselsveje samt P-pladser,
- at sikre lokalplanområdet og de omkringliggende områder mod miljømæssige genevirkninger,
- at tilføre området en tidssvarende arkitektur for et bycenter,

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVENTUEL OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kort B samt Kortbilag 1 og omfatter:

Matr. nr. 18^{ea} og 18^{eb} samt del af 7000^o og 7000ⁱ alle LI. Ladegård, Sorø Jorder, der henvises til Kort B.

Samt alle parceller, der efter den [XX.XX.2009](#) udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området er i Sorø Kommuneplan 2009 - 2020 udlagt til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til bycenterformål i form af butikker, der handler med dagligvare og udvalgsvarer, liberale erhverv, restaurationsvirksomhed og mindre ikke-generende håndværker- og serviceprægede virksomheder i tilknytning til butikkerne.

Det samlede bruttoetageareal til dagligvare- og/eller udvalgsvarerbutikker indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 2000m² (eksklusiv et op til 200m² stort areal til personalefaciliteter pr. butik).

§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1 Lokalplanområdet udgør ca. 13.600 m². Der må ikke udstykkes nogen individuelle parceller på mindre end 3000 m² i området. Udstykninger kan foretages etapevis. Hver enkelt udstykning skal godkendes af Sorø Kommune.

- 4.2 Veje indenfor lokalplanområdet er private fællesveje.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en ny rundkørsel placeret i skæringen af Nordmarksvej og Apotekervej, jf. Kortbilag 1.
- 5.2 Adgangsvej til lokalplanområdet sker via Apotekervej. Ind- og udkørsel anlægges til parkeringsområdet fra Apotekervej.
- 5.3 Den eksisterende private fællesvej med et udlæg på otte meter langs den offentlige sti bibeholdes.
- 5.4 For varetransport/vareindlevering til lokalplanområdet etableres der en ny adgangsvej fra Nordmarksvej, jf. Kortbilag 1. Dog kun såfremt Sorø Kommunes vejmyndighed kan meddele dispensation i forhold til den eksisterende adgangsbegrænsning. Den ny adgangsvej anlægges og tilsluttes eksisterende private fællesvej, beliggende ved lokalplan områdets vestlige skel, jf. Kortbilag 1. For varetransporter gælder, at trafikken bliver ensrettet.
- 5.5 Den eksisterende randbeplantning bevares /reetableres, der hvor den ikke generer bebyggelser eller trafikken. Fjernet beplantning erstattes med ny beplantning andet sted indenfor lokalplanområdet.
- 5.6 I forbindelse med etablering af bebyggelser skal der etableres et antal parkeringspladser, der svarer til mindst en parkeringsplads pr. 25 m² nybyggeri. Endvidere skal der etableres det nødvendige antal handicap parkeringer i forbindelse med nybyggeri.
- 5.7 Parkeringspladser anlægges med fast belægning. Ligeledes skal ubebyggede arealer anlægges, under hensyn til bevægelseshæmmede færden.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kommunens kloaksystem og overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 6.3 Ny bebyggelse skal redegøre overfor Sorø Kommune, hvorledes håndtering af affald foretages. Redegørelsen skal godkendes af Sorø Kommune.
- 6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

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 dokumenteres, at det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning og fællesantenneanlæg.
- 6.6 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg iform og udseende, der tager hensyn til området. Transformer må udføres med areal op til 8m² og en maksimal højde på 2 meter og skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset lokalplanområdets karakter.
- 6.7 Ledninger og rør skal fremføres i jorden, så vidt muligt under vejarealerne. Ved den konkrete placering skal der atges hensyn til lokalplanens retningslinjer for beplantning mv.
- 6.8 Belysning af P-pladser og stier skal udføres som parkbelysning. Principperne er angivet på Kortbilag 2.
- Antenner/paraboler mv.
- 6.9 Synlige antenner, parabolantenner, master, vindmøller og lignende må principielt ikke etableres i lokalplanområdet. Sorø Kommune kan meddele godkendelse af enkelt anlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Såfremt der søges om enkeltanlæg skal disse opsættes på terræn og være afskærmet med beplantning og ikke være synlige fra offentlig veje, stier eller arealer.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Der fastlægges en byggelinje ved den offentlige sti og naboskel og byggelinjen er 2,5 meter målt fra skelgrænsen.
- 7.2 Vejbyggelinjen i forhold til Nordmarksvej er 20 meter fra vejmidte med tillæg af højdeforskellen gange 2 plus 1 meter.
- 7.3 Fra Apotekervej er der pålagt en byggelinje på 10 meter målt fra vejmidte.
- 7.4 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på Kortbilag 1 viste byggefelter.
- 7.5 Bygninger må opføres i maksimalt 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan (jf. byggelovgivningens regler).
- 7.6 Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 40 % inklusiv de fælles friarealer.
- 7.7 Til kundebetjening kan der opstilles cykelskure, udhuse, skure for kundevogne, affaldsstativer og lignende på parkeringsarealerne. Den nærmere placering af disse skal godkendes af Sorø Kommune. Ligeledes skal den udendørs inventar/mindre bygninger overholde den til en hver tid gældende byggelov.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Placeringen og udformningen af bebyggelserne skal virke under hensyntagen til omgivelserne. Der lægges desuden op til, at ny bebyggelse fremstår ensartet med hensyn til brug af materialer og farver.

8.2 Facader skal fremstå som blank mur eller med pudsede overflader opført i hvid, grå, gule eller røde tegl.

Til mindre facadesektioner, trempler, gavle og karnapper, samt til udhuse, carporte og lignende, må der anvendes andre materialer og farver, som efter Sorø Kommune skøn harmonere med bygningen og området iøvrigt.

8.3 Dagligvareforretningernes tagflader skal, såfremt taget udføres med hældning, bestå af tegl i rød, brun, sort eller grå nuancer. Tage må ikke udføres med valm. Såfremt tage udføres med fladt tag kan taget bestå af andet materiale, men taget skal fremstå skjult bag murkrone.

Tage på små bygningssektioner, udhuse, cykel- og kundevognsskure samt lignende mindre bygninger kan dækkes med andet materiale, såsom sort/mørkegråt tagpap, zink eller glas.

8.4 Glansen på tagmateriale må ikke overstige 30. Ovenlys vinduer, solfangere og solceller er undtaget.

8.5 Der må opsættes solfangere svarende til 10 % af ejendommens bebyggede areal. Alle solfangere skal opsættes på samme tagflade pr. bygning.

8.6 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 og plastmaterialer, hvor det er synligt udvendigt i bebyggelsen.

8.7 Carporte, udhuse, cykel- og kundeskure og lignende mindre bygninger må i 2,5 m-zonen langs naboskel opføres inden for en højdegrænse på 2,5 m + 0,25 x afstand til skel. Bygningshøjde over 2,5 m forudsætter dog, at tagets hældning, materiale og farver svarer til boligens tag, og at der opnås en pæn helhed.

Skiltning

8.8 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Sorø Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.9 Skiltning må kun etableres i overensstemmelse med en af Sorø Kommune godkendt skilteplan for hele lokalplanområdet.

8.10 Skiltning for den enkelte virksomhed skal inden opsætning godkendes af kommunen ud fra følgende grundlag:

- Den enkelte virksomhed skal på en pæn og rimelig måde kunne markere sig med navn og/eller produkt.

- Virksomhedsskilte skal som hovedregel udføres som planskiltning på facaden samt bestå af enkeltstående bogstaver.
- Skiltningen må ikke ved farver, størrelse og/eller belysning virke dominerende eller skæmmende i forhold til omgivelserne og bygningen.
- Al skiltning skal i omfang og placering indpasses bygningens størrelse, facadeudformning, fagdeling og materiale og farvesætning og afstemmes mellem de enkelte bygninger således at der opnås en sammenhængende kvalitativ virkning af facadeforløbet.
- Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning og ved skiltning fra forskellige virksomheder på samme facade, skal skiltningen foretages samlet, og det skal sikres at der opnås en god helhedsvirkning.
- For godkendelse af firmaskilt skal foreligge en god illustration af skiltets udførelse og placering.

Mod Apotekervej kan der efter nærmere godkendelse fra Sorø Kommune placeres en fælles skiltepylon med en maksimal højde på 5 meter.

Det er ikke tilladt, at opsætte flagskiltning el. lignende, ligesom mærkevarskilte ikke tillades i nogen form hverken opsat på bygninger eller fritstående.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

- 9.1 Eksisterende plantebælte mod den offentlige sti mod vest skal i overvejende grad bibeholdes. Eksisterende plantebælter der fjernes på grund af byggeri og / eller trafik, skal tilsvarende søges reetableres med nye plantebælter/beplantning inden for lokalplanens område.
- 9.2 Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have eller grønne områder.
- 9.3 Langs Apotekervej og Nordmarksvej etableres der et plantebælte, der beplantes med solitære træer samt bunddække. Beplantningen består af Potentil; Laurbær; Spiræa og Cherry Laurel. På udvalgte steder på parkeringsarealet etableres mindre "øer" for beplantning.
- 9.4 Placering af beplantede arealer er illustreret på Kortbilag 2. Herudover skal der i forbindelse med adgangsvej og parkeringsareal etableres beplantning indenfor de befæstede arealer. Beplantningen fastlægges i en forinden fastlagt anlægsplan.
- 9.5 Ubebyggede grundarealer skal holdes ryddelige og fri for ukrudt på en sådan måde, at naboparcellerne ikke generes af for eksempel vindspredte ukrudtsfrø.
- 9.6 Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

- 9.7 Udearealer skal holdes i en ryddelig stand. Udendørs oplag, der ikke er vareudstilling, og som er nødvendigt for den enkelte ejendom, må finde sted. Parkeringsarealer, varegårde, vareudstillinger mv. skal afskærmes med fasthegn eller anden foranstaltning. Et hegn skal suppleres med sted-segrøn beplantning, træer og lignende. Hegning eller anden foranstaltning skal udføres, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder overholdes i skel til tilstødende boligparceller i forbindelse med varelevering og tilsvarende aktiviteter, fj. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984 – ”Ekstern støj fra virksomheder”.
- 9.8 Indenfor området findes større terrænspring og det vil derfor være nødvendigt at meddele tilladelse til terrænregulering på ejendommen. Terrænregulering på mere end 50 cm skal godkendes af Sorø Kommune. Hvor der forekommer terrænforskel i skel, skal højdeforskellen optages af en kantstensmur.
- 9.9 Forinden en byggetilladelse kan meddeles, skal Sorø Kommune godkende en anlægsplan (områder uden for bygningerne). Anlægsplanen beskriver områdets udtryk for eksempel arealers belægninger, belysning, skiltning og andet udstyr samt beplantning.
- 9.10 For hver enkel ejendom må summen af det samlede befæstede areal ikke overstige en befæstigelsesgrad på 60% medmindre der foretages forsinkelse af regnvand på ejendommen.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Såfremt der er flere grundejere indenfor 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 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.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal den planlagte rundkørsel på Nordmarksvej være færdiggjort.
- 11.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.

- 11.3 Før ibrugtagen af ny bebyggelse skal de i lokalplanen forlangte anlæg af parkeringsarealer, belysning samt beplantning være gennemført, jf. § 5, §6 og §9.
- 11.4 Inden der etableres nybyggeri hvad enten det er iform af tilbygning eller ny bygning skal der i den forbindelse over for kommunen dokumenteres, at støjniveauet i forbindelse med varelevering og tilsvarende aktiviteter i området ikke vil overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i centerområder, jf. § 9.6.
- 11.5 Forud for udstedelse af en byggetilladelse, skal der foretages en vurdering af, om en eventuel forurening skal fjernes eller om der skal foretages miljøforanstaltninger.

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 12.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.
- 12.2 Der findes ingen lokalplan for området.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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 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 private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

BESTEMMELSER

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

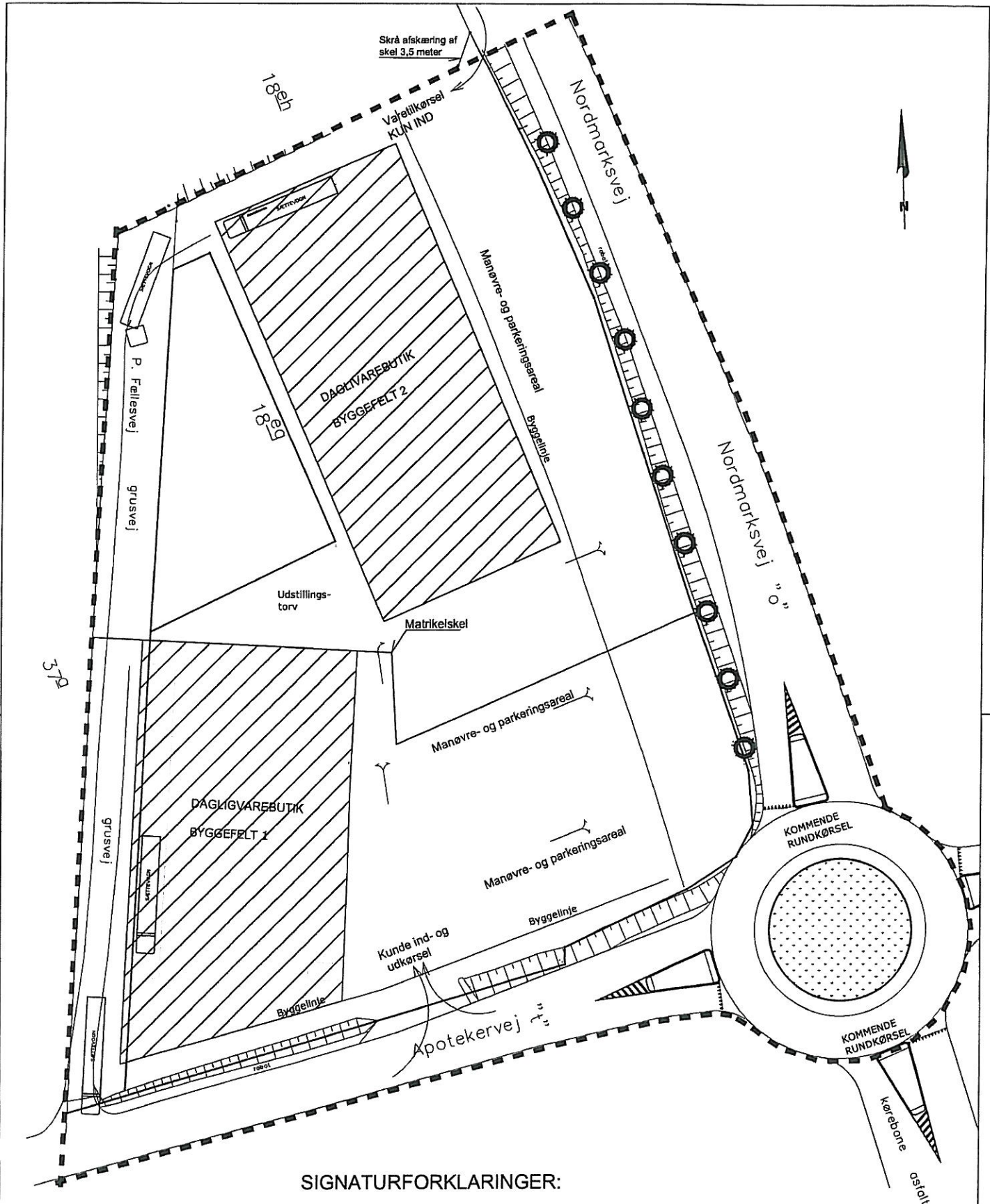
Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 27. januar 2010.

..... /

Ivan Hansen
Borgmester

.....

Søren Ole Sørensen
Direktør



SIGNATURFORKLARINGER:



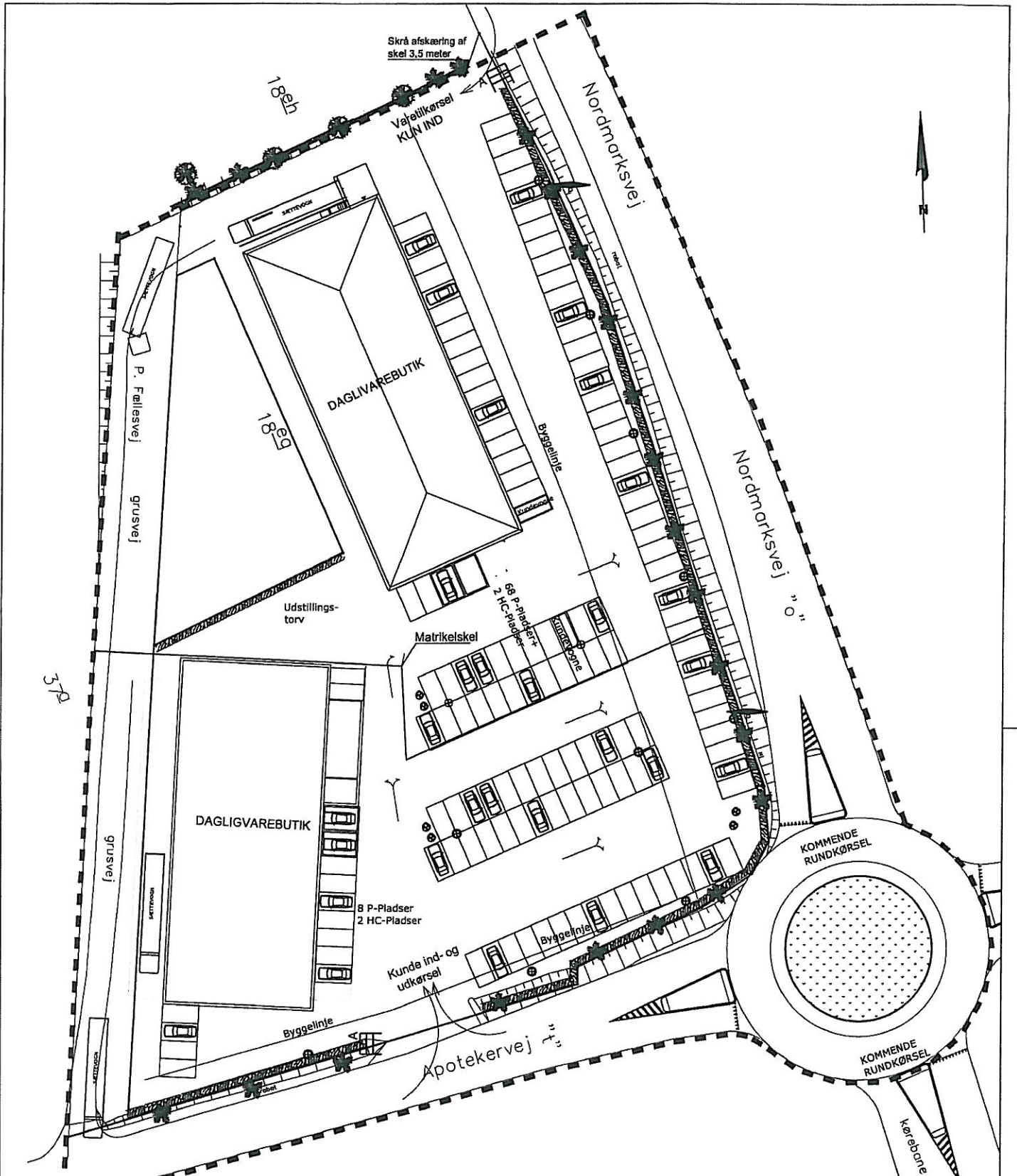
Eksisterende solitære træer bevarer.



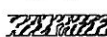
Lokalplangrænse.


KORTBILAG 1, Arealanvendelse





SIGNATURFORKLARINGER:



 Plantebælte med Potentilla; Japansk Spirean og Prunus Laurocerasus.

 Betonsten på køre-, manøvreveje samt P-arealer
Ca. 135 P-Pladser samt 4 HC-Pladser.

 Lokalplangrænse.

 Solitære træer, nye.

 Lysmaster

 Beplantning i betonrør
Pylon 7,50 * 2,5 meter
 Anvisningsskilt

KORTBILAG 2, Illustrationsplan