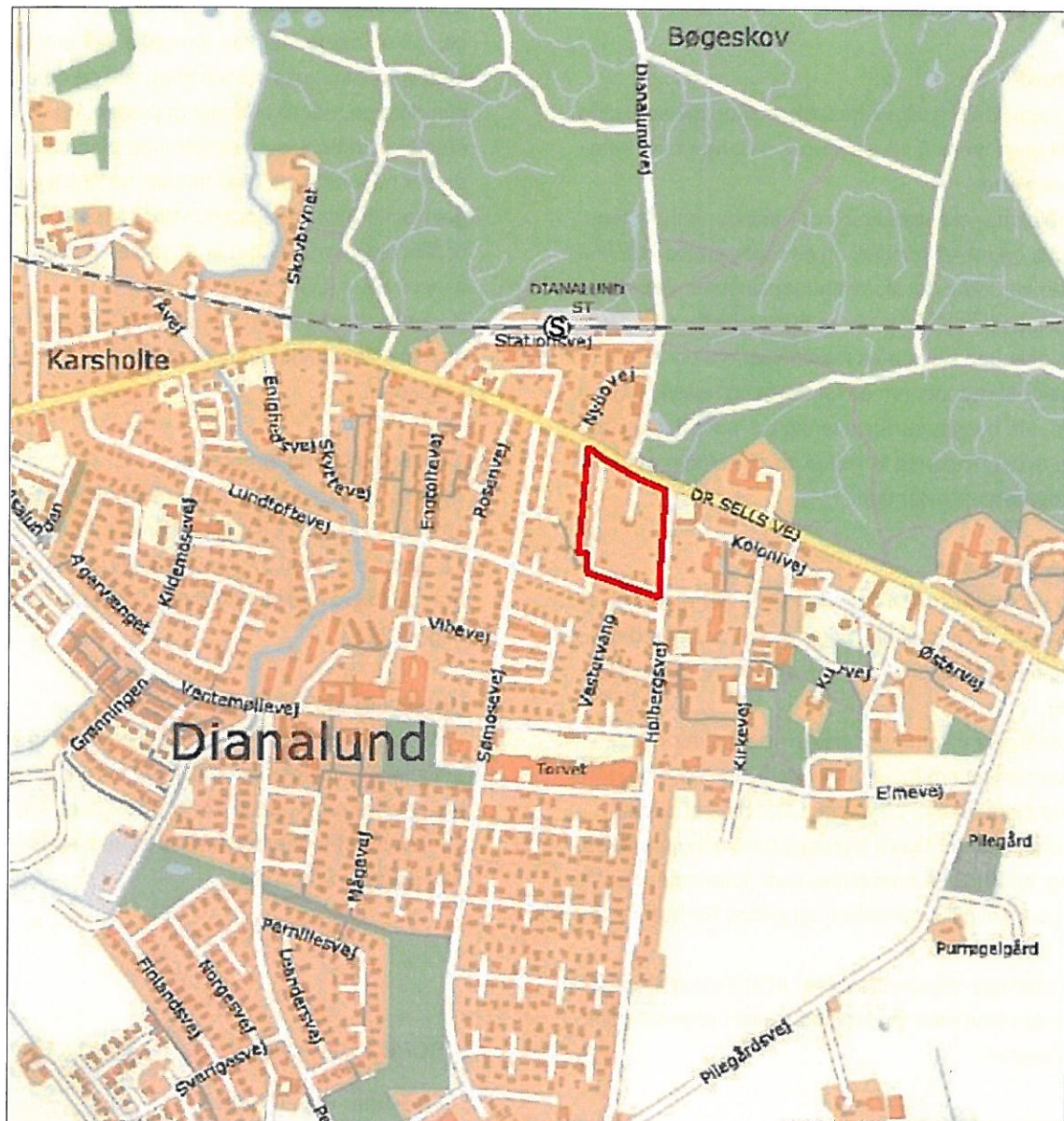


# LOKALPLAN SK 24

Sorø Kommune  
August 2008

**Doktorhaven, Dianalund**



### 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 indsigel-

sesfristen, 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

Byrådet vedtog den 21. maj 2008 at fremlægge forslaget til lokalplan offentlig. Lokalplanforslaget var fremlagt i perioden 27. maj – 23. juli 2008, og planen blev vedtaget endeligt på Byrådets møde den 27. august 2008.

### 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 Plan & Miljø  
Rådhusvej 8  
4180 Sorø  
Tlf. 5787-6000  
Fax. 5789-4269  
plan-miljoe@soroe.dk  
www.soroe.dk



## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	4
A. Lokalplanens baggrund og formål.....	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold .....	4
C. Lokalplanens indhold.....	7
D. Forhold til anden planlægning.....	8
E. Forudsatte myndighedstilladelser.....	9
F. Lov om miljøvurdering.....	10
G. Tekniske forhold mv. ....	11
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	14
§ 1 Lokalplanens formål.....	14
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling .....	14
§ 3 Områdets anvendelse .....	14
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold.....	15
§ 5 Veje, stier og parkering .....	15
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold.....	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m. v.....	19
§ 10 Grundejerforening .....	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen .....	21
§ 12 Servitutter og aflysning af lokalplaner.....	21
Retsvirkninger .....	21
Vedtagelsespåtegning.....	22
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan	
KORTBILAG 3, Vejprofil	

*Lokalplanen er udarbejdet af Lars Mouritsen A/S og Arkiplus A/S i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Plan og Miljø. Fotos af Claus Lorange Christensen, ark. MAA.*

## REDEGØRELSE

### A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Den selvejende institution Kolonien Filadelfia har i mange år ejet størstedelen af det aktuelle planområde, som er præget af store, ældre villaer i parklignende omgivelser, med den gamle overlægebolig som et meget karakteristisk centrum for lokalplanområdet.

Efter at Social- og Sundhedsskolen er flyttet til andre lokaliteter står Kolonien Filadelfia overfor beslutninger om områdets fremtidige anvendelse, nybyggeri, udstykning og grundsalg. Indpasning af et hospice for Vestsjælland har bl.a. været på tale, men efter beslutning om anden placering, er området nu frasolgt til en privat bygherre, der ønsker at omdanne området til et attraktivt boligområde med respekt for områdets karakter, herunder dets særlige arkitektoniske og parkagtige kvaliteter.

### B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende lige vest for Kolonien Filadelfia's område og administrationsbygninger, og er afgrænset af Dr. Sells Vej mod nord, Holbergsvej mod øst og Rønnebærvej mod syd og vest.



#### KORT A: De eksisterende forhold

Byudviklingen i området har baggrund i Kolonien Filadelfia, som blev oprettet i 1897 af landsbylægen Adolph Sell. Koloniens aktiviteter udvikledes hovedsageligt øst for Holbergsvej. I 1920-erne og 1930-erne var der behov for standsmæssige boliger til Koloniens overlæge og andre ledere. Til disse blev store boliger

med hvert sit arkitektoniske præg opført i lokalplanområdet, heriblandt den tidligere overlægebolig på Dr. Sells Vej 26, som blev opført til H.J. Schou, der blev overlæge efter Dr. Sells død i 1921.



Den tidligere overlægebolig, Dr. Sells Vej 26, set fra parken syd for bygningen.

Den markante og smukke tidligere overlægebolig på Dr. Sells Vej 26 er opført som et af områdets første huse, omgivet af en stor parkagtig have. Senere er andre bygninger kommet til i randen af parken. Flere af disse huse har også arkitektoniske kvaliteter, som er værd at bemærke og værne om.

Områdets bygninger er overvejende opført i op til 2 udnyttede etager, og står som solide, teglmurede bygninger - nogle pudset/malet hvidlige eller i lys okker. Næsten alle områdets større bygninger har røde tegldækkede tage med høj rejsning. Fra terræn til tagryg er husene overvejende mellem 8 og 10 m høje.



Dr. Sells Vej 26 med buskflankeret indkørselsvej, set fra parken nord for bygningen.



Den fint bevarede villa på adressen Holbergsvej 2B.

De fleste huse har bevaret originale stiltræk, hvilket vidner om, at renoveringer som hovedregel er udført med respekt for den oprindelige arkitektur. Der er bygninger, hvis arkitektur og originalitet har en bevaringsværdi - også set i et kulturhistorisk perspektiv. Særligt må fremhæves den gl. overlægebolig, Dr. Sells Vej 26.

Ingen huse i lokalplanområdet er fredet i følge Lov om bygningsfredning. I 2008 opføres der på Holbergsvej 2A en mindre etageejendom indenfor rammerne af Lokalplan nr. 1.06.B4-2006 som siden sensommeren 2006 har været gældende for området.

#### **Landskabelige forhold og grønne træk**

Planområdet har terrænforskelle på op mod et par meter i svagt hældende forløb mod syd. Hegn i området er hovedsageligt buske eller hække som tjørn og bøg. Mellem de private villaer ses enkelte rækværker.

En væsentlig del af området har parkkarakter med velholdte græsplæner og gamle træer. En række meget høje og udtjente grantræer udgør en unødigt bastant opdeling af parkarealet nord og syd for den gamle overlægebolig.

Fra Dr. Sells Vej til den tidligere overlægebolig udgør en smal tilkørsel grænset af formklippede buske et særligt værdifuldt element i havelandskabet.

#### **Veje, stier og parkering**

Området vejbetjenes fra henholdsvis Rønnebærvej, Holbergsvej og Dr. Sells Vej, jf. Kortbilag 2.

Rønnebærvej består af en nordlig og sydlig del, matrikulært udlagt med bredde på 8 meter samt 4 meter ekstra ved/til vendepladser. Vejen har 4-5 meter bred,

asfaltbelagt kørebane samt rabatter med enkelte rønnetræer. Der er over matr.nr. 19dø fri passage for fodgængere og cyklister mellem de to dele af Rønnebærvej. Fra Dr. Sells Vej og Holbergsvej er der tilslutning til henholdsvis den nordlige og sydlige del af Rønnebærvej samt en række overkørsler til området. Dr. Sells Vej 24C, 26 og 28 samt Holbergsvej 2 og 2B har hidtil kunnet anvende p-pladser på matr.nr. 19dø. Ved Holbergsvej 2 parkeres der på et forareal langs vejen. De private boliger har parkering på egen grund.

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen formål at er skabe mulighed for at omdanne området til et boligområde med op til 2 etages boliger indplaceret langs mindre grønne alleer i den parklignende have centreret omkring den meget karakteristiske overlægebolig midt i området. Boligerne tænkes udført som mindre 2 etages huse med 2-6 boliger i hver.

Den nye bebyggelse skal gives et ensartet præg af afdæmpet karakter, således at området eksisterende bebyggelse og karakter ikke overskygges men snarere understøttes af den nye bebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, jf. Kortbilag 1:

#### Delområde A:

Omfatter ejendommene ved hjørnet Dr. Sells Vej og Holbergsvej, og udlægger området til boligformål som etagebyggeri i op til 2½ plan.

#### Delområde B:

Omfatter de eksisterende fritliggende boliger, og udlægger området til boligformål som åben-lav bebyggelse i op til 1½ plan.

#### Delområde C:

Omfatter den gamle overlægebolig, og udlægger ejendommen til blandet bolig/erhverv med mulighed for indretning af liberalt erhverv, klinik, undervisningslokale o.lign. indenfor eksisterende bygningsrammer.

#### Delområde D:

Udlægger arealerne til boligformål med mulighed for opførelse af tæt-lavt og etagebyggeri i op til 2 etager, indenfor de på Kortbilag 1 anførte byggefeltet op til de mindre alléer, der fungerer som adgangs- og boligveje i området, således at der skabes og bibeholdes så meget sammenhængende friareal som muligt. Det er således intentionen, at området parkagtige karakter skal styrkes og give sammenhæng i boligområdet.

Alléerne skal derfor gives et grønt præg med græsrabatter og allétræer, ligesom boligerne ikke må omkranses af haver eller skure, men skal ligge direkte i græsfladen.

Boligerne i delområde D kan udføres i op til 2 etages byggeri med lav taghældning.

Tagene skal overvejende beklædes af et let materiale, f.eks. metal, sort pap eller lignende. Materialevalget skal ligeledes ses i forhold til, at tagene får en naturlig patinerings.

Facaderne skal udføres som muret, pudset eller filset byggeri i lyse farver tilpasset områdets eksisterende bygninger i lyse og gyldne jordfarver. Der kan indpasses andre materialer i forbindelse med vinduespartier som f.eks. mindre partier med træbeklædning. De tunge facadepartier kan ligeledes brydes op af en mellembygning, f.eks. af glas eller andet let materiale i farver tilpasset boligerne.

Skure og carporte skal placeres i tilknytning til boligerne og adgangsvejene, således at havearealerne bag husene friholdes. Småbygninger skal udføres som lette konstruktioner i træ eller stål med tagbeklædning af metal, sort pap eller lignende.

Der udlægges parkeringspladser langs alleerne og ved indgangspartierne svarende til 2 pladser pr. bolig.

For at kunne realisere en ny bebyggelse indenfor de i lokalplanens fastlagte byggefelter forudsættes det, at Sorø Kommune meddeler nedrivningstilladelse til ejendommen, Dr. Sells Vej 24C som også er en tidligere lægebolig. Ejendommen er i tidens løb ombygget og fremstår ikke længere i sin oprindelige udformning, hvorfor kommunen vil være indstillet på at meddele den fornødne tilladelse.

Rønnebærvej forbliver todelt. Vejens forløb parallelt med Holbergvej udmunder i en vendeplads længst mod syd. Den del af Rønnebærvej som løber parallelt med Dr. Sells Vej spærres for motorkøretøjer mellem førnævnte vendeplads og udmundingen af den nye vej, der i planområdet sydøstlige del etableres mellem Holbergsvej og Rønnebærvej, jf. Kortbilag 2.

Rønnebærvej fra den nye vej og ud til Holbergsvej fastholdes til færdsel i begge retninger. Den nye vej gøres ensrettet med indkørsel fra Holbergsvej og udkørsel til Rønnebærvej.

De interne veje i lokalplanområdet anlægges med en 5 meter bred vejbane, kantet med en lav kantsten, og rabatter/gangarealer i græs eller græsarmering ved parkeringslommer.

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

### **Landsplandirektiv (Regionplan 2005-2016)**

Lokalplanområdet ligger i eksisterende udlagt BYOMRÅDE, og lokalplanen er i overensstemmelse med landsplandirektivet den tidligere Regionplan 2005–2016.

### **Dianalund Kommuneplan 2005-2016**

Lokalplanarealet er ifølge kommuneplanens hovedstruktur udlagt som "Blandet bolig/erhverv". Det ligger i kommuneplanens rammeområde 1.06, *Område nord for Ventemøllevej*, hvorom rammebestemmelserne bl.a. anfører:

#### **"Områdets anvendelse**

*Boliger, offentlige formål og miljøvenlige erhverv.*



**Bebyggelsesprocent**

Åben-lav boligbebyggelse højst 25

Tæt-lav boligbebyggelse o.a. højst 35

**Bygningshøjde**

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse højst 8,5 m

Anden bebyggelse max. 11 m

**Etageantal**

Åben-lav boligbebyggelse max. 1½

Tæt-lav boligbebyggelse max. 2

For anden bebyggelse max. 2½”

Lokalplanen ligger i et særligt markeret område, hvorom der står:

*”Generelt skal bebyggelsen være lav, men i det med ”X” angivne område ved hjørnet af Holbergsvej - Dr. Sellsvej kan der gives tilladelse til bebyggelse i 2½ etage, f.eks. til undervisnings- eller serviceaktiviteter, kollegium og lignende. Der skal tages hensyn til at bebyggelsen fornyes/renoveres under hensyn til den oprindelige byggestil hvad angår materialer, vinduer og lignende ydre træk. På de mindre veje kan der tillades miljøforbedrende og fartdæmpende anlæg.”*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Dianalund Kommuneplan 2005–2016.

**Andre lokalplaner**

Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan 1.06 B4–2006, der i 2006 blev vedtaget med det formål at udlægge området til henholdsvis boligområde med parcelhusgrunde samt område til blandet bolig og erhverv med mulighed for at opføre et hospice.

Den pågældende lokalplan aflyses i forlængelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

**Servitutter**

Der foreligger fra landinspektør servitutos oversigter for en række af planområdets ejendomme. Et stort antal af tinglysningerne, er irrelevante for de pågældende ejendomme.

Grundejerne opfordres til at lade en landinspektør udarbejde oplæg til aflysning af uaktuelle servitutter. Sorø Kommune tager gerne en dialog med interesserede grundejere om aflysninger af sådanne, så dette kan koordineres med lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning.

**E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER****Naturbeskyttelsesloven**

Det ældre byområde i Dianalund – og herved lokalplanområdet – er ikke omfattet af skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17.

### **Museumsloven**

I planområdet er der ikke registreret fortidsminder eller kendskab til fortidsminder. Det anbefales dog at bygherre indhenter en udtalelse jf. museumslovens § 25 forud for jordarbejder, så eventuel standsning af anlægsarbejdet, jf. museumslovens § 27, stk. 2, kan undgås.

Hvis der under jordarbejde i området findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, og det skal straks anmeldes til Sydvestsjælland Museum i Sorø.

### **Trafikstøj**

Dr. Sells Vej er trafikeret med omkring 3.250 køretøjer pr. døgn, hvilket giver støjbelastning over 58 dB(A) på arealer, der ligger op til ca. 30 meter fra vejmidten.

Holbergsvejs trafik er ca. 1700 køretøjer i døgnet med deraf følgende støjbelastning på over 58 dB(A) ca. 20 meter fra vejmidte.

Ved fremtidig bebyggelse til støjfølsom anvendelse nær Dr. Sells Vej og Holbergsvej skal det tilsigtes at overholde de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007.

Dette kan bl.a. opnås gennem disponeringen af boligernes rum og orientering, ved særlige lyddæmpende glas/vinduer samt ved en hensigtsmæssig placering af opholdsarealer i det fri.

### **Overkørsler**

Etablering af nye overkørsler og færdselsregulerende tiltag forudsætter vejmyndighedens (Sorø Kommunes Fagcenter Teknik og Forsyning) tilladelse.

### **Jordforurening**

Ifølge Region Sjællands oplysninger om forurenede grunde er der ikke registreret jordforurening på ejendomme i lokalplanområdet.

## **F. LOV OM MILJØVURDERING**

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering skal der bl.a. ved lokalplanlægning gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige typer anlæg, eller hvis en miljøscreening taler for det.

Ved udarbejdelsen af Lokalplan nr. 1.06.B4–2006 blev der udført en screening til afklaring af behovet for en miljøvurdering, der blev fremsendt i partshøring hos berørte myndigheder. Det blev ikke anset for nødvendigt med en miljøvurdering.

Med nærværende lokalplan gives der mulighed for et større antal boliger end den tidligere lokalplan og dermed en større trafikbelastning. Dog vurderes trafikbelastningen ikke at blive større, end den ville være blevet ved etableringen af et hospice i området. Med nærværende plan tages hensyn til eksisterende bebyggelse mv. svarende til den tidligere plan og desuden lægger planen op til, at parkområdet i højere grad får karakter af et offentligt tilgængeligt rekreativt område, hvilket vurderes at være et natur-/miljømæssigt fremskridt. Sorø Kommune

vurderer, at der ikke er behov for en fornyet screening i forhold til nærværende lokalplan.

Der er ikke siden udarbejdelsen af Lokalplan nr. 1.06.B4–2006 sket nævneværdige ændringer indenfor lokalplanområdet, og nærværende lokalplan regulerer ikke forhold, der berører andre myndigheder, som i givet fald ville skulle høres forud for beslutningen om miljøvurdering.

Sorø Kommune har på denne baggrund – med afsæt i den tidligere udførte screening og dette afsnits supplerende bemærkninger i relation til forskellene mellem de to lokalplaner – besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af nærværende lokalplan.

### **Bemærkninger i forhold til screeningens hovedpunkter**

#### *Bymiljø og landskab*

Planen sikrer, at den store parkagtige have, trods nye byggerier i området, fortsat fremstår som et synligt og tilgængeligt grønt element i området, ligesom den eksisterende beplantning så vidt muligt søges bevaret og understøttet med ny, lignende beplantning.

Samtidig lægger lokalplanen vægt på, at ny bebyggelse skal tage hensyn og passe til den eksisterende bebyggelse i området, med særligt vægt på at værne de særlige værdier af kulturel og arkitektonisk betydning, som især den tidligere overlægebolig repræsenterer i området.

#### *Forurening og ressourceanvendelse*

Lokalplanen fastlægger områdets primære anvendelse til boligformål, hvilket ikke vurderes at medføre øget miljøbelastning i væsentligt omfang. Der er tale om arealforbrug indenfor eksisterende planrammer og byområde. Boligerne skal vandforsynes af fællesprivat vandforsyning, og opvarmes ved naturgas. Ejendommene i området er omfattet af kommunens regulativer for affaldsbortskaffelse, og der etableres i området en plads til opstilling af genbrugskuber.

#### *Trafik*

Trafikken til og fra området og de nye boliger foregår af henholdsvis den eksisterende Rønnebærvej der deles i to, en udbygget allé op til lægeboligen og en ny ensrettet adgangsvej til området fra Holbergvej til den sydlige del af Rønnebærvej.

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

### **Renovation**

Området skal kunne betjenes af renovationsvogne, og udformningen af adgangsforhold skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen. Etablering af vendepladser skal ske i overensstemmelse med vejreglernes krav til vendepladser for lastvogne. Belægning på pladserne skal være jævne og med fast underlag.

### **Kloakforsyning**

I henhold til Dianalund Spildevandsplan 2001-2012 vil området blive kloakrenoveret med separat kloakering af regnvand og spildevand. Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloakforsyning ved anlæg af separeret regn- og spildevandssystem.

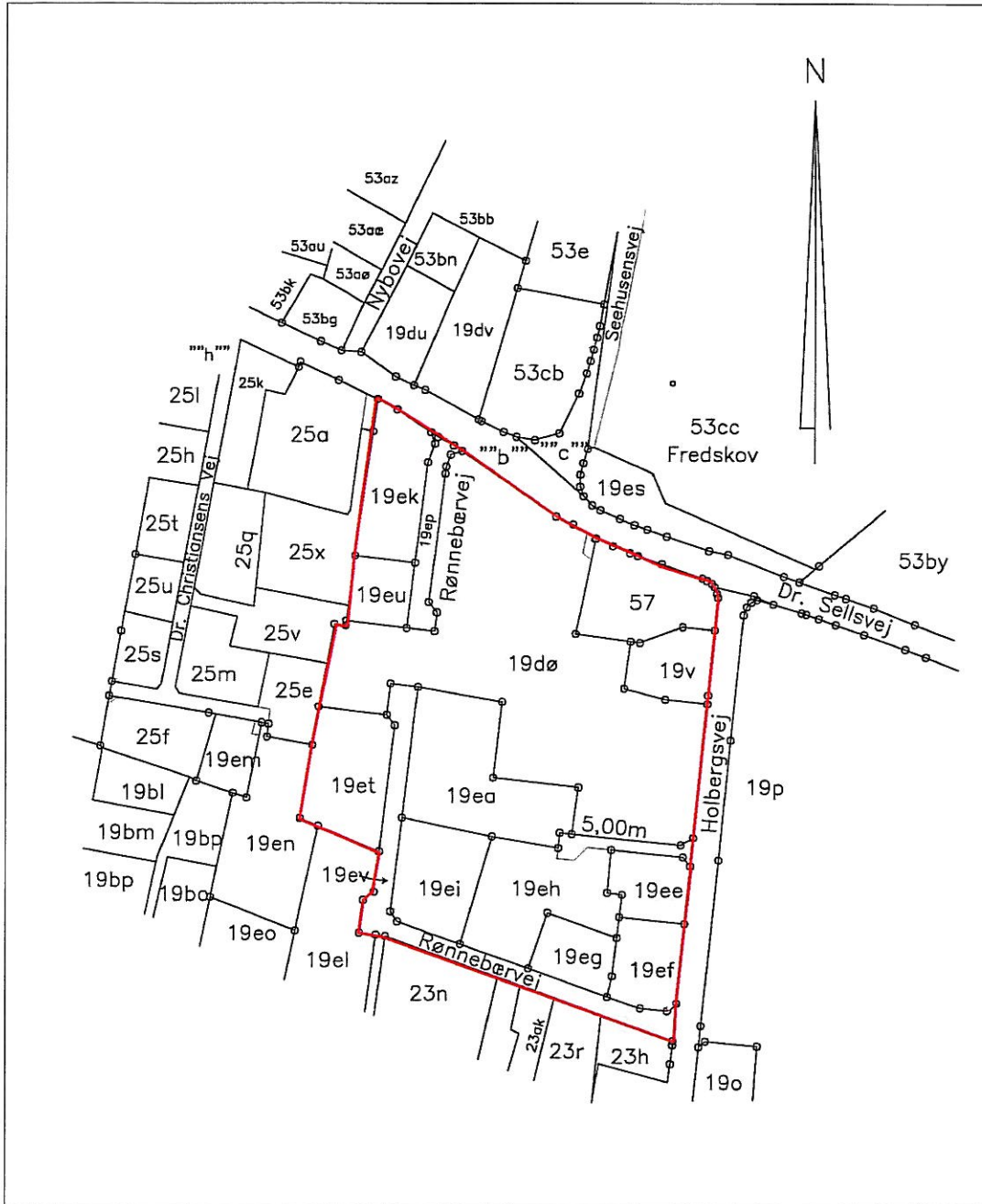
Tagvand nedsives eller opsamles i henhold til gældende bestemmelser. Sideløbende med lokalplanforslagets høringsperiode har et tillæg til ovennævnte spildevandsplan været i høring, hvori der lægges op til at overfladevand fra veje og pladser skal forsinkes i et rør- eller faskinesystem eller ledes til et regnvandsbassin med frit vandspejl. Regnvandsbassiner bør generelt udformes som rekreative anlæg.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger ifølge varmeplanen for Dianalund i naturgasområde, og skal tilsluttes denne kollektive varmforsyning. I henhold til planlovens § 19, stk. 4, skal kommunen dispensere fra kravet om kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. For et lavenergihus skal det kunne dokumenteres, at det opfylder klassifikationskravene i Bygningsreglement BR 08 kap. 7.

### **Vandforsyning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Dianalund Vandværk.



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

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### Lokalplan SK 24 for Doktorhaven i Dianalund.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

#### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge delområdernes anvendelse til henholdsvis boligområde og blandet bolig/erhverv.
- At skabe mulighed for at opføre ny bebyggelse til boligformål som tæt-lavt byggeri i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter
- At fastlægge placering af ny bebyggelse samt vejføring i området.
- At fastlægge principper for byggeriets udformning og arkitektoniske udtryk, herunder indpasning i forhold til eksisterende bebyggelse
- Nybyggeri og restaurering udføres, så der opnås en harmonisk karakter i materialevalg, farver og arkitektur,
- At eksisterende bygninger af høj arkitektonisk kvalitet bevares, og bygningernes oprindelige stil respekteres i forbindelse med ombygning og renovering.
- At sikre områdets parklignende karakter og beplantning

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

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilaget på foregående side.

2.2 Området omfatter matriklerne 19ea, 19ee, 19ef, 19eg, 19eh, 19ei, 19ek, 19ep, 19et, 19eu, 19ev, 19v, og 57 alle Tersløse By, Tersløse, samt grunde, der efter den 1.9.2008 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Området er beliggende i byzone.

2.4 Området opdeles i 4 delområder jævnfør Kortbilag 1.

#### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde A skal anvendes til boligformål med etagebyggeri i op til 2½ etage med tilhørende fællesfaciliteter som cykelskure, parkering, opholdsarealer m.v.

3.2 Delområde B skal anvendes til boligformål med åbent-lavt byggeri i op til 1½ etage med tilhørende garager, udhuse og haveanlæg.

3.3 Delområde C kan anvendes til blandet bolig/erhverv med mulighed for liberalt erhverv, klinik, undervisningslokale o. lign. eller anden miljøvenlig virksomhed, som Kommunalbestyrelsen finder velegnet for stedet, og som kan drives indenfor eksisterende bygningsrammer.

3.4 Delområde D skal anvendes til boligformål med mulighed for opførelse af tæt-lavt byggeri i op til 2 etager med tilhørende carporte, udhuse og friarealer.

- 3.5 I områderne A, B og D må der i overensstemmelse med kommunens administrationsgrundlag for lokalplaner være erhvervsvirksomhed, som almindeligvis drives i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig eller ejendom,
  - at virksomheden drives sådan, at karakteren af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning mv., og
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, herunder ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.
- Virksomhed med andre og flere beskæftigede end boligens beboere er kun tilladt med særlig godkendelse af byrådet.

#### § 4 Udstykning og matrikulære forhold

- 4.1 Indenfor delområde A, jf. Kortbilag 1, kan der foretages en matrikulær sammenlægning så delområdet kommer til at udgøre én ejerlejlighedsejendom med tilhørende fællesarealer og fælles, privat parkering.
- 4.2 Indenfor delområde D kan boligerne tillades udstykket til ejerboliger på sokkeljord med vejadgang til de private fællesveje. Foretages en sådan udstykning, kan den enkelte ejendoms andel af de fælles friarealer, der er selvstændigt matrikulerede, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, de enkelte ejendomme andel af friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter boligernes størrelse.
- 4.3 Vejarealer skal udmatrikuleres selvstændigt.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejarealerne indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesveje undtagen indkørslen til den private parkering i område A, der skal have status af privat vej.
- 5.2 De interne veje i lokalplanens delområde D udlægges i en bredde på 11 meter, fordelt som vist på Kortbilag 3 med 5 meter bred kørebane, 2 meter brede rabatter med beplantning og parkering samt 1 meter brede gangarealer.
- 5.3 Rønnebærvejs sydlige del skal spærres for motorkøretøjer på strækningen fra vendepladsen i lokalplanområdet sydvestlige hjørne til den nye boligvejs udmunding i vejen, jf. Kortbilag 2. Nævnte boligvej ensrettes på strækningen fra indkørslen til Holbergsvej 2C til Rønnebærvej, som på strækningen mellem boligvejens udmunding og Holbergsvej anvendes til dobbeltrettet færdsel.
- 5.4 I lokalplanområdet etableres parkeringspladser som følger:

Delområde A:

Der skal anlægges en fælles parkeringsplads med tilkørsel fra Holbergsvej som vist på Kortbilag 1 svarende til 1½ plads pr. bolig.

Delområde B:

Parkering skal finde sted på de enkelte parceller, idet der skal udlægges areal til 2 pladser på hver grund.

Delområde C:

Parkering skal finde sted på egen grund, idet kommunen afhængig af den konkrete anvendelse fastlægger antallet af p-pladser.

Delområde D:

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig i princippet som vist på Kortbilag 2.

- 5.5 Parkeringsarealer og fortove skal anlægges med græsarmering eller lign.
- 5.6 Ved anlæg af parkering, legeplads og tilsvarende som selvstændige elementer i parkrummet skal der etableres hæk omkring, herunder den runde p-plads indenfor delområde A.

## § 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.

Regnvand kan dog nedsives i det omfang, det kan dokumenteres, at jordbunden er egnet herfor.

- 6.3 Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges areal til opstilling af 2 genbrugskuber til henholdsvis papir og flasker. Kuberne skal placeres tæt ved Dr. Sells Vej eller Holbergsvej og under hensyntagen til områdets karakter.
- 6.4 Ny bebyggelse skal – jf. den kommunale varmeplan for området – tilsluttes naturgas eller anden 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 kunne dokumenteres, at det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglement BR 08.

- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes elforsyning og fællesantenneanlæg.
- 6.6 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg i form og udseende, der tager hensyn til området. Transformer 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.

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



- 6.8 Skilte og lignende – almindelige navneskilte undtaget – skal 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. Skiltning i forhold til ejendommen Dr. Sells Vej 26 forudsætter dog Sorø Kommunes nærmere godkendelse.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde A:

- 7.1 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 11 meter og facadehøjde må ikke være over 6,5 meter, målt fra terræn eller godkendt niveauplan til hhv. tagryg og skæring mellem facadeplan og ydre tagflade.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 7.3 Området anses for udbygget, idet der alene kan opføres udhuse og carporte i fornødent omfang til de eksisterende boliger efter en samlet plan, som skal godkendes af Sorø Kommune.

### Delområde B:

- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan (BR 08) til tagryg.
- 7.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 7.6 Området anses for udbygget, og der må derfor kun opføres tilbygninger, udestuer, udhuse eller carporte til eksisterende boliger.

### Delområde C:

- 7.7 Området anses for udbygget, idet der alene kan tillades opført en garage/udhus. Der må ikke opføres tilbygninger, udestuer, påsættes kviste eller lignende på den eksisterende bygning.
- 7.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

### Delområde D:

- 7.9 Bygninger skal opføres i 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan (jf. BR 08) til tagryg.
- 7.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

- 7.11 Ny boligbebyggelse skal opføres indenfor de på Kortbilag 1 anviste byggefelter, idet bebyggelsen skal brydes af de på kortbilaget viste passager, der skal skabe luft i bebyggelsen, og sikre indblik og adgang til de grønne fællesområder.  
Bebyggelse skal til en hver tid respektere byggelovens bestemmelser om forholdet mellem bygningers højde og afstand til skel (højdegrænseplan)  
Passagerne skal have en bredde på 12meter og må ikke overdækkes.
- 7.12 Bygningen på matr. nr. 19dø Tersløse by Tersløse, beliggende Dr. Sells Vej 24C kan tillades nedrevet for at skabe mulighed for opførelse af ny bebyggelse.
- 7.13 Carporte, udhuse og andre småbygninger må kun opføres efter en samlet plan og bygningerne skal placeres indenfor de på Kortbilag 1 anviste byggefelter. Eventuel opførelse af carporte, udhuse eller lignende på den nordlige del af matrikel 19 ei kan dog ske i overensstemmelse med de bestemmelser, der regulerer sådant byggeri i delområde B, så længe arealet hører til ejendommen beliggende Rønnebærvej 6.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### Delområde A og B:

- 8.1 Ydermure skal fremstå i blank mur eller som pudset, vandskuret eller berappet mur i lyse og gyldne jordfarver, udført med silikatmaling, kalkfarve eller lign.  
  
Facade eller facadedele med beklædning af træ kan tillades anvendt i mindre omfang, såfremt beklædningsform og –farve indgår som en naturlig del af bygningens samlede udtryk og karakter.
- 8.2 Tage på alle større bygninger skal dækkes med røde teglsten af traditionel type, medmindre andet kan dokumenteres at være oprindeligt.
- 8.3 Mindre tage på udhuse, garager og lignende skal svarer til hovedhuset, eller have beklædning af tagpap.
- 8.4 Udestuer, karnapper, kviste på tag og lignende kan udføres med tag som hovedhuset eller have beklædning af tagpap, zink, galvaniserede stålplader og lignende materialer efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Facader på udhuse, garager og lignende mindre bygninger kan udføres som hovedhuset eller med træbeklædning.
- 8.6 Eksisterende bebyggelse indenfor området må ikke nedrives, tilbygges eller ombygges væsentligt, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. Udskiftning af tagsten, tagrender, vinduer, døre og lign., bør ske under iagttagelse af de stedlige traditioner og bygningens oprindelige udtryk. Der skal så vidt muligt udskiftes til det oprindeligt anvendte eller tilsvarende materiale.

### Delområde C:

- 8.7 Hovedbygningen skal sikres bevaret, og alle ændringer og fornyelser skal så vidt muligt ske ved udskiftning/tilbageføring under iagttagelse af de stedlige traditioner og bygningens oprindelige udtryk. Dette gælder tagmaterialer og detaljer, herunder gesims, skorstensstørrelse og udformning, facaders detaljering og overfladebehandling, samt døre og vinduers udformning, detaljering samt overfladebehandling.

Garage/udhus skal opføres i samme materialer og farveholdning som hovedhuset.

**Delområde D:**

- 8.8 Der lægges vægt på, at bebyggelsen udformes, så der opnås løsninger af høj arkitektonisk kvalitet, som naturligt og harmonisk indpasses i området.
- 8.9 Boligerne skal udføres med en lav, ensidig taghældning på maksimalt 20 grader. Tage skal overvejende beklædes med tagbeklædning af metal, sort pap eller lignende, der sikrer en naturlig patinering.
- 8.10 Facaderne skal udføres som muret, pudset, vandskuret eller berappet mur i afdæmpet farveholdning som underordner sig områdets eksisterende ejendomme og landskabelige karakter.

Facade eller facadedele, tremples, gavle og karnapper samt mindre carport / udhusbygninger med beklædning af træ kan tillades anvendt i mindre omfang, såfremt beklædningsform og -farve indgår som en naturlig del i bygningens samlede udtryk og karakter. Endvidere skal de tunge facader på den enkelte bygning opdeles af mindst én mellembygning af transparent glas.

Bebyggelsens materialevalg, farvesammensætning mv. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.11 Småbygninger skal udføres som lette konstruktioner i træ eller stål med tagbeklædning af metal, sort pap eller lignende.
- 8.12 Glansen på tagmateriale må ikke overstige 30 i blankhedskoefficient.
- 8.13 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 ubehandlet trykimprægneret træ og plastmaterialer i bebyggelsen.
- 8.14 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes i det fri. Paraboler må opsættes med lav placering (maks. 1,5 meter fra terræn til overkant), og antennerne må ikke skæmme i forhold til omgivelserne.
- 8.15 Indenfor lokalplanområdet kan der tillades opsætning af fællesantenneanlæg, såfremt dette efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for omgivelserne.
- 8.16 Mindre vindmøller må ikke opsættes.

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

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

Der må ikke foretages terrænregulering inden for 2,5 meter fra skel.

- 9.2 De fælles friarealer, incl. veje, stier og p-pladser og opholdarealer skal udføres efter en af kommunen godkendt anlægsplan, som følger Kortbilag 1. Anlægsplanen skal indeholde beplantningsplan med plejeplan, koteplan og vejprojekt med belysning samt eventuelt udstyr. Beplantningsplanen skal baseres på en registrering af den eksisterende beplantning

- i området, og indeholde en samlet plan for hvilke træer der ønskes fældet, jf. 9.3. Planerne skal godkendes af Sorø Kommune, inden der kan meddeles byggetilladelse.
- 9.3 Eksisterende, levedygtige solitærtræer i delområde D må kun fældes efter kommunens forudgående godkendelse, og i øvrigt suppleres med nye solitærtræer af samme eller lignende, egnskarakteristiske arter.
- 9.4 Langs boligvejene i område D skal der etableres allé-beplantning af avnbøg, tjørn eller lignende, i princippet placeret som anført på Kortbilag 3.
- 9.5 Lokalplanområdets grønne kvaliteter skal gennem vedligeholdelse og nyplantninger værnes og udvikles, så områdets hovedpræg er park.
- 9.6 Friarealerne skal ved bevoksninger, græs og belægning mv., samt ved god vedligeholdelse, fremstå, så de ikke skæmmer området. De fælles friarealer, jf. Kortbilag 1, skal tilsås med græs og beplantes med grupper af egnskarakteristiske træer og buske for at opnå et smukt og frodigt miljø.
- 9.7 I områderne må der være faciliteter til ophold og leg, f.eks. bålplads, petanquebane og en mindre boldplads.
- 9.8 Der må ikke være udendørs oplag.
- 9.9 Afskærmning og arealopdeling med hegn skal som hovedregel være i form af levende bevoksning (hæk eller buske), evt. suppleret med lavt trådnethegn. Indenfor delområde D kan hegn ved gårdhaver mod adgangsvej dog udføres med fast hegning i en højde på max. 1,2 meter.
- 9.10 Henstilling af campingvogne, større både m.v. og parkering af køretøjer over 3.500 kg. må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene indenfor delområderne A, C og D.

## **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Der skal indenfor delområde A henholdsvis delområde D stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fællesarealer og -anlæg. Til grundejerforeningerne er der medlemspligt for de respektive grundejere eller andelshavere i det pågældende område.
- 10.2 Grundejerforeningerne skal stiftes, når kommunen kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne i de pågældende delområder er taget i brug.
- 10.3 Grundejerforeningerne skal forestå vedligeholdelse af fællesarealer i overensstemmelse med den af kommunen godkendte plejeplan.
- 10.4 Grundsælger / ejere skal lade udarbejde vedtægter for grundejerforeningen som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fælles anlæg, herunder friarealer, veje, stier som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab.

## § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de til området hørende tekniske anlæg, jf. § 6.
- 11.2 Der skal være etableret to genbrugskuber til henholdsvis papir og flasker, jf. § 6.
- 11.3 Før ibrugtagen af en bolig skal de i lokalplanen forlangte anlæg af friareal være gennemført, jf. § 9.
- Kommunen kan dog tillade plantningen udsat til førstkommende velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for trivsel.
- 11.4 De i § 5 nævnte veje og færdselsregulerende tiltag af betydning for ny boligbebyggelse i hele eller en del af området, skal være etableret, inden den pågældende bebyggelse tages i brug,
- 11.5 De i § 5.4 fastlagte parkeringspladser skal være anlagt inden ibrugtagning af nye boliger,

## § 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

- 12.1 Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.
- 12.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning skal der for ejendommene i området foretages aflysning af Lokalplan 1.06 B4–2006.

## 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 ejendom 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 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.

---

## BESTEMMELSER

---

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

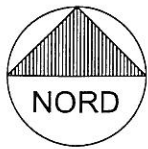
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 27. maj 2008 til 23. juli 2008. Sorø Byråd har vedtaget lokalplanen endeligt den 27. august 2008.



Ivan Hansen  
Borgmester



Ole Bay  
Direktør



SIGNATURFORKLARING:



Eksist. bygninger



Byggefelter - nye bygninger



Vejudlæg / P-pladser



Park / Fællesarealer

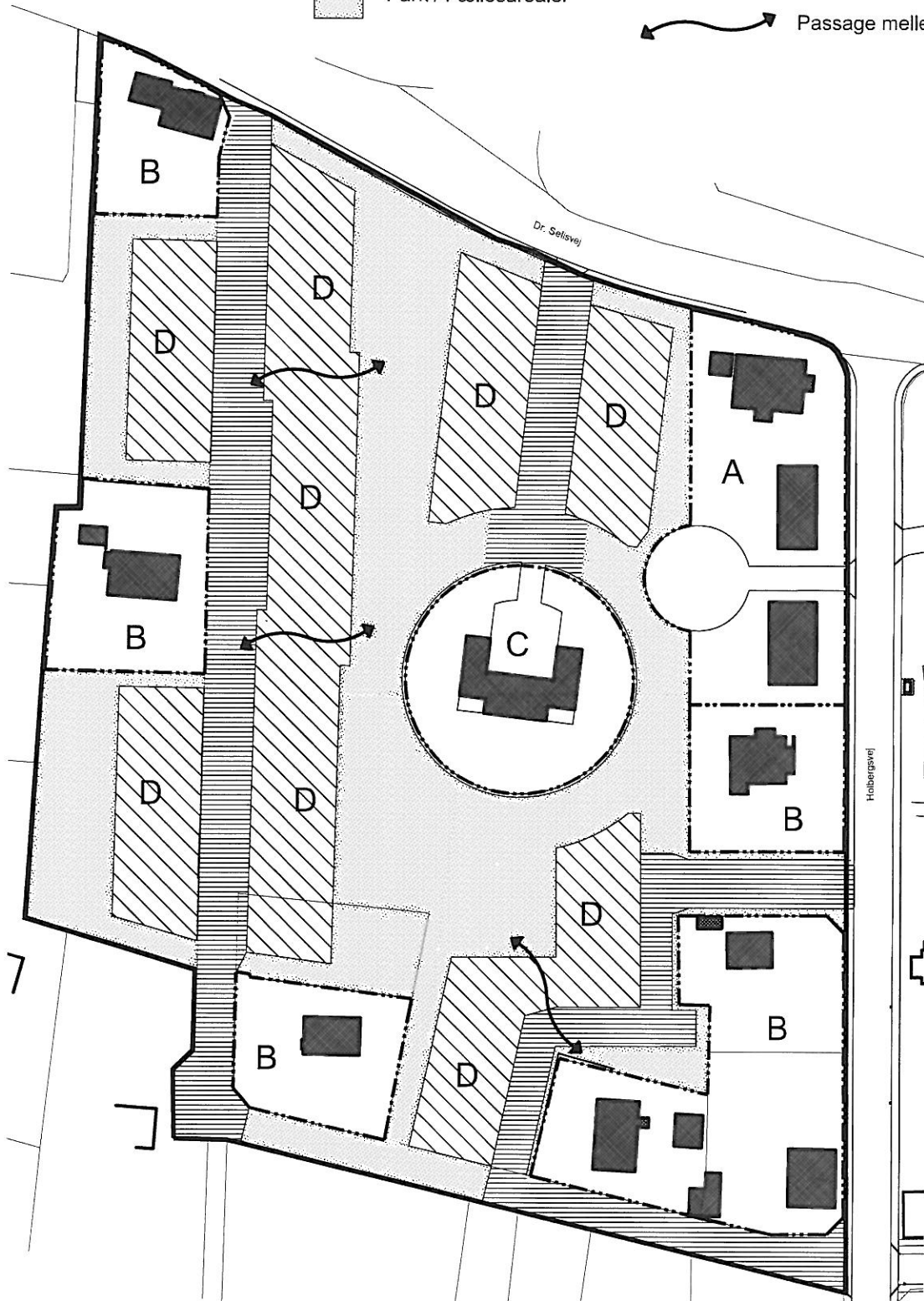
— Områdegænse, lokalplan

- - - Områdegænse, delområder

— Byggelinie - afgrænsning af byggefelt

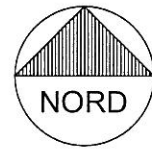
A Områdebetegnelse delområde

↔ Passage mellem park og vej

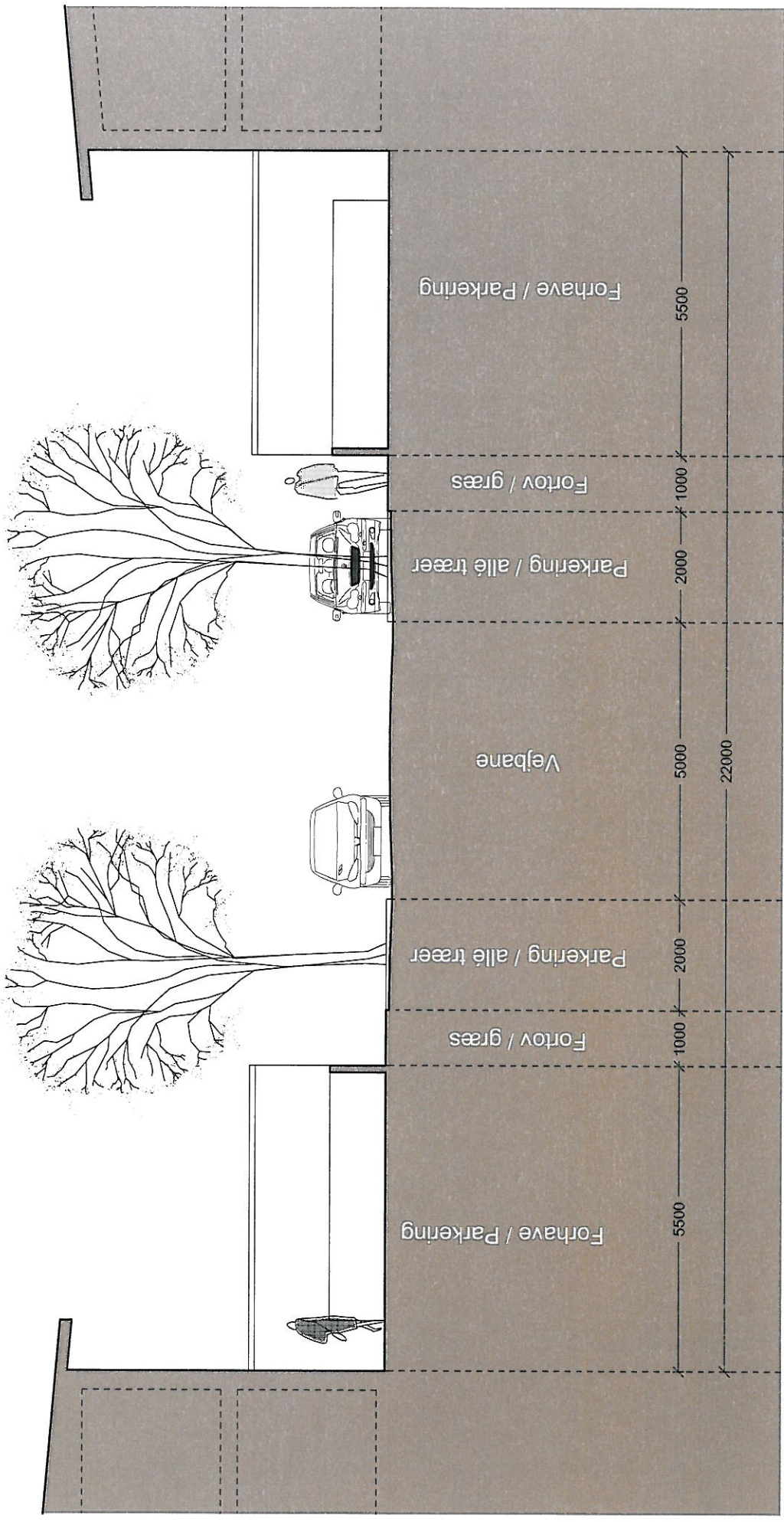












PRINCIPSNIT, VEJPROFIL, MÅL 1:100

