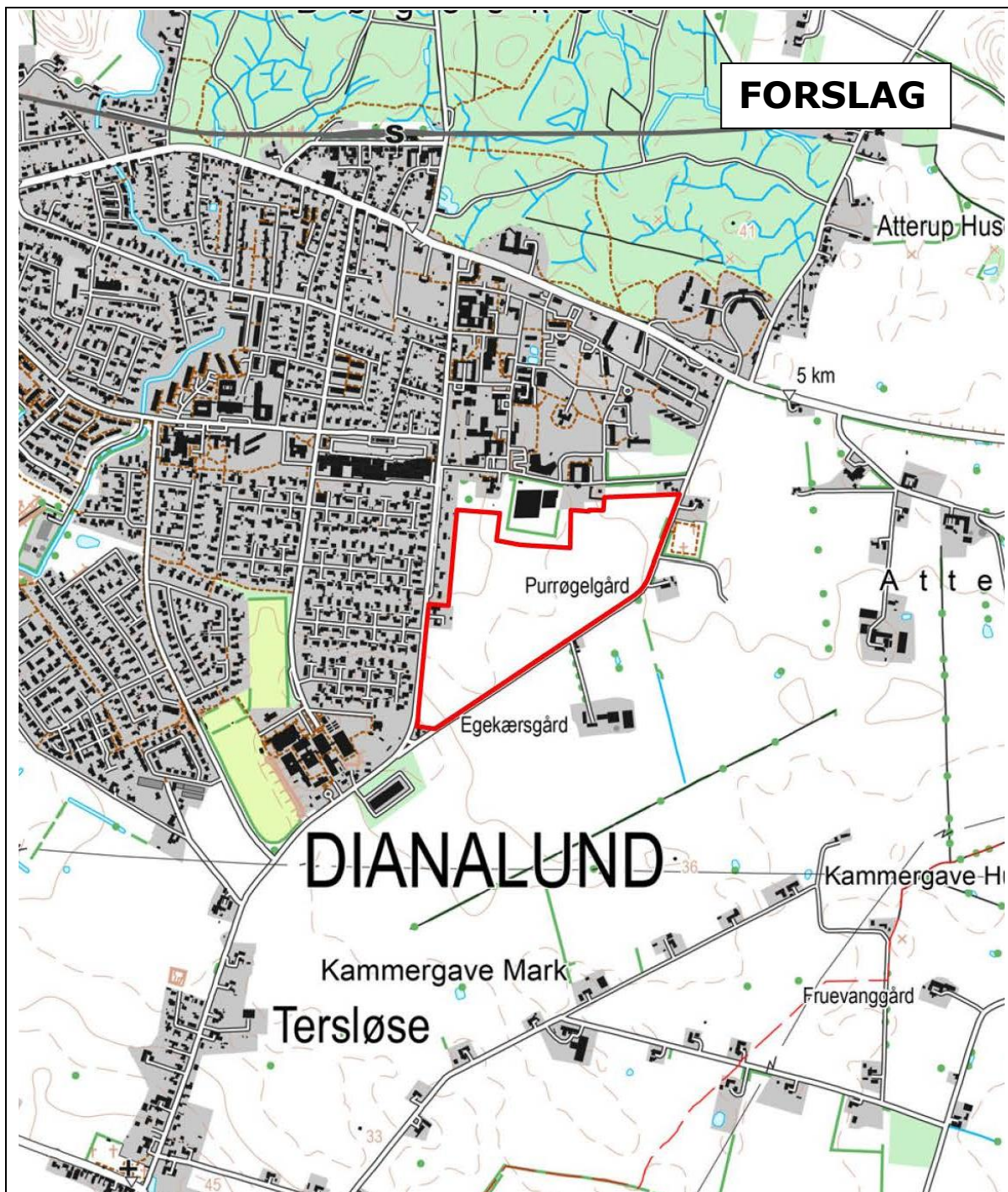


LOKALPLAN SK 65

Sorø Kommune

December 2020

Boligområdet Pilegårdstre- kanten i 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 4 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 Plandata.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 almenvellets interesser.

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

Bemærkninger og indsigelser

Lokalplanforslaget blev den 16. december 2020 vedtaget af Sorø Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden 6. januar 2021 – 3. februar 2021. Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest **den 3. februar 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



INDHOLD

REDEGØRELSE	4
A. Lokalplanens baggrund og formål	4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold	5
C. Lokalplanens indhold.....	9
D. Forhold til anden planlægning	16
E. Forudsatte myndighedstilladelser	20
F. Lov om miljøvurdering.....	21
G. Tekniske forhold mv.	22
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	25
§ 1 Lokalplanens formål.....	25
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold	26
§ 5 Veje, stier og parkering	27
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold	29
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	31
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v	33
§ 10 Grundejerforening	35
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen.....	35
§ 12 Servitutter og afløsning af lokalplaner	35
Midlertidige retsvirkninger	36
Retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning.....	36
 KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Arealanvendelse Delområde A	
KORTBILAG 3, Arealanvendelse Delområde B	
KORTBILAG 4, Arealanvendelse Delområde C	
KORTBILAG 5, Illustrationsplan	
 BILAG 1 – Beplantning	
BILAG 2 – Materialer og farver	

Lokalplanen er udarbejdet af Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift i samarbejde med Årstiderne Arkitekter A/S.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for udvikling af et nyt boligområde ved Pilegårdstrekanten, syd for Filadelfia i Dianalund. Området er omfattet af Lokalplan 1.13/1.19.S1/B1-2005, hvor arealet er udlagt til boligområde. Anvendelsen og udstykning forudsætter, at der udarbejdes detaillokalplan for området.

Hensigten med lokalplanen er således, at fastlægge rammerne for det nye boligområde, således at udviklingen kan igangsættes.

Bæredygtighed og Vision 2022

Sorø Kommune har en ambitiøs Vision og Planstrategi 2022, der lægger vægt på bæredygtighed i planlægningen af nye boligområder ud fra et helhedsorienteret perspektiv.

Lokalplanen arbejder således med bæredygtighedsprincippet, både miljømæssigt, økonomisk og socialt. Med mulighed for en mangfoldig befolkningssammensætning samt alternative boformer. Der arbejdes ligeledes med en bæredygtig og langtidsholdbar materialepalette. Kvalitet såvel som bæredygtighed er ikke statisk. Så lokalplanens rammer giver plads til den fremtidige udvikling, som vil komme inden for bæredygtige byggematerialer.

Lokalplanen giver rammerne til at skabe et attraktivt, bæredygtigt område med fokus på samspillet mellem landskabet/naturen og bebyggelsen.

På landskabets og naturens præmisser

På baggrund af Sorø Kommunes visioner om at skabe bæredygtige bysamfund med plads til fællesskaber, herunder social bæredygtighed, vil udviklingen af Pilegårdstrekanten kunne rumme forskellige boligtyper, sådan at der både tilbydes åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etageboliger i varierende størrelser.

Som det fremgår af de geotekniske kort, er der områder i lokalplanområdet, der er oplagt til bæredygtig regnvandshåndtering på baggrund af nedsivnings-, jordarts- og terrænforhold.

Dermed skabes der en gennemgående og forgrenet grøn struktur på Pilegårdstrekanten, som binder sig op på Dianalunds overordnede stiforbindelser og grønne områder.

Bebyggelsen placerer sig på disse præmisser og på en måde, så den fremtidige bebyggelse på Pilegårdstrekanten er udviklet på landskabets og naturens præmisser.

Lokalplanområdets tre vigtigste punkter:

- En bebyggelse på landskabets og naturens præmisser, herunder skabelse af natur og biodiversitet.
- En bebyggelse på fællesskabets præmisser, herunder varierede boligtyper, fællesarealer og fælleshuse.
- En bebyggelse med sunde og langtidsholdbare materialer.

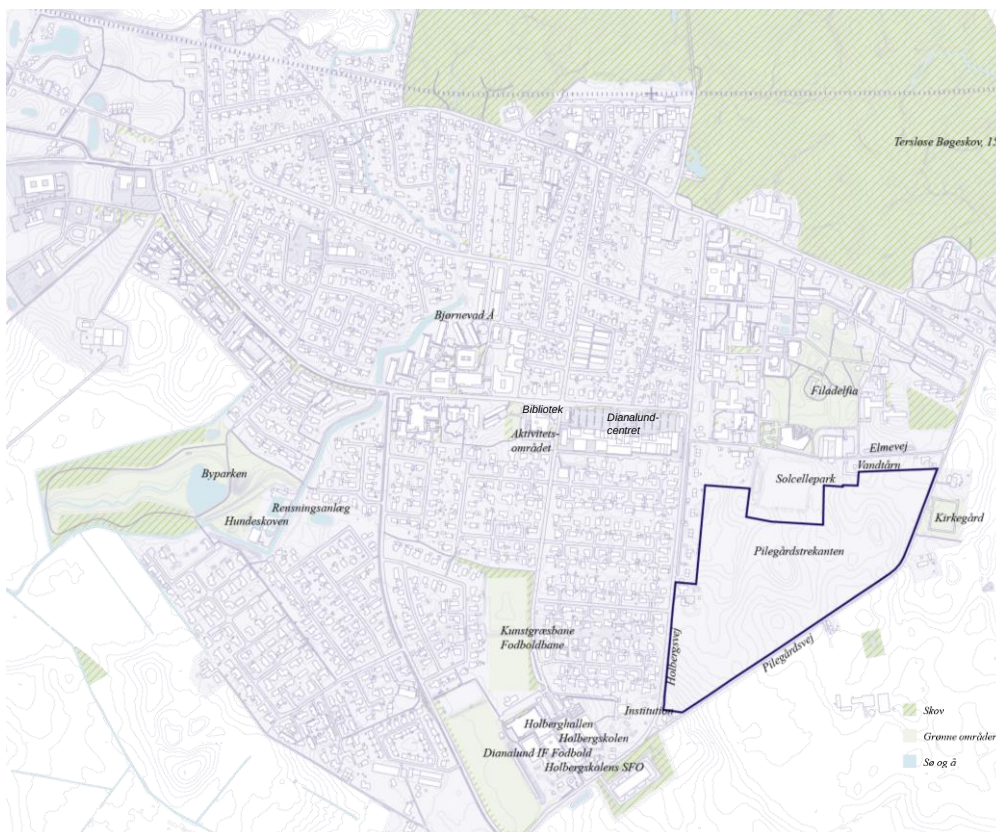
B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanområdet beliggende i Dianalund

I den nordlige del af Sorø Kommune, 8 km. fra motorvejen, ligger Dianalund med ca. 4.000 indbyggere. Byen er den næststørste i kommunen efter hovedbyen Sorø.

Dianalund er en stationsby med lokalbane og lokalplanområdet Pilegårdstrekanten er beliggende i den sydøstlige ende af byen med ca. 1 km til stationen.

Lokalplanområdet ligger tæt på både Dianalundcentret og biblioteket samt Holbergskolen og daginstitution.



Kort der viser Pilegårdstrekantens placering i Dianalund og rekreative arealer i nærheden.

Kilde: Årstiderne Arkitekter, forår 2020.



Foto fra Pilegårdsvej, set mod nord. Udsigt hen over lokalplanområdet til vandtårn og poppelhegn langs Elmevej.
Kilde: Årstiderne Arkitekter, forår 2020.



Foto set mod lokalplanområdets højeste punkt mod sydvest ved Pilegårdsvej og Holbergsvej.
Kilde: Årstiderne Arkitekter, forår 2020.

Lokalplanområdets naboer

Området grænser mod vest op til et parcelhusområde samt en række bevaringsværdige dobbelthuse langs Holbergsvej.

Mod nord grænser området op til Filadelfia (epilepsihospital). Et større område, som har en lang historie i Dianalund. De fritstående bygninger, hvoraf flere er udpeget som bevaringsværdige, beliggende i det parklignende område, får området til at fremstå med et andet udtryk end resten af Dianalund. Området er udpeget som kulturmiljø. Mod nord ligger desuden et mindre et solcelleanlæg ejet af Filadelfia.

Mod syd og øst grænser området op til Pilegårdsvej og landbrugsjord med enkelte fritliggende landejendomme.

Stik mod øst ligger Kolonien Filadelfia Assistens Kirkegård.



Forbindelse fra lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest til Dianalundcentret.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, forår 2020.



Rækken af bevaringsværdige dobbelthuse langs Holbergsvej, set fra "bagsiden", fra lokalplanområdets afgrænsning mod nord.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, forår 2020.



Filadelfias administrationsbygning, beliggende i det parklignende område nord for lokalplanområdet.

Kilde: Sorø Kommune, vinter 2019.



Bølget landskab på tværs, set fra nord mod syd.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, forår 2020.

Natur og rekreative områder omkring lokalplanområdet

Sorø Kommune byder på store, grønne, sammenhængende områder og også Pilegårdstrekanten er beliggende i nærheden af flere større, grønne områder, herunder Tersløse Bøgeskov mod nord, Filadelfias grønne arealer, boldbanerne ved Holbergskolen, Byparken, Hundeskoven og Bjørnevad Å mod vest. Nordøst

for Pilegårdstrekanten findes den mere kultiverede Zen Garden, som kræver entré.

Terræn i lokalplanområdet

Lokalplanområdet fremstår i dag som et markareal, let skrånende fra syd mod nord. Det bølgende terræn skaber et antal lavninger, der varierer i udbredelse og dybde.

Jordarter i lokalplanområdet

Det generelle område i og omkring Pilegårdstrekanten består af aflejringer af moræneler. Pilegårdstrekanten gennemskæres dog af et bånd af mere sandet og grusede smeltevandsaflejringer, der mod nordvest går over i postglaciale ferskvandsaflejringer. Disse aflejringer håndterer som udgangspunkt nedsivning af vand bedre end morænelersaflejringer.

Infrastruktur omkring lokalplanområdet

Infrastrukturelt ligger Pilegårdstrekanten tæt på hovedforbindelser igennem Dianalund for biltrafik. Hovedforbindelserne er Holbergsvej vest for lokalplanområdet, der forbinder Tersløse mod syd med Dianalund og Pilegårdsvej øst for lokalplanområdet, der løber fra Holbergsvej mod syd til Dr. Sells Vej og videre til Stenlille mod nordøst.

Størstedelen af projektområdet er placeret med mindre end 1,2 km til Dianalund station og Tølløsebanen. Pilegårdstrekanten vurderes derfor som stationsnær.

Der er ikke på planlægningsstidspunktet eksisterende vejadgang indtil selve lokalplanområdet.

Kigger man på eksisterende rekreative forbindelser i Dianalund ligger disse i og omkring Byparken og Hundeskoven, i Filadelfias parklignende struktur og i Tersløse Bøgeskov.



KORT A: De eksisterende forhold. Luftfoto 2020. Rød markering viser lokalplanområdets afgrænsning.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Vision: "En bebyggelse på landskabets og naturens præmisser"

Den fremtidige bebyggelse på Pilegårdstrekanten er udviklet på landskabets og naturens præmisser. Således skabes først et system for regnvandshåndtering i form af åbne søer og lavninger ud fra det eksisterende terræn og dernæst bindes disse sammen i et sammenhængende grønt landskab.



Diagram der viser eksisterende forhold af jordarter, terræn, nedsivning og blue-spot.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.



En sammenhængende blå-grøn struktur

Diagram der viser den nye grønne struktur på baggrund af eksisterende landskabelige forhold.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

Baseret på jordbundsforholdene opdeles landskabet i seks mindre delområder med hver deres plantesammensætning. Sammensætningen af planter er således bestemt ud fra hvilke planter, der egner sig til jordbunden på det pågældende sted. Nogle steder er jorden leret, mens den andre steder består af smeltevands-sand.

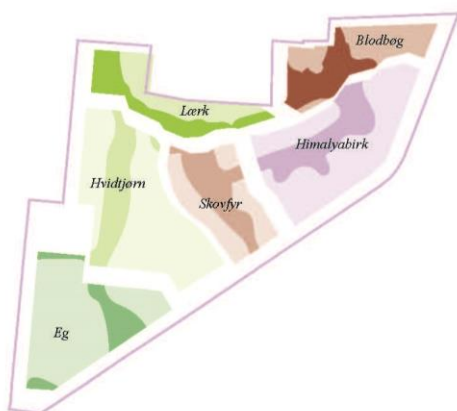


Diagram der viser de seks landskabelige delområder.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

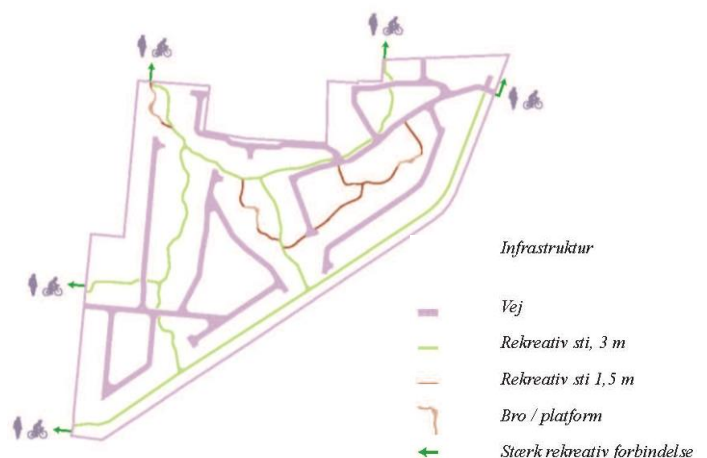


Diagram der viser infrastruktur i lokalplanområdet.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

Den grønne struktur indeholder et sammenhængende stisystem, som kobler sig på stier til resten af Dianalunds by- og naturområder, herunder Dianalund Centret, Dianalund Station, Kolonien Filadelfia, Tersløse Bøgeskov, Holbergskolen, Byparken og Bjørnevad Å. Det sammenhængende stisystem for gående og cyklister giver Dianalunds borgere mulighed for bevægelse og rekreative oplevelser.

Først når de landskabelige delområder i lokalplanområdet er defineret, placeres boligerne i området og på den måde organiseres bebyggelsen på landskabets præmisser.

De seks landskabelige delområder sættes sammen to og to og skaber således tre større arkitektoniske delområder til bebyggelse:

Delområde A: Tjørneengen og Egebakken

Delområde B: Lærkedalen og Fyrreskoven

Delområde C: Bøgeparken og Birkedammen

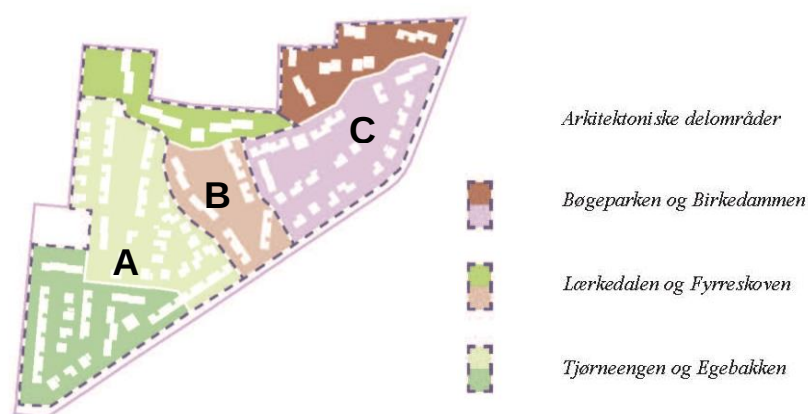


Diagram der viser de tre arkitektoniske delområder.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

Bebyggelsen i lokalplanområdet tilpasser sig den eksisterende bebyggelse i nærområdet ved at være højest mod nord, hvor der er højere bebyggelser på Kolonien Filadelfia, herunder vandtårnet, og lavere mod parcelhusområde og marker mod syd, øst og vest.

Bebyggelsen skal udformes i langtidsholdbare, bæredygtige materialer og bestå af varierede boligtyper målrettet forskellige brugergrupper for at skabe basis for en mangfoldig beboersammensætning.

Konkret resulterer det i en lokalplan med stor frihed i forhold til formgivning og arkitektoniske løsninger mens det styrende element, der er med til at gøre området attraktivt, er samspillet mellem beplantningen i de landskabelige delområder og farvevalget i de arkitektoniske delområder.

Beplantning – 6 mindre landskabelige delområder

Pilegårdstrekanten består af et varierende landskab af forskellige jordarter. Dette skaber udgangspunkt for et varierende beplantningsvalg, der, foruden at skabe øget biodiversitet, kan medvirke til forskelligartede oplevelser og karakterfulde delområder.

Den grønne struktur deles op i seks mindre delområder, der hver har deres egen individuelle karakterbeplantning, der tager udgangspunkt i det stedsspecifikke område og understøtter biodiversiteten. De forskellige områder har hver en karaktergivende træart, som er med til at skabe forskellige oplevelser, når man bevæger sig igennem området.

De seks landskabelige delområder er karakteriseret ved følgende træarter:

Hvidtjørn	Lærk	Blodbøg
Eg	Skovfyr	Himalayabirk

Overordnet er alle seks områder defineret af små lunde, hvor arterne er blandet, med hovedvægt af den karaktergivende træart og enkelte spredte solitærtræer. Altså kan flere arter finde sted i flere områder, men hvert område vil have sit eget dominerende karakterfulde træ, der i samspil med resten af beplantningen og landskabets udformning medvirker til et unikt udtryk, der dermed også lægger navn til de nye, mindre boligområder som Fyrreskoven, Bøgeparken osv. Se mere i Bilag 1 - Beplantning.

Bebyggelsens udtryk – 3 større arkitektoniske delområder

Bæredygtig arkitektur og materialevalg

Visionen for området er, at give rammerne til, at der kan skabes langtidsholdbar og fremtidssikret arkitektur, som bidrager til et attraktivt byområde. Dette sikres i denne lokalplan ved at antage et bredt og helhedsorienteret blik på bæredygtighed, som både omfatter sociale, økonomiske og miljømæssige aspekter.

Konkret resulterer det i inkluderende og varierede bebyggelser, et materialevalg med fokus på langsigtet værdiskabelse i form af høj arkitektonisk kvalitet samt nedbringelse af projektets miljømæssige belastning og CO₂-udledning.

Som guidelines for det bæredygtige materialevalg i lokalplanområdet er der opsat disse tre retningslinjer:

- Langsigtede materialevalg, bl.a. ved valg af holdbare, og vedligeholdelsesvenlige materialer, der patinerer på en naturlig måde, der ikke forringer materialets udseende.
- Valg af naturlige, miljø- og ressourcemæssigt forsvarlige byggematerialer. Minimeret brug af materialer, der forurener, indeholder skadelige stoffer eller kræver et højt energiforbrug under fremstillingen.
- Valg af materialer og konstruktionsmetoder, der understøtter det cirkulære byggeri, f.eks. ved at være nemme at skille ad og genanvende efter endt levetid eller "konstruktiv træbeskyttelse", som er gennemtænkte konstruktioner, der beskytter udsatte træelementer i byggeriet.

At tænke bæredygtigt i forhold til byggeri er først og fremmest at tænke i langsigtet værdiskabelse. Et boligbyggeri har typisk en levetid på 100-120 år og mange generationer skal kunne have gavn og glæde af de boligområder, der opføres i dag. Det kan bl.a. sikres ved at vælge materialer med en lang levetid, materialer der patinerer på en naturlig måde samt materialer, der kræver minimalt vedligehold og er egnet til ombygning samt genanvendelse.

Materialepaletten er valgt ud fra et ønske om at sikre en høj bæredygtighedsprofil, et varieret gadebillede, gode muligheder for individuelle valg og stadig en sammenhæng i området. Ligesom der er et ønske om, at lokalplanen skal kunne rumme nye, endnu ikke kendte – men langtidsholdbare og bæredygtige – materialer.

Farver

For at sikre et sammenhængende område på trods af varierende bebyggelse, der har arkitektonisk vide rammer, er der fastsat en farveskala for hvert delområde, som har sammenhæng med den beplantning, som er karaktergivende i det pågældende delområde.

Delområde A – Tjørneengen og Egebakken: For at styrke de to områders lette og lyse udtryk med hvidtjørn og enggræs skal materialerne fremstå i lyse, varme nuancer, som f.eks. lys tegl og neutralbehandlet træ som facadebeklædning.

Delområde B – Lærkedalen og Fyrreskoven: For at supplere lærke- og fyrretræernes mørke stammer skal materialerne fremstå i mørke, kolde og varme nuancer, som f.eks. mørke teglnuancer og mørke træsorter eller mørkt behandlet træ-facadebeklædning.

Delområde C – Bøgeparken og Birkedammen: Som modspil til Blodbøgens stærke farve og i relation til birketræernes lette og lyse udtryk skabes et samlet arkitektonisk udtryk i bebyggelserne i de to områder ved at materialerne skal fremstå i lyse, kolde og varme nuancer, som f.eks. lyse tegl og træsorter.

Se mere i lokalplanens Bilag 2 – Materialer og Farver.

Bebyggelsens type og højde

På Pilegårdstrekanten etableres en række forskellige boligtyper; punkthuse i 3-4 etager, etagebyggeri i 3-4 etager, rækkehuse i 2 etager, rækkehuse i 1 etage og parcelhuse. Yderligere introduceres også en række fælleshuse og der gives mulighed for etablering af et friplejehjem, et seniorbofællesskab og en daginstitution.

Mulighed for træbyggeri

Lokalplanen giver mulighed for, at ny bebyggelse kan udføres af træbyggeri med bærende trækonstruktioner. Udskiftes eksempelvis beton med træ i de bærende konstruktioner, vil bygningens samlede CO₂-udledning kunne reduceres med op til 40 %.

Byggeri i træ er en afgørende klimaløsning fordi:

- Træ suger CO₂ fra luften imens det vokser
- Træ er en fornybar ressource
- Træ kan bruges og genbruges
- Træ giver intet affald, men CO₂-neutral energi, når det brændes efter brug.

Byggesystemer i træ er i dag industrielt fremstillede, effektive i montage og bliver fremtidens måde at bygge boliger på. Typisk er den samlede byggetid 20-50 % hurtigere ved træbyggeri end ved betonelementbyggeri.

Den øgede effektivitet kan være med til at sikre flere betalbare boliger til borgerne. Der findes mange forskellige byggesystemer i træ på markedet, alt efter anvendelse.

Læs mere i lokalplanens Bilag 2 – Materialer og farver.

Regnvandshåndtering og LAR

Inden for lokalplanområdet skal der håndteres omkring 2.835 m³ regnvand pr. 5 års hændelse. Der etableres derfor et netværk af tørbassiner, der kan håndtere denne mængde. Yderligere etableres tre større opsamlingsbassiner i henholdsvis det nordvestlige hjørne, i centrum af lokalplanområdet samt i den østlige del. For hvert af disse større opsamlingsbassiner etableres permanente vandspejl. Disse vil styrke grundlaget for øget biodiversitet, hvor ny flora og fauna kan finde grobund. Yderligere vil oplevelsesværdien højnes gennem attraktive nye "gadekær".



Diagram der viser den nye blå-grønne struktur på baggrund af eksisterende landskabelige forhold.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

Tørbassiner foreslås et skråningsanlæg på 1:5 og er 1 meter dybe. De tre søer har en vanddybde på min. 1 meter og et skråningsanlæg på 1:3 under vandspejl og 1:5 over vandspejl. Bassinet i det nordvestlige hjørne har overløb til offentlig regnvandskloakering, så det sikres, at der ikke udledes regnvand til de bagvedliggende parceller, som deler områdets laveste koter med bassinet.

Udledningen fra området til offentlig regnvandskloakering må ikke overstige 1 l/s/ha (svarende til naturlig afstrømning).

For at håndtere regnvand fra veje og parkeringsarealer for sig, hvilket svarer til et volumen på 1.125 m³ regnvand pr. 5 års hændelse, etableres der grønne løsninger i vejprofilet, såsom LAR-bede/regnbede og render, der kan filtrere vandet, inden det ledes videre ud til de større bassiner på de grønne arealer.

De grønne løsninger kan etableres med enten sidefald eller tværfald til én eller to regnvandsrender sideløbende med vejen. Yderligere kan renderne pose ud i rummelige LAR-bede/regnbede, der samtidig kan fungere som hastighedsdæmpere på vejprofilet (se referencefotos på næste side).

For at tilgodese håndtering af regnvand er det en fordel at placere bebyggelse på tværs af koter.



*Eksempler på grønne regnvandsløsninger i forbindelse med vejprofil.
Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S.*

Infrastruktur

For at sikre en ligelig fordeling af trafikken fra selve lokalplanområdet og ud på nærliggende veje, så det undgås, at alle trafikanter er koncentreret forbi enkelte matrikler, er lokalplanområdet opkoblet til det eksisterende vejnet ad et to-delt vejnet. Dette hindrer gennemkørsel i området og fordrer dermed sikkerhed gennem en lavere hastighed. Det todelte vejnet muliggør også en etablering af byggeriet i etaper.

For yderligere at skabe sikkerhed og trygge rammer med liv og ophold i gaderummet udformes en række veje med vendepladser for enden. Dette sikrer lokalt brug samt at trafikshastigheden holdes nede. Vendepladsens udformning kan skabe rammer for aktiviteter som vejfester og lignende og kan tilføjes stedsspecifik beplantning, så der skabes en let overgang til den omkringliggende natur ligesom de bløde trafikanter kobles naturligt på de nye rekreative forbindelser.

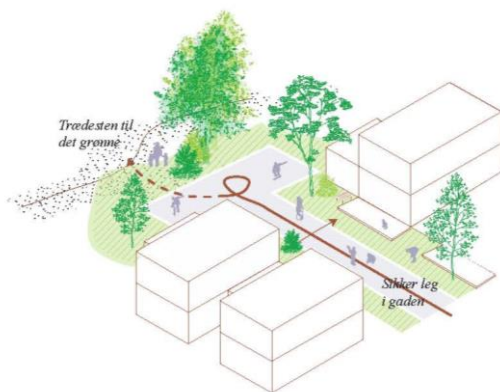


Diagram der viser, at vendepladsen kan bruges til både vendeplads, sikkert ophold samt naturlig overgang til det grønne område.

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S

I områdets grønne struktur etableres nye rekreative stier med plads til både gående og cyklende, der både sikrer stærke interne forbindelser, men også rækker ud og forbinder Pilegårdstrekanten med Dianalund, f.eks. mod Dianalundcentret, Holbergsskolen og Filadelfia og dermed Tersløse Bøgeskov.

De rekreative stier er suppleret med en række smallere bi-stier, der kobler sig på nye broer over de permanente vandspejl. Her er der mere fokus på oplevelse end at komme fra A til B.

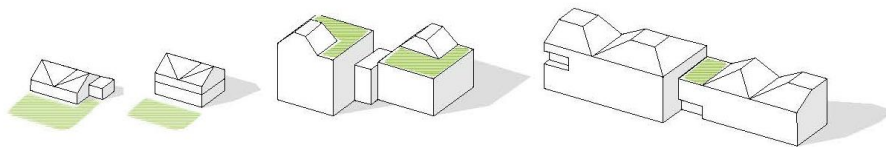
Fællesskaber

Inden for lokalplanområdet skabes der en række forskellige fællesskaber. Helt overordnet ses den samlende grønne struktur som et stort forenende fællesskab for hele Pilegårdstrekanten. Yderligere medvirker de tidligere introducerede karaktergivende træarter til et fællesskab på tværs af boligtypologier indenfor de seks forskellige delområder.

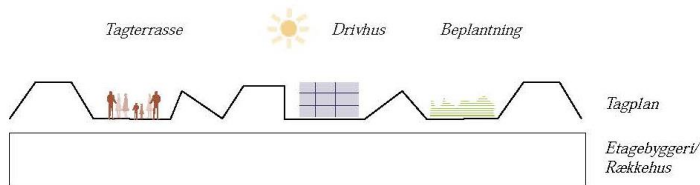
Parcelhuse er som udgangspunkt mere indadvendte med egen parcel end rækkehuse, etagebyggeri og punkthuse er. Derfor er parcelhusene trukket tilbage og placeret i anden parket i forhold til det samlende grønne fællesskab, der etableres på Pilegårdstrekanten.

Udeophold – tagterrasser og udestuer/drivhuse

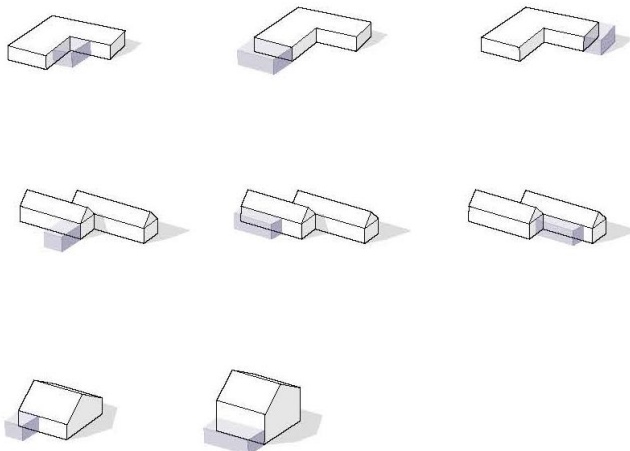
Ved at arbejde med tagenes udformning gives der mulighed for, fx på etagebyggeri, at bruge dele af taget til tagterrasse og ophold eller fælles drivhuse og nyttehaver. Også for parcelhuse og rækkehuse er der mulighed for, at tilknytte et drivhus med mulighed for have året rundt.



Opholdsmuligheder ved de forskellige boligtypologier



Tagbearbejdning giver plads til fælles ophold og drivhuse



Eksempler på udestuer tilknyttet parcelhuse og rækkehuse

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Sorø Kommuneplan 2019-2030

Lokalplanen er i overensstemmelse med Sorø Kommuneplan 2019-2030, og lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde Di.B 5.

Kommuneplanramme Di.B 5 udlægger området til boligområde med mulighed for indpasset fælles anlæg (varmecentral, fælleshuse, institutioner o.a.) samt miljøvenlige erhverv, der er forenelige med områdets hovedanvendelse. Kommuneplanrammen giver mulighed for opførelse af boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i en mindre del af området.

- Åben-lav bebyggelse kan opføres i op til 1,5 etage og en maksimal højde på 8,5 meter. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse er 30 for det enkelte jordstykke.
- Tæt-lav bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse er 40 for det enkelte jordstykke.
- Etageboligbebyggelse kan opføres i op til 5 etager og en maksimal højde på 15 meter. Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse er 60 for det enkelte jordstykke.

I mindre dele af rammeområdet er der kortlagt risiko for oversvømmelse. Kommuneplanrammen fastlægger, at der ved lokalplanlægning om nødvendigt skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse. Se mere om dette i afsnit G. TEKNISKE FORHOLD MV, Regn- og spildevand.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af "Lokalplan 1.13/1.19.S1/B1-2005, Kolonien Filadelfia mv.", som er gældende for et større område herunder Filadelfia, som ligger nord for lokalplanområdet. I den eksisterende Lokalplan 1.13/1.19.S1/B1-2005 er lokalplanområdet på rammeniveau udlagt til boligområde. Anvendelsen og udstyknings forudsætter, at der udarbejdes detaillokalplan for området.

Nærværende "Lokalplan SK 65, Boligområdet Pilegårdstrekanten i Dianalund" erstatter således - for det pågældende lokalplanområde - den eksisterende "Lokalplan 1.13/1.19.S1/B1-2005, Kolonien Filadelfia mv.", som for lokalplanområdet afløses.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af "Områdeklassificering". Det er et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet.

Byzoner er fastsat jf. reglerne i Bekendtgørelse af lov om planlægning (§ 34 i LBK nr. 937 af 24/09/2009).

Råstofplan 2016-2027

Lokalplanområdet grænser op til råstofinteresseområde (primært ler og en mindre del med sand, grus og sten) mod sydøst på den modsatte side af Pilegårdsvej. Region Sjælland har oplyst, at området fastholdes som interesseområde i Råstofplan 2020 og udpegningen har således ikke direkte indvirkning på planlægningen for Pilegårdstrekanten.

Spildevandsplan

Området har hidtil fungeret som landbrugsområde og er derfor ikke kloakeret, med undtagelse af de to eksisterende ejendomme (matrikel 19fv og 19fx). Området inddrages nu i kommunens spildevandsplan og udlægges til spildevandskloakering. Tag- og overfladevand skal derfor håndteres og nedsives lokalt, i det der ikke etableres offentlige regnvandsledninger for de enkelte parceller i området.

Grundvand

Området ligger i Indvindingsoplandet til Dianalund Vandværk, men uden for indsatsområder og BNBO (boringsnære beskyttelsesområder). Anvendelsen til boligformål med mulighed for indpasset fælles anlæg forventes ikke at påvirke grundvandet.

Støj

Ved boligbyggeri skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Se i øvrigt "Forskrift for Sorø Kommune" <https://soroe.dk/media/1740162/rapport-om-visse-miljoeforhold.pdf> eller på kommunens hjemmeside.

Støjrapport

Jf. planlovens § 15a skal man ved planlægningen sikre, at eventuelt støjbelastede arealer, som udlægges til støjfølsom anvendelse (fx boliger) sikres mod støjgener. Dansk Akustik Rådgivning har derfor i efteråret 2020 udarbejdet støjrapport ("20-010 Notat_1", dateret 23.11.2020) med beregninger af vejtrafikstøj i Pilegårdstrekanten.

Resultatet af beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

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 kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr.: 19a Tersløse By, Tersløse og 19fv Tersløse By, Tersløse

Tinglyst: 06.04.1946

Titel: Dok om byggelinjer mv, Vedr. 19ED, 19EC

Indhold: Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg af nogen art inden for en afstand af 12 meter fra vejens midtlinje, jf. Lov nr. 275 af 28. nov. 1928 § 1.

Påtaleberettiget: Sorø Kommune
Servitutten skal respekteres.

Matr.nr.: 19a Tersløse By, Tersløse

Tinglyst: 14.12.1994

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Indhold: Omhandler en nedgravet 160 mm. vandledning, hvor der i en afstand af 1,5 meter fra lednings centerlinje ikke må bygges eller foretages beplantning af træer med dybtgående rødder.

Påtaleberettiget: Dianalund Vandværk

Servitutten skal respekteres.

Matr.nr.: 19a Tersløse By, Tersløse og 19fx Tersløse By, Tersløse

Tinglyst: 04.09.2006

Titel: Lokalplan nr. 1.13.1.19.S1/B1-2005 Tillige andre ejendomme vedr. 19a og 19ed.

Indhold: Ejendommen er beliggende inden for hvad lokalplanen anfører som sekundært planareal og inden for lokalplandelområde B3. Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om detailplanlægning og bebyggelsens omfang.

Påtaleberettiget: Sorø Kommune

Servitutten kan aflyses.

Matr.nr.: 19fx Tersløse By, Tersløse

Tinglyst: 19.07.1906

Titel: Dok om at et jordstykke skal holdes fredet og hegnet mv, Vedr 19A, 19ED, 19EC.

Indhold: Vedrørende kirkegårdsareal, som er beliggende på matr. nr. 19ec Tersløse By, Tersløse, øst for Pilegårdsvej, og omfatter ikke matr. nr. 19fx smst.

Påtaleberettiget: Sorø Kommune

Servitutten kan aflyses.

REDEGØRELSE



N

Signaturforklaring

—	Skel
- - -	Optaget vej / privat fællesvej
—	Fibia
—	Verdo Teknik
—	Sorø Forsyning
—	CERIUS
—	TDC og YOUSEE
—	Evida
—	Dianalund Vandværk

Noter

Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.

Servitutter er undersøgt, se servitutredegoelse.

Skel er vist iht. det digitale matrikelkort. Skel er ikke beregnet eller fastlagt ved mål, og derfor frarådes detailprojektering ud fra dette kortmateriale. Skel bør fastlægges præcist ved opmåling inden endelig projektering.

Leroplysninger digitaliseret iht. LER-nr. 1785485, d. 18.05.2020.

Der er på ejendommene ikke registreret jordforurening eller byggelinjer eller udpegninger iht. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Der ses desuden ikke at være etableret husdyranlæg i nærheden af ejendommene med betydning for ejendommenes anvendelse til boliger.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

Jordforureningsloven

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

Jordvarmebekendtgørelsen

Ved etablering af jordvarmeanlæg skal der søges tilladelse hos Sorø Kommune.

Miljøbeskyttelsesloven

I forbindelse med etableringen af anlæg til regnvandshåndtering skal der indhentes en spildevandstilladelse hos Sorø Kommune.

Museumsloven

Museum Vestsjælland har i efteråret 2020 gennemført en arkæologisk forundersøgelse for at afklare omfanget af skjulte fortidsminder på arealet og et eventuelt behov for yderligere undersøgelser eller væsentlige bevaringsinteresser, der kan lægge hindringer i vejen for jordarbejdet, jf. museumslovens § 27.

Forundersøgelse

På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes dele af området at indeholde væsentlige arkæologiske interesser.

Ved forundersøgelsen blev der fundet tre delområder med mindst 10 huse, samt flere løse stolpehuller og store og små gruber. Husene vurderes til at være fra jernalderen.

Dertil fremkom der et affaldsområde med moderne affald, som dateres til perioden 1950-1990.

De tre delområder vil blive indstillet til en arkæologisk udgravning, som forventeligt foretages forår 2021.

Skulle der ved anlægsarbejder på området alligevel blive fundet arkæologiske interessante fund, skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres, jf. museumslovens § 27.

Udgiften til eventuel nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum, skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27, stk. 5.2.

Naturbeskyttelsesloven

Regnvandsbassiner til opsamling af områdets regnvand forventes efter få år, hvis de er større end 100 m², at blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder blandt andet, at oprensning af bassinerne kræver dispensation fra Sorø Kommune.

Naturlignende engarealer over 2500 m² kan også blive omfattet, hvorefter det kræver dispensation fra Sorø Kommune at ændre tilstanden. Hidtidig slåning mv. kan dog fortsætte uden dispensation.

Vejloven

Nye overkørsler, oversigtsarealer og parkeringspladser samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden (Sorø Kommune).

F. LOV OM MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanlægning skal der, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), gennemføres en miljøvurdering, hvis planen indbefatter særlige anlæg eller en miljøvurderingsscreening taler for det. Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der derfor gennemført en sådan screening, hvor andre berørte myndigheder er blevet hørt.

Miljøscreeningen er vurderet i henhold til lovgivningens § 8, stk. 2.

Ud fra screeningen har Sorø Kommune vurderet, at lokalplanen *ikke* er omfattet af kravet om miljøvurdering. Baggrunden for vurderingen er at:

- lokalplanen udlægger området til boligformål og ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og bilag 2.
- en udbygning med boliger i lokalplanområdet vil ændre området positivt med fokus på en bæredygtig udvikling, herunder øget biodiversitet og sammenhængende grønne arealer.
- det vurderes i en trafikanalyse dateret maj 2020 at den øgede trafik, som udbygningen af området vil medføre, kan håndteres med en delvis udvidelse af Pilegårdsvej og på det omkringliggende vejnet og uden gener for resten af Dianalund.
- lokalplanen ikke påvirker et internationalt beskyttelsesområde.
- planens realisering ikke vurderes at indvirke væsentligt på miljøet.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Elforsyning

Lokalplanområdets elforsyning varetages af Cerius. Elektriciteten kan indkøbes på det frie el-marked.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Dianalund Vandværk.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen skal baseres på vedvarende energi i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning eller efter et godkendt varmeprojekt.

Regn- og spildevand

Ifølge spildevandsplanen skal nye byudviklingsområder spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres lokalt, hvis det er muligt.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der gennemført geotekniske undersøgelser, herunder bluespotanalyse, i området, der viser, at jordbunden generelt er præget af moræneler mod nordøst og sydvest samt smeltevandssand i et større område i midten af lokalplanområdet. Generelt er der i området god nedsivningsevne, dog er der områder med højtstående grundvand.

Derfor muliggør lokalplanen etablering af regnvandsbassiner, i overensstemmelse med spildevandsplanen, herunder tre bassiner med permanent vandspejl i områdets nordøstlige hjørne, i midten af området samt i det nordvestlige hjørne. Regnvandsbassinernes formål er, at tilbageholde regnvand inden nedsivning i fælles LAR-anlæg eller inden overløb til kloak.

Forslag til placering af regnvandsbassiner fremgår af Kortbilag 2, 3 og 4.

Der kan desuden etableres LAR-bede/regnbede, render og andre åbne anlæg til håndtering af regnvand langs veje og på de enkelte storparcellers friarealer. Anlæggene skal opsamle og forsinke overfladevand og samtidig skal de indgå som rekreative elementer i lokalplanområdet. De skal gives et naturligt udtryk og integreres i lokalplanområdets landskab og de landskabelige visioner for lokalplanområdet. Se i øvrigt under "C. Lokalplanens indhold" under afsnittet "Regnvands-håndtering og LAR".

Afledning af regnvand fra de enkelte boliggrunde og tilslutning til fælles LAR-anlæg skal ske på jordoverfladen via åbne render. Regnvand skal nedsive gennem et muldlag, der renser vandet, derefter gennem et sandfang og videre ned i faskinen.

Den daglige drift og vedligehold af de fælles anlæg til nedsivning af regnvand skal forestås af et dertil oprettet regnvandslav, som kan være sammenfaldende med grundejerforeningen.

Renovation

Ved udarbejdelse af nye anlægsplaner for ejendomme i området skal det sikres, at de 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 vejreglernes krav til vendepladser for lastvogne, og pladsernes belægninger skal være jævne og med kørefast underlag.

Veje

Pilegårdsvej, som ligger uden for lokalplanområdet, er i dag ca. 4,5 meter (1,5 sporet vej). Når vejen fremtidigt skal fungere som fordelingsvej mellem Pilegårds-trekanten og det overordnede vejnet, og der vil være en større trafikmængde end i dag, kan det påvirke trafiksikkerheden. Derfor bør hele eller en del af Pilegårdsvej udvides fra nuværende 1,5 sporet vej til en 2 sporet vej inden lokalplanområdet udbygges.

Byggemodning

Området byggemodnes i etaper. Herunder ses en principiel plan for den etapevis byggemodning. Området vil blive udbudt til salg i flere etaper, ud fra et princip om at udbygning af området sker som en udvidelse af den eksisterende by.



*Diagram der viser en principiel plan
for etapevis byggemodning.
Kilde: Sorø Kommune*

Kilde: Årstiderne Arkitekter A/S, 2020.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 65 for boligområdet Pilegårdstrekanten i Dianalund.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- At området skal udbygges til et attraktivt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse, fællesskab og uformel kontakt mellem beboere.
- At området skal udbygges ud fra bæredygtige principper set fra et helhedsperspektiv, både ved planlægningen, opførelsen og driften af byggeriet samt ved friarealer, idet der så vidt muligt vælges bæredygtige løsninger.
- At fastlægge en overordnet disponering af området i forhold til veje, stier og bærende rekreativ/grøn struktur med beplantning.
- At understøtte et langsigtet og bæredygtigt materialevalg i form af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer.
- At muliggøre at regnvand, der nedsives i området, bidrager til områdets naturlige kvaliteter via lavninger/bassiner, bede, åbne render mv.

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING

2.1 Lokalplanområdets afgrænsning fremgår at KORT B, se foregående side.

2.2 Området omfatter matriklerne 19fv, 19fx og 19a Tersløse By, Tersløse samt grunde, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3 Området opdeles i delområde A, B og C som vist på Kortbilag 1.

2.4 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde A udlægges til anvendelse som boligområde med mulighed for åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, herunder fælleshuse og grønne friarealer, jf. Kortbilag 2.

I delområde A udlægges 11 storparceller (nr. 1-11) i princippet som vist på Kortbilag 2. Inden for hver storparcel skal boligformen være af samme type.

3.2 Delområde B udlægges til anvendelse som boligområde med mulighed for åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter, herunder fælleshuse og grønne friarealer, jf. Kortbilag 3.

I delområde B udlægges 5 storparceller (nr. 12-16) i princippet som vist på Kortbilag 3. Inden for hver storparcel skal boligformen være af samme type, dog kan der etableres tæt-lav og etagebebyggelse inden for samme storparcel.

Etagebebyggelse må kun opføres i storparcel nr. 12 og 13.

Storparcel nr. 12 og 13 kan desuden anvendes til offentlige formål som daginstitution, plejehjem og lignende.

- 3.3 Delområde C udlægges til anvendelse som boligområde med mulighed for åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter, herunder fælleshuse og grønne friarealer, jf. Kortbilag 4.

I delområde C udlægges 13 storparceller (nr. 17-29) i princippet som vist på Kortbilag 4. Inden for hver storparcel skal boligformen være af samme type, dog kan der etableres tæt-lav og etagebebyggelse inden for samme storparcel.

Etagebebyggelse må kun opføres i storparcel nr. 24, 25 og 27.

- 3.4 Dele af lokalplanområdet, der ikke anvendes til boliggrund eller vejareal, udlægges til friareal. Dog må arealet inden for vejbyggelinje mod Pilegårdsvej, jf. Kortbilag 2, 3 og 4 anvendes til udvidelse af Pilegårdsvej. Arealet mellem støjbyggelinje og vejbyggelinje mod Pilegårdsvej, jf. Kortbilag 2, 3 og 4 må anvendes til etablering af stier og jordvold.
- 3.5 Inden for hele lokalplanområdet må placeres tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Der må ikke opføres eller opsættes vindmøller.
- 3.6 I området må der være erhvervsvirksomhed, som almindeligvis drives i boligområder (liberalt erhverv), 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 og gene for de omboende, herunder med fokus på miljøhensyn (støj, røg o. lign.) samt ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.

§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1 Udstykning i storparceller skal i princippet ske, som vist på Kortbilag 2, 3 og 4.
- 4.2 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² og med en større størrelse end 1.000 m².

Dog må åben-lav grunde, der støder op til areal udlagt til fælles grønt område, jf. Kortbilag 1, udstykkes med en størrelse ned til 400 m².

***NOTE:** Grunde mellem 400 og 450 m² har begrænset byggeret, se § 7.3.*

- 4.3 Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 200 m². Tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes som en sokkeludstyknings.

- 4.4 Etagebebyggelse kan udstykkes som sokkeludstyknings.

***NOTE:** Ved sokkeludstyknings forstås, at skellene omkring byggeriet forløber langs soklen, og at der omkring byggeriet ikke er noget areal tilhørende grunden. Såfremt bygninger er opført med brandadskillelse, skal skellet ligge midt i adskillelsen.*

- 4.5 Private fællesveje samt fælles opholdsarealer, herunder stier og fællesanlæg til regnvandshåndtering, udstykkes og overdrages til grundejerforeningen. Dette gælder ikke storparcel 12 og 13, såfremt disse anvendes til offentlige formål.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Fordelings- og boligveje

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en ny fordelingsvej A-B fra Holbergsvej og en ny fordelingsvej C-D fra Pilegårdsvej. Der udlægges areal til fordelingsvej A-B og C-D med et forløb i princippet som vist på Kortbilag 1. Fordelingsvejene skal have status som privat fællesvej.
- 5.2 Lokalplanområdet skal ligeledes vejbetjenes via nye boligveje e-f, g-h, i-j, k-l, m-n, o-p, q-r, s-t, u-v. Der udlægges areal til boligveje med et forløb i princippet som vist på Kortbilag 1. Boligvejene skal have status som privat fællesvej.
- 5.3 Fordelingsvejene A-B og C-D og boligvejene e-f, g-h, i-j, k-l, m-n, o-p, q-r, s-t, u-v udlægges i en bredde på 12 meter, og anlægges med en fast og gerne permeabel/vandgennemtrængelig belægning i en bredde på min. 5,5 meter.

Inden for den resterende del af vejudlægget, skal der etableres rabatareal med mulighed for fortov, parkering, træer/beplantning og anlæg til forsikelse/nedsivning af regn- og overfladevand (LAR-bede/regnbede, render mv). Herunder må f.eks. regnvandsbede – med vejmyndighedens godkendelse – medvirke til indsnævring af kørebanen udvalgte steder med henblik på hastighedsdæmpning.

- 5.4 For enden af boligveje skal der etableres vendepladser, som er udformet til at skabe sikkerhed og trygge rammer for liv og ophold, herunder med mulighed for hastighedsdæmpende tiltag. Der skal fra vendepladserne være forbindelse til stisystemet i lokalplanområdet. Udformningen af vendepladserne skal sikre, at rednings- og renovationskøretøjer har tilstrækkelig plads til at vende.

- 5.5 Ved skæringer mellem veje skal der sikres oversigtsarealer, som tinglyses på de enkelte grunde.

Stier

- 5.6 Der udlægges primære stier i princippet som vist på Kortbilag 1. Stierne skal have status som private fællesstier. Stierne udlægges i en bredde som vist på Kortbilag 1 og skal anlægges med fast og gerne permanent/vandgennemtrængelig belægning eller med grus eller lignende.
- 5.7 Der udlægges sekundære stier i princippet som vist på Kortbilag 1. Stierne skal have status som private fællesstier. Stierne udlægges i en bredde som vist på Kortbilag 1 og skal anlægges med grus eller lignende.

Broer

- 5.8 Der skal etableres træbroer over de våde regnvandsbassiner, jf. Kortbilag 1. Broerne skal have tydelig taktil afmærkning.

NOTE: For tilgængelighed henvises til DS3028 og DS105.

Parkering

- 5.9 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse. Parkeringsarealet udlægges på egen grund. Garage eller carport medregnes som parkeringsplads.
- 5.10 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.
- 5.11 Ved tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage skal der etableres min. 1 parkeringsplads i tilknytning til den enkelte bolig, resterende parkeringsareal kan udlægges som fællesparkering. Ved tæt-lav bebyggelse i 2 etager og ved etageboliger må parkeringsplads etableres som fællesparkering. Ved udnyttelse af fællesparkering skal en samlet plan for hver storparcel godkendes af Sorø Kommune.
- 5.12 Der skal i tilknytning til bebyggelse til fællesformål og offentlige formål etableres parkeringsareal svarende til:
- 1 parkeringsplads pr. 15 m² etageareal ved forsamlingslokaler eller lignende.
 - Min. 10 parkeringspladser samt min. 3 parkeringspladser til korttids-parkering ved institutionsformål.
- 5.13 Der skal udlægges 6 parkeringspladser i umiddelbar nærhed til indkørslen til fordelingsvej C-D fra Pilegårdsvej, som forbeholdes besøgende til kirkegården.
- 5.14 Parkering af køretøjer over 3.500 kg må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene og i de grønne områder. Forbuddet gælder også større både samt campingvogne for længerevarende henstilling (over 30 dage).

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

Forsyning og anlæg

- 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 Spildevand fra ny bebyggelse skal afledes til det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 6.3 Området spildevandskloakeres. Tag- og overfladevand skal derfor håndteres/nedsives lokalt.

Der skal til formålet etableres de nødvendige anlæg i form af regnvandsbassiner, -bede og vandrender mv. i princippet som vist på Kortbilag 2, 3 og 4. Tilslutning til LAR-anlæg skal ske over terræn.

Regnvandsbassinet i det nordvestlige hjørne skal have overløb til offentlig regnvandskloakering. Udledningen fra området til offentlig regnvandskloakering må ikke overstige 1 l/s/ha (svarende til naturlig afstrømning). Se i øvrigt §§ 5.3, 6.4, 9.6 og 9.7.

- 6.4 Ledninger og rør – regnvandsledninger dog undtaget - skal fremføres i jorden, så vidt muligt under vejarealerne. Ved den konkrete placering skal der tages hensyn til lokalplanens retningslinjer for beplantning m.v.

Der må ikke etableres rørledninger fra grunden og ud til regnvandsrender.

- 6.5 Ny bebyggelse skal varmforsynes med vedvarende energi i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Der kan etableres individuelle og fælles anlæg.

NOTE: For BR18 henvises til § 293 – 298.

- 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 med areal op til 8 m² og maks. højde på 2 m.

Affald

- 6.8 Der skal inden for storparceller med tæt-lav boligbebyggelse/etageboliger etableres fællesanlæg til affaldshåndtering. Der kan desuden etableres affaldsbeholdere på de enkelte boligejendomme. Standpladser til affaldsbeholdere samt adgangsvejen for renovationsbiler samt skraldemanden skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen. Se i øvrigt § 9.13.
- 6.9 Der kan udlægges et areal til kompostering af haveaffald og grønt husholdningsaffald for hver bolig eller som fællessystem for flere husstande. Kompostering må ikke give anledning til uhygiejniske forhold, lugtgener eller tilhold af skadedyr.

Belysning

- 6.10 Ved alle typer belysning i lokalplanområdet skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.
- 6.11 Vejbelysning skal være parklamper eller pullertbelysning. Stibelysning skal være pullertbelysning eller andet lavtsiddende armatur. Belysningen skal have omfang og kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Generelt

- 7.1 Der skal friholdes "grøn gennemgang", med principiel placering jf. Kortbilag 2, 3 og 4, hvor der ikke bebygges. Den grønne gennemgang skal have en bredde af min. 5 meter.

NOTE: Den "grønne gennemgang" skal sikre, at der skabes kig på tværs af bebyggelse, så man ikke får en lang ubrudt facaderække.

Åben-lav bebyggelse

- 7.2 Bygninger må opføres i maks. 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveau-plan til tagryg.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for det enkelte jordstykke (matrikel). På små åben-lav grunde på mellem 400-450 m² må bygningernes samlede bygningsareal dog i alt være maks. 130 m² (inkl. sekundær bebyggelse).

NOTE: Det begrænsede bygningsareal på små åben-lav grunde er fastsat ud fra et ønske om, at bebyggelsen stadig skal fremstå som åben.

Tæt-lav bebyggelse

- 7.4 Bygninger må opføres i maks. 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveau-plan til tagryg.
- 7.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for det enkelte jordstykke (matrikel) inklusive andel i fælles friarealer, der er selvstændigt matrikulerede, inden for den enkelte storparcel. De enkelte ejendommers andel af friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter ejendommens størrelse. Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke vejarealer, fælles parkeringsarealer samt arealer til fælles affaldshåndtering.

Etagebebyggelse

- 7.6 Bygninger må opføres i maks. 4 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 meter målt fra terræn eller fra et af kommunen godkendt niveau-plan til tagryg.
- 7.7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for det enkelte jordstykke (matrikel) inklusive andel i fælles friarealer inden for den enkelte storparcel.

De enkelte ejendommers andel af friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter ejendommens størrelse. Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke vejarealer, fælles parkeringsarealer samt arealer til fælles affaldshåndtering.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelt

- 8.1 Ny boligbebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri.
- 8.2 Der skal anvendes bæredygtige, langtidsholdbare materialer som teglspån, tegl, natursten, skifer, træspån og træ, herunder naturfarvet træ og "burned wood" (brændt træbeklædning - Shou Sugi Ban).
Se i øvrigt "Bilag 2 – Materialer og Farver".

***NOTE:** Som guideline for et bæredygtigt materialevalg er følgende retningslinjer:*

- *Langsigtet materialevalg, bl.a. ved valg af holdbare, og vedligeholdelsesvenlige materialer, der patinerer på en naturlig måde, der ikke forringer materialets udseende.*
- *Valg af naturlige, miljø- og ressourcemæssigt forsvarlige byggematerialer. Minimeret brug af materialer, der forurener, indeholder skadelige stoffer eller kræver et højt energiforbrug under fremstillingen.*
- *Valg af materialer og konstruktionsmetoder, der understøtter det cirkulære byggeri, f.eks. ved at være nemme at skille ad og genanvende efter endt levetid eller "konstruktiv træbeskyttelse", som er gennemtænkte konstruktioner, der beskytter udsatte træelementer i byggeriet.*

Ved valg af materialetype der ikke er nævnt i § 8.2, skal der i byggeansøgning redegøres for, at materialevalget overholder ovenstående.

***NOTE:** Vær opmærksom på, at der i forbindelse med spildevandstilladelsen stilles særlige krav til bl.a. tagrender, inddækninger og lignende, der ikke må være af kobber, zink eller bly, når der fra grunden udledes regnvand over terræn til de fælles nedsivningsanlæg i friarealerne.*

- 8.3 Glansen på tagmateriale må ikke overstige 30.
- 8.4 For at sikre en bebyggelse, som understøtter en bæredygtig tilgang samt et æstetisk 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.
- 8.5 Der må ikke etableres skorsten på boligbebyggelse.

***NOTE:** Ud fra et klimamæssigt hensyn om at begrænse luftforurening, må der ikke etableres skorstene. Inddækning af eksempelvis ventilationsanlæg på tage anses ikke som skorsten.*

Farver

Delområde A – Tjørneengen og Egebakken

- 8.6 I delområde A skal materialefarver fremstå i *lyse, varme nuancer*, herunder hvid, sandfarvet, beige, lysebrun, lysegul og lysegrå.
Jf. Bilag 2 – Materialer og Farver.

Delområde B – Lærkedalen og Fyrreskoven

I delområde B skal materialefarver fremstå i *mørke, kolde og varme nuancer*, herunder sort, sortbrun, mørk brun, brun, mørk rød, rød, mørk grå og grå.

Jf. Bilag 2 – Materialer og Farver.

Delområde C – Bøgeparken og Birkedammen

I delområde C skal materialefarver fremstå i *lyse, kolde og varme nuancer*, herunder hvid, sandfarvet, beige, lysebrun, lysegul, lysegrå.

Jf. Bilag 2 – Materialer og Farver.

NOTE: Det er visionen, at skabe et varieret lokalplanområde, der med farvepaletten inden for hvert delområde understøtter samspillet med den bærende rekreative/grønne struktur jf. § 9.3.

Solenergianlæg

- 8.7 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses i bygningens arkitektur. Ved tilpasning forstås integreret i bygningen ved at anlæggene har samme hældning som den flade, hvorpå de monteres.
- 8.8 På "flade" tage må solceller vinkles, forudsat at de placeres min. 2 meter fra facader, der ligger ud mod vej.
- 8.9 Inden for hver storparcel, der anvendes til tæt-lav bebyggelse eller etageboliger, skal anlæg til indvinding af solenergi opsættes efter et ensartet princip, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.10 Solpaneler, rammer og montageskiner skal for hver bebyggelse holdes i samme farve, og anlæggene må ikke medføre refleksionsgener, jf. § 8.3.

Antenner/paraboler

- 8.11 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes, så de er synlige fra veje, stier, nabobebyggelse eller friarealer. Paraboler må opsættes med lav placering (maks. 1,5 m fra terræn til overkant), og må ikke skæmme i forhold til omgivelserne.

Skiltning

- 8.12 Skilte og lignende – almindelige navneskilte undtaget – må opsættes i overensstemmelse med kommunens gældende praksis.

NOTE: Der henvises til de generelle rammebestemmelser i byer i "Sorø Kommuneplan" samt "Praksis vedrørende skiltning for erhverv i boligområder i bymæssig bebyggelse i Sorø Kommune", som kommunens Teknik og Miljøudvalg vedtog den 3. april 2007.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

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

Der må foretages terrænregulering på maks. +/- 0,5 meter. Dog må der ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra skel.

Der må ikke foretages terrænregulering inden for 3 meter fra vejskel uden vejmyndighedens tilladelse.

NOTE: Visionen for området er en bebyggelse på landskabets og naturens præmisser. Derfor er det vigtigt, at det eksisterende bølgede landskab bevares og ikke erstattes af terrasselignende grundstykker med støttemure i skel.

Det er vigtigt, at terrænet på den enkelte grund har det fald, der er nødvendigt for at aflede regnvandet på terræn. Terrænfald og fremtidig afledning skal indtænkes allerede inden og under opførelsen af bebyggelsen. Hvis grunden er flad bør terrænets dynamik udbygges. Se folderen ["brug dit regnvand klogt"](#) eller på kommunens hjemmeside.

- 9.2 Etablering af anlæg til regnvandshåndtering, kælkebakke, jordvolde og lignende på friarealer, jf. Kortbilag 1, er undtaget af § 9.1. Ved bakker og volde skal det sikres med dræn eller lignende, at overfladevand ikke ledes til omkringliggende matrikler.

Beplantning/fælles friarealer

- 9.3 De fælles friarealer jf. Kortbilag 1, skal etableres med beplantning som karakterområderne Bøgeparken, Birkedammen, Lærkedalen, Fyrskoven, Tjørneengen, Egebakken jf. "Bilag 1 – Beplantning".
- 9.4 Alle ubebyggede arealer, der ikke er reguleret i § 9.3, skal begrønnes eller befæstes, f.eks. ved beplantning, græs eller lignende og fremstå velvedligeholdte eller "Vild med Vilje".
- 9.5 Inden for de fælles friarealer, jf. Kortbilag 1, må der etableres fællesfaciliteter til ophold og leg, som legeplads, bålplads, petanquebane og en mindre boldbane.

Regnvand

- 9.6 Inden for de fælles friarealer, jf. Kortbilag 1, etableres fællesanlæg til regnvandshåndtering i form af regnvandsbassiner og nedsivningsanlæg.

Regnvandsbassiner kan etableres som våde og tørre bassiner og skal fungere som rekreative elementer i friarealerne. Det vil sige, at tørre bassiner skal kunne anvendes til ophold, når disse ikke er oversvømmede, og at våde bassiner skal gives en karakter af sø.

Anlæg til regnvandshåndtering skal gives et naturligt udtryk og integreres i lokalplanområdets landskab og de landskabelige visioner for lokalplanområdet. Se desuden §§ 6.3 og 6.4.

- 9.7 Tag- og overfladevand skal håndteres i de fælles regnvandsbassiner/nedsivningsanlæg i overensstemmelse med tilladelsen eller på egen grund i overensstemmelse med spildevandsplanen.

NOTE: Afledning af regnvand fra de enkelte boliggrunde og tilslutning til fælles LAR-anlæg skal ske på jordoverfladen via åbne render. Regnvand skal nedsive gennem et muldlag, der renser vandet, derefter gennem et sandfang og videre ned i faskinen.

- 9.8 Grundejerforeningen skal oprette et regnvandslav, der skal stå for vedligeholdelsen af fællesanlæggene til regnvandshåndtering.
- 9.9 Den daglige drift og vedligeholdelse af fællesanlæg til regnvandshåndtering skal ske i henhold til vedligeholdelsesplanen. Forslag til vedligeholdelsesplan udarbejdes i forbindelse med oprettelse af grundejerforening.

Hegn

- 9.10 Hvis der etableres hegning i skel mod veje, stier og fælles friarealer skal det etableres som levende hegn/hæk.

Hegning i skel mod veje, stier og fælles friarealer skal etableres på egen grund i en afstand af min. 0,3 meter fra skel.

NOTE: Vær opmærksom på, at der på nogle grunde kan være tinglyst oversigtsarealer jf. § 5.5, som kan sætte krav til fx højde på hegning.

- 9.11 Hvis der etableres hegning i skel mod naboer, skal det etableres som levende hegn eller fast hegn med begrønning. Hegning i skel mod naboer må etableres i skel.

I områder med tæt-lav bebyggelse må hegn til naboer have en maks. højde på 1,5 meter.

I områder med åben-lav bebyggelse må hegn til naboer have en maks. højde på 1,8 meter.

NOTE: Hegnets udseende er fastsat ud fra visionen for området, hvor beplantning er et styrende karaktertræk. Hegnets maksimale højde er fastsat ud fra en vision om, specielt i områder med tæt-lav byggeri, at bidrage til øget fællesskabsfølelse, social bæredygtighed og tryghed.

- 9.12 I brugsgrænser imellem sammenbyggede huses friarealer må der etableres levende hegn eller fast hegn med begrønning med en maks. højde på 1,5 meter, 5 meter ud fra facaden udført efter et fælles koncept for den pågældende bebyggelse.

Affald og oplag

- 9.13 Arealer til affaldshåndtering skal afskærmes, f.eks. med beplantning eller begrønnet hegn samtidig med, at det overholder kommunens gældende affaldsregulativ.

9.14 I lokalplanområdet må ikke være udendørs oplag af materialer og lignende.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Der skal inden for lokalplanområdet stiftes en grundejerforening, som skal varetage fællesinteresser og vedligeholde fælles friarealer og –anlæg.

Til grundejerforeningen er der medlemspligt for de respektive grundejere eller andelshavere i området.

10.2 Grundejerforening skal stiftes, når kommunen kræver det, dog senest når første storparcel er udstykket og solgt.

Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

10.4 Grundejerforeningen skal tage skøde på private fællesveje og –stier samt fælles friarealer og –anlæg, jf. § 4.5.

10.5 Grundejerforeningen skal oprette et regnvandslav, jf. §§ 9.8 og 9.9.

§ 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 de i § 6 fastlagte fællesanlæg og –faciliteter tilhørende den enkelte storparcel, herunder anlæg til håndtering af regnvand.

11.3 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal den til den enkelte storparcel hørende andel af de i § 5 fastlagte veje, stier, broer og parkeringspladser være etableret. Ligeledes skal en forholdsmæssig andel af de friarealer være etableret, jf. § 9.3. Kommunen kan dog tillade plantningen udsat til førstkommande velegnede plantesæson, så der opnås gode vilkår for beplantningens trivsel.

11.4 Grundejerforeningen skal være stiftet jf. § 10.2

§ 12 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

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

12.2 Nærværende "Lokalplan SK 65, Boligområdet Pilegårdstrekanten i Dianalund" erstatter således - for det pågældende lokalplanområde - den eksisterende "Lokalplan 1.13/1.19.S1/B1-2005, Kolonien Filadelfia mv.", som for lokalplanområdet aflyses.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Byråd den 16. december 2020.

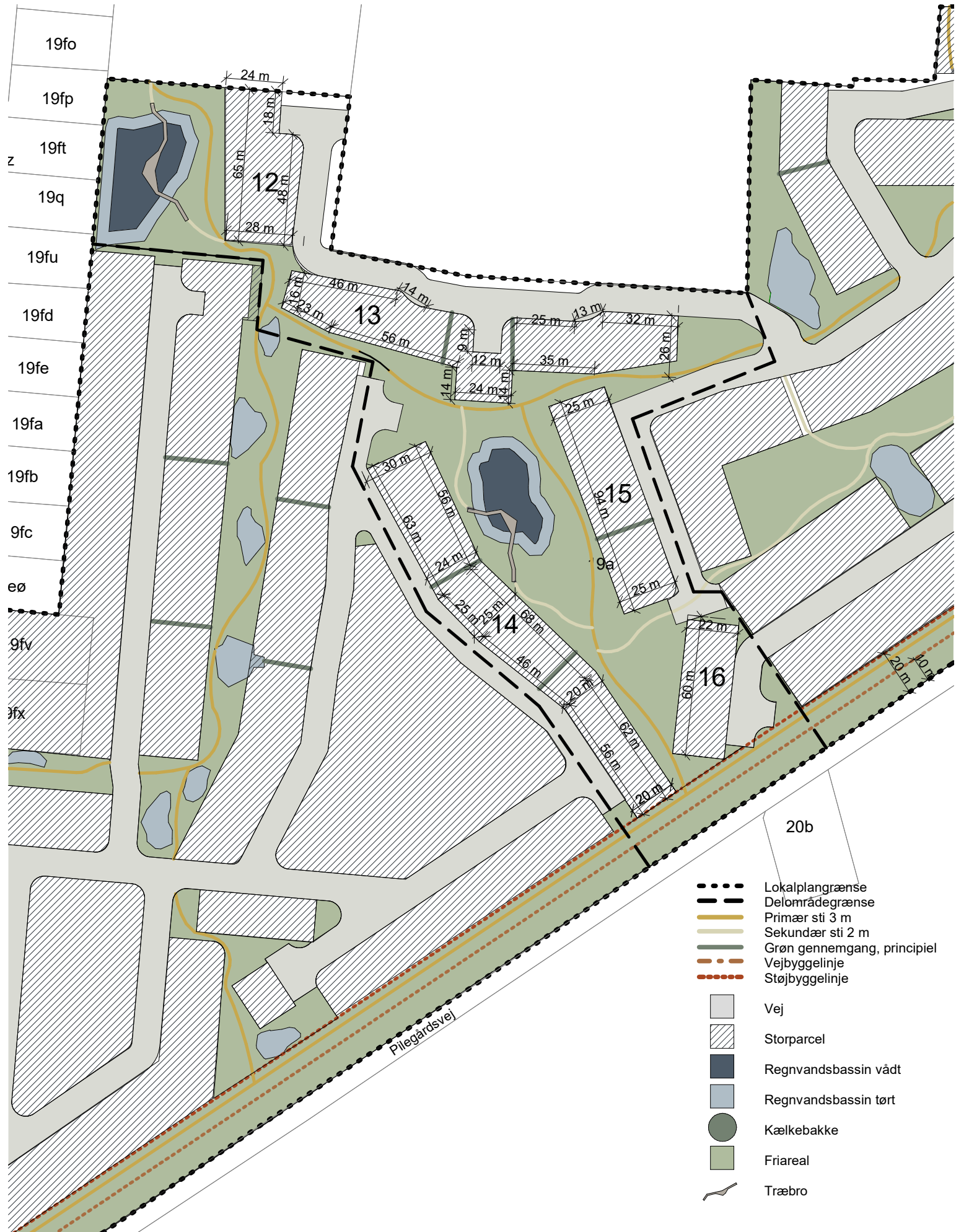
Gert Jørgensen
Borgmester

/

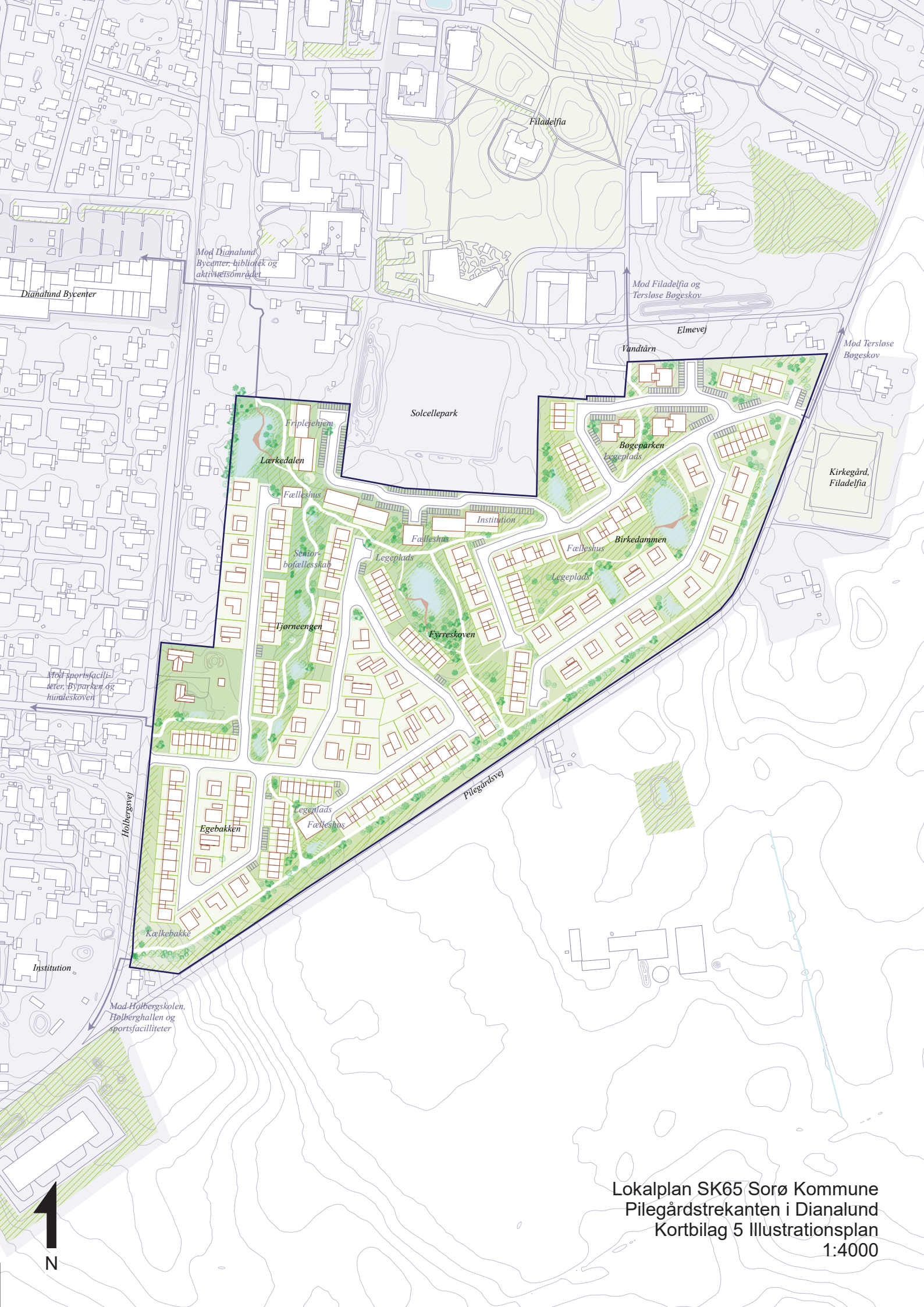
Søren S. Kjær
Kommunaldirektør











Mod Dianalund
Bycenter, bibliotek og
aktivitetsområdet

Dianalund Bycenter

Mod Filadelfia og
Tersløse Bogslov

Elmevej

Vandtårn

Mod Tersløse
Bogslov

Solcellepark

Friplejehøj

Lærkedalen

Fælleshus

Institution

Senior-
bofællesskab

Legeplads

Fælleshus

Fælleshus

Birkedammen

Legeplads

Tjørneengen

Fyrreskoven

Mod sportsfacili-
teter, Byparken og
hundeskoven

Holbergvej

Egebakken

Legeplads

Fælleshus

Kællebakke

Institution

Mod Holbergsskolen,
Holberghallen og
sportsfaciliteter

Pilegårdsvej

Lokalplan SK65 Sorø Kommune
Pilegårdstrekanten i Dianalund
Kortbilag 5 Illustrationsplan
1:4000





Bøgeparken

BILAG 1

BEPLANTNING

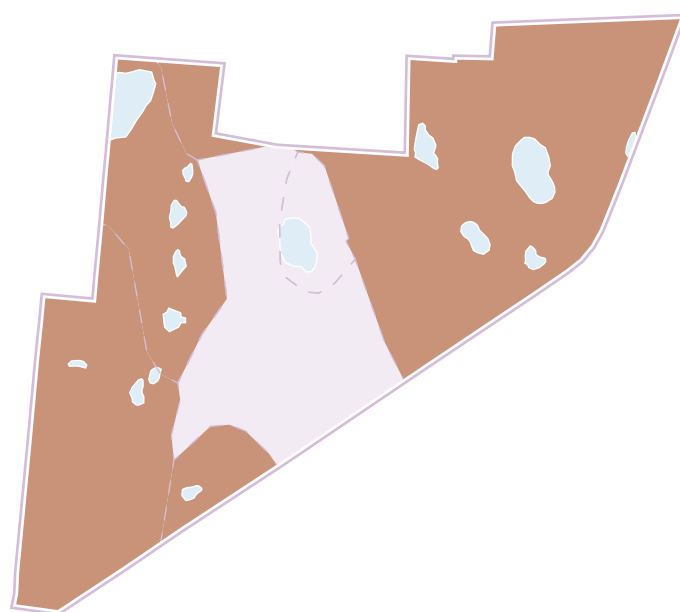
LOKALPLAN SK65 SORØ KOMMUNE

PILEGÅRDSTREKANTEN I DIANALUND



Karakterområder, Træplantninger

-  Bøgeparken
-  Birkedammen
-  Lærkedalen
-  Fyrskoven
-  Tjørneengen
-  Egebakken



Beplantning

-  Opdeling af jordarter
-  Planter i leret jord
-  Planter i sandet jord
-  Planter i lavninger

KARAKTERFULD BEPLANTNING

Pilegårdstrekanten består af et variende landskab af forskellige jordarter og med den blå-grønne struktur både tørre og våde jorde. Dette skaber udgangspunkt for et variende beplantningsvalg, der, foruden at skabe øget biodiversitet, kan medvirke til variende oplevelser og karakterfulde delområder.

Den blå-grønne struktur deles op i seks mindre delområder, der hver vil få deres egen individuelle karakterbeplantning, der tager udgangspunkt i det stedsspecifikke område og understøtter biodiversiteten. De forskellige områder har hver en karaktergiven træart, som er med til at skabe forskellige oplevelser, når man bevæger sig igennem området. Samtidig skal der tages hensyn til de geologiske forhold. Store dele af området er defineret af leret jord, dog med undtagelse af et bælte af smeltevandssand.

Overordnet er alle seks områder defineret af små lunde, hvor arterne er blandet, med hovedvægt af den karaktergivende træart og enkelte spredte solitærtræer. Altså kan flere arter finde sted i flere områder, men hvert område vil have sit eget prioriterede karakterfulde træ, der i samspil med resten af beplantningen og landskabets udformning medvirker til et unikt udtryk, der dermed også lægger navn til de nye, mindre boligområder som Fyrskoven, Bøgeparken osv.



Blodbøgen har en dominant og stærkt karakterfuld farve



Himalaya-birk har en karakterfuld skinnende hvid bark



Fyrretræet har karakterfulde store blågrønne nåle og rød bark

Bøgeparken

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	Blodbøg
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Salix cinerea</i>	Grå-pil
<i>Cornus mas</i>	Kirsebærkornel

Birkedammen

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Betula utilis</i>	Himalaya-birk
<i>Fagus sylvatica</i>	Bøg
<i>Salix fragilis</i>	Skørpil
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Salix cinerea</i>	Grå-pil
<i>Sorbus aucuparia</i>	Alm. Røn

Fyrreskoven

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Pinus Sylvestris</i>	Skovfyr
<i>Quercus robur</i>	Stilk-eg
<i>Larix decidua</i>	Europæisk lærk
<i>Alnus glutinosa</i>	Rød-el
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Alm. Røn
<i>Viburnum opulus</i>	Alm. Kvalkved

ARTSSAMMENSÆTNINGER

Bøgeparken

Nord for området ligger Tersløse Bøgeskov, det er derfor valgt at bøgen er den karaktergivne træart i det område, der ligger nærmest skoven. For at komplimentere de lyse facader på bygningerne er der valgt en blodbøg. I de mindre trægrupper/lunde suppleres blodbøgen med grå-pil og kirsebærkornel. For at sikre en højere biodiversitet i alle områderne er det vigtigt, at der ikke opstår monokulturer, hvorfor det er valgt at supplere den karaktergivne træart med andre træer og buske, som sikrer tiltrækning af flere dyrearter.

Birkedammen

På dette område er det valgt at Himalayabirk er den karaktergivne træart. Denne står i god kontrast til den mørke rød-bøg i området ved siden af. Desuden er det også et træ, som tåler at stå fugtigt, her tænkes der

specielt ved de tre bassiner i området. Der er valgt arten Himalayabirk, da denne ikke giver pollengener. Det er valgt at supplere birketræerne med bøg og pil, igen for at understøtte de eksisterende arter i området. Bøgen er en del af den naturlige vegetation i Danmark, der knytter sig derfor mange dyrearter til dette træ.

Fyrreskoven

Skovfyr er valgt som den karaktergivende art for det midterste delområde. Skovfyr bliver suppleret med eg og lærk. Alle tre arter tåler at stå i mere sandede jorde, hvilket forekommer i dette område. Ydermere er der valgt rød-el ved "Skovsøen", da denne art tåler at stå med rødderne i vand. Træerne er lystrearter, hvilket betyder, at der i Fyrreskoven bliver mulighed for en rig florabund. Træerne bliver suppleret af to buske- røn og almindelig kvalkved.



Lærken har karakterfulde lyse nåle og mindre buttede kogler



Tjørnen er lav, flerstammet og karakterfuld med hvide blomster



Egen er stærk og karakterfuld med sine lappede blade og agern

Lærkedalen

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Larix decidua</i>	Europærisk lærk
<i>Quercus robur</i>	Stilk-eg
<i>Pinus sylvestris</i>	Skovfyr
<i>Alnus glutinosa</i>	Rød-el
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Alm. Røn
<i>Viburnum opulus</i>	Alm. Kvalkved

Tjørneengen

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Crataegus monogyna</i>	Engriflet hvidtjørn
<i>Prunus ceracifera</i>	Mirabel
<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Solanum dulcamara</i>	Bittersød natskygge
<i>Cornus mas</i>	Kirsebærkornel
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær
<i>Rubus</i>	Brombær

Egebakken

Art (Latinsk navn)	Art (Dansk navn)
<i>Træer</i>	
<i>Quercus robur</i>	Stilk-eg
<i>Pinus Sylvestris</i>	Skovfyr
<i>Larix decidua</i>	Europærisk lærk
<i>Buske og mindre træer</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Alm. Røn
<i>Viburnum opulus</i>	Alm. Kvalkved
<i>Cornus mas</i>	Kirsebærkornel

Lærkedalen

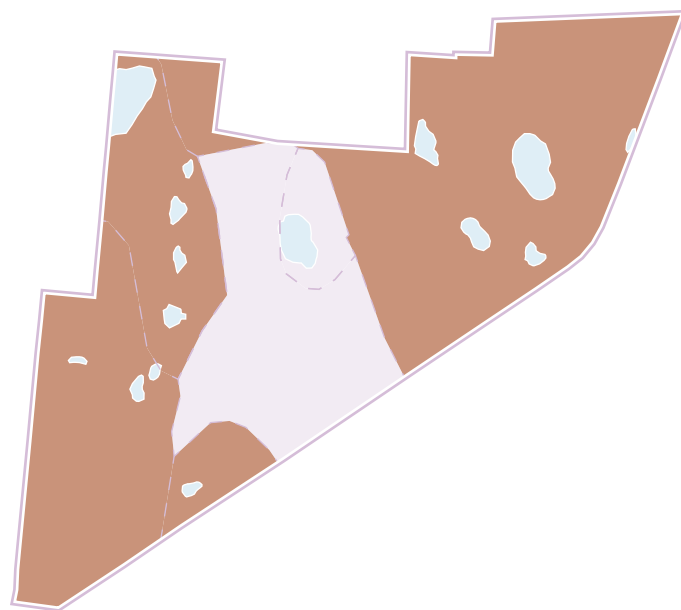
I Lærkedalen findes samme plantesammensætning som ses i Fyrreskoven, her er det dog lærken, der er den karaktergivne art. Derved sikres et stærkt sammenhængende træk mellem delområderne, men da sammensætningen af boligtypologier varierer imellem de to områder, er en karakterændring passende.

Tjørneengen

På Tjørneengen, der opleves som et smallere langstrakt forløb, er der valgt at have fokus på mindre, blomstrende træer. Her er der taget udgangspunkt i de naturligt forekommende arter i området, hvor engriflet hvidtjørn er valgt som den karaktergivende art, der yderligere suppleres med mirabel og fuglekirsebær. Der er valgt fire buske, heraf to med spiselige frugter, solbær og brombær, hvilket er med til at understøtte et fællesskab i det grønne.

Egebakken

På Egebakken, hvilket er det højeste punkt og det sydligste område ud mod det åbne land, er der valgt en blanding af eg, skovfyr og lærk, med egen som den karaktergivne art. Der knytter sig rigtig mange dyr til egen og det vil være oplagt at lade henfaldet fra egen ligge, da dette er med til at øge biodiversiteten markant. I de større trægrupper kan der suppleres med buske såsom røn, almindelig kvalkved og kirsebærkornel.



Beplantning

-  *Opdeling af jordarter*
-  *Planter i leret jord*
-  *Planter i sandet jord*
-  *Planter i lavninger*

GRÆSSER OG STAUDER

For de seks delområder gælder de særlige karaktergivende og forskellige træer og buske, men samlende for Pilegårdstrekanten ønskes et mere samlet og vildt bundlag af græsser og stauder. Dog består Pilegårdstrekanten af tre forskellige jordbundsforhold; lerede-, sandede- og vådere jorde. Dette kræver derfor tre forskellige plantesammensætninger.

For de tre plantesammensætninger er der taget udgangspunkt i hjemmehørende arter og arter som er naturligt forekomne i området. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at i de områder hvor der er en fed, leret jord, vil der være stor konkurrence mellem planterne, hvor de stærkeste vinder. Det kan derfor foreslås at udpine jorden inden der plantes, så næringsstofferne i jorden mindskes og de mere sjældne arter har en større chance for at etablere sig.

Sammensætningen af de forskellige biotoper har haft fokus på arter, som tiltrækker insekter, som blandt andet bier, sommerfugle og svirrefluer. Ydermere er det valgt at have større arealer med den vilde beplantning som understøtter og øger biodiversiteten og mindre nicher med slået græs, hvor der er mulighed for ophold og forskellige aktiviteter.



Kodriver



Kattehole



Tvetand



Brudeslør



Bredbladet timian



Almindelig knupurt



Blåhat



Almindelig brunelle



Nyse-røllike



Røgræs



Liden Klokke



Smalbladet kæruld

Planter til leret jord

Art (Latinsk navn)

Art (Dansk navn)

Lamium
Lysimachia
Lythrum
Prunella
Primula
Saxifraga granulata
Galium mollugo
Silene vulgaris
Phacelia tanacetifolia
Trifolium incarnatum
Borago officinalis
Iberis
Gypsophila paniculata
Trifolium pratense
Nigella damascena

Tvetand
Fredløs
Kattehole
Brunelle
Kodriver
Kornet stenbræk
Hvid snerre
Blæresmælde
Hønningurt
Blodkløver
Hjulkrone
Sløjfeblomst
Brudeslør
Rødkløver
Jomfru i det grønne

Planter til sandet jord

Art (Latinsk navn)

Art (Dansk navn)

Prunella vilgaris
Centaurea jacea
Dianthus deltoides
Knautia arvensis
Thymus pulegioides
Cichorium intybus
Festuca ovina
Brixia media
Leucanthemum vulgare
Campanula rotundifolia
Origanum vulgare
Rumex acetosella
Thymus serpyllum
Centaurea scabiosa
Potentilla argentea
Anthoxanthum odoratum

Almindelig brunelle
Almindelig knopurt
Bakke-nellike
Blåhat
Bredbladet timian
Cikorie
Fåre-svingel
Hjertegræs
Hvid okseøj
Liden klokke
Merian
Rødknæ
Smalbladet timian
Stor knopurt
Sølv-potentil
Vellugtende guldaks

Planter til fugtig og våd bund

Art (Latinsk navn)

Art (Dansk navn)

Achillea ptarmica
Eriophorum angustifolium
Lycopus europaeus
Carex pseudocyperus
Mentha aquatica
Persicaria amphibia
Ammophila arenaria
Campanula rotundifolia
Glyceria maxima
Juncus effusus
Lysimachia vulgaris
Filipendula ulmaria

Nyse-røllike
Smalbladet kæruld
Svæteveld
Knippe star
Vandmynte
Vand-pileurt
Sand-hjælme
Liden klokke
Høj sødgræs
Lyse-siv
Almindelig Fredløs
Almindelig Mjødurt

PRINCIPSNIT FOR KARAKTEROMRÅDERNE



Bøgeparken

Blodbøg

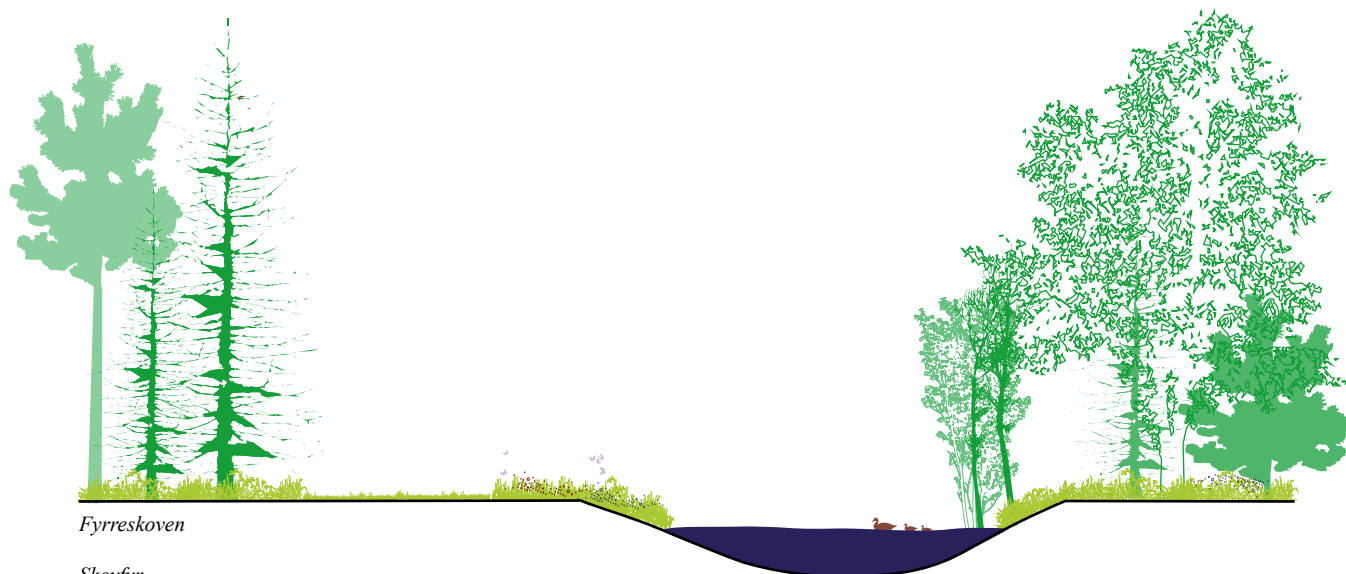


Birkedammen

Himalayabirk

Bøg

Skørpil



Fyrreskoven

Skovfyr

Stilk-eg

Lærk

Rødel



Fyrreskoven

*Skovfyr
Stilk-eg
Lærk
Rødel*



Tjørneengen

*Engriflet hvidtjørn
Fuglekirsebær
Mirabel*



Egebakken

*Stilk-eg
Skovfyr
Lærk*



Alm. Hyld



Hyldebær



Slåen



Slåen



Engriflet hvidtjørn



Tjørnebær



Fjeldribs



Ribs



Alm. hassel



Hasselnødder

Planter til spiseligt hegn langs Pilegårdsvej

Art (Latinsk navn)

Sambucus nigra
Prunus spinosa
Crataegus monogyna
Ribes alpinum
Corylus avellana

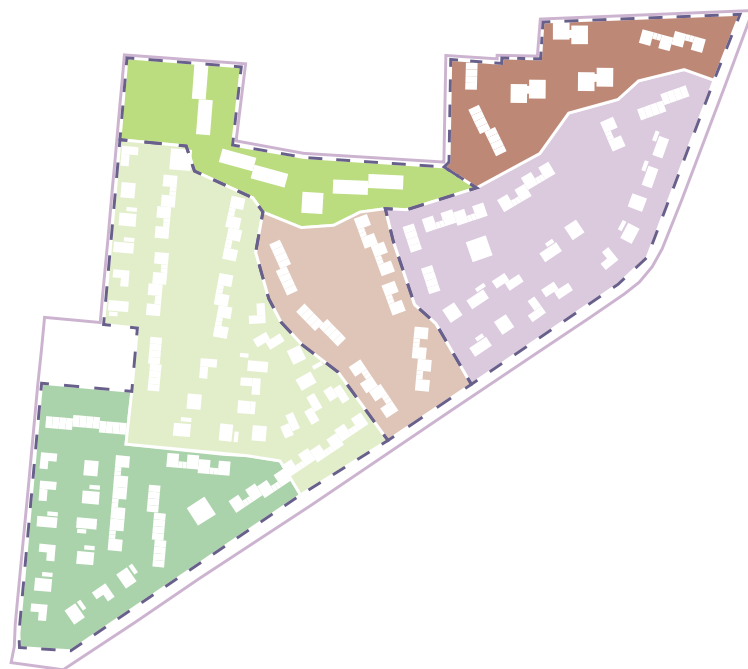
Art (Dansk navn)

Alm. hyld
 Slåen
 Engriflet hvidtjørn
 Fjeldribs
 Alm. hassel

SPISELIGT HEGN LANGS PILEGÅRDSVEJ

Langs Pilegårdsvej etableres et grønt hegn, der både vil skærme visuelt for vejens trafik, men yderligere også vil tage en del af den støj, der kan forekomme.

Det nye hegn etableres af en blanding af lavere, hjemmehørende arter, der alle har spiselige frugter. Dette gør dermed hegnet til en attraktiv destination, og løfter det til mere end blot en afskærmning. Den engrifledede hvidtjørn går igen fra Tjørneengen, der også allerede rummer solbær og brombær som spiselige arter. For både at øge biodiversiteten og for at give mere egenidentitet til hegnet introduceres derfor nye arter; hassel, hyld, ribs og slåen. Fra foråret vil der ses et blomstrende hegn og mod efteråret vil hegnet fremtone med røde og sorte bær.



Arkitektoniske delområder



Bøgeparken og Birkedammen



Lærkedalen og Fyrreskoven



Tjørneengen og Egebakken

BILAG 2

MATERIALER OG FÅRVER

LOKALPLAN SK65 SORØ KOMMUNE

PILEGÅRDSTREKANTEN I DIANALUND



Teglspån, sand



Bræddebeklædning- neutralbehandlet



Facadespån - neutralbehandlet



Facadespån - neutralbehandlet



Eg



Hvidtjørn

DELOMRÅDE A - TJØRNEENGEN OG EGEBAKKEN

For at styrke de to områders lette og lyse udtryk med hvidtjørn og enggræs er der valgt lys tegl og neutralbehandlet træ som facadebeklædning i områderne.





Shou sugi ban- brændt træ



Skifer



Varmebehandlet træ



Teglspån, rødbrun



Teglspån, brun



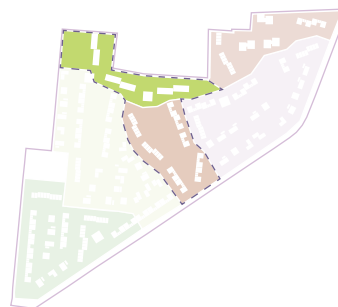
Skovfyr



Lærk

DELOMRÅDE B - LÆRKEDALEN OG FYRRESKOVEN

For at fremhæve lærke- og fyrretræernes mørke stammer er der i de to områder valgt mørke teglnuancer og mørke træsorter eller mørkt behandlet træfacadebeklædning.





Teglsplån, gråhvid



Træbeklædning



Teglsplån, lysebrun



Teglsplån, grå brun



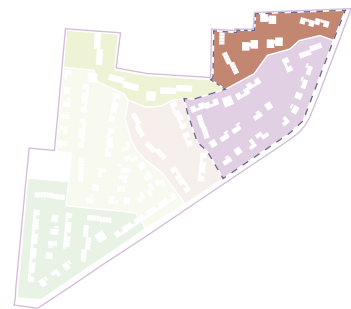
Blodbøg



Dunbirk

DELOMRÅDE C - BØGEPARKEN OG BIRKEDAMMEN

Som modspil til Blodbøgens stærke farve og i relation til birketræernes lette og lyse udtryk skabes et samlet arkitektonisk udtryk i bebyggelserne i de to områder med valg af lyse tegl og træsorter.





Parkvarteret / ONV Arkitekter



Teglsplån, lyse



Thors Have, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2019)



Teglsplån, røde



Gødvad Enge, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2016)



Skiifer

BÆREDYGTIGE OG LANGTIDSHOLDBARE MATERIALER

GUIDELINES

Som guidelines for det bæredygtige materialevalg har vi opsat disse tre retningslinjer, i prioriteret rækkefølge:

1. Langsigtede materialevalg, bl.a. ved valg af holdbare, smukke og vedligeholdelsesvenlige materialer.
2. Valg af naturlige, miljø- og ressourcemæssigt forsvarlige byggematerialer. Minimer brugen af materialer, der forurener, indeholder skadelige stoffer eller kræver et højt energiforbrug under fremstillingen.
3. Valg af materialer og konstruktionsmetoder, der understøtter det cirkulære byggeri, bl.a. ved at være nemme at skille ad og genanvende efter endt levetid.

At tænke bæredygtigt i forhold til byggeri er først og fremmest at tænke i langsigtet værdiskabelse. Et boligbyggeri har typisk en levetid på 100-120 år og mange generationer skal kunne have gavn og glæde af de bo-

ligområder, vi opfører idag. Det kan vi bl.a. sikre ved at vælge materialer med en lang levetid og minimalt behov for vedligehold. Ofte har boligområder dog allerede efter kortere tid brug for en gennemgående renovering, enten fordi de materialer, der er anvendt, ikke er holdbare nok, eller fordi planløsninger eller boligsammensætning ikke længere afspejler det aktuelle behov. Derfor giver det god mening også at indtænke bygningernes egnethed i forhold til vedligehold og ombygning, samt materialernes egnethed for genanvendelse.

Træbyggeri anvender simple konstruktionsteknikker og bliver hovedsageligt sammensat ved hjælp af vinkelbeslag og skruer, hvilket sikrer en enkel monteringsproces og gør det nemt at skille ad igen og genanvende. Derfor understøtter træbyggeri den cirkulære dagsorden og byggeriets grønne omstilling.



Villa N, Jonas Lindvall A&D (Sverige, 2014)



Vertikal træbeklædning, Thermowood



Horisontal træbeklædning, Superwood



Mirror House, MLRP (Danmark, 2011)



Sortmalet træbeklædning eller burned wood

BÆREDYGTIGE MATERIALER

EKSEMPLER PÅ MATERIALER

Bygger man samtidig med lette facader, findes der en lang række velegnede materialer til facadebeklædning, som kan monteres på bygningen ved hjælp af en ventileret bagkonstruktion med fokus på minimal materialeøkonomi, høj montagehastighed og optimale betingelser for senere demontering og genanvendelse.

Vi har valgt en materialepalette, der sikrer en høj bæredygtighedsprofil, et varieret gadebillede, gode muligheder for individuelle valg og stadig en sammenhæng i området.

Teglsplån, lyse eller røde: Et teglprodukt, som kan anvendes både til tag og facadebeklædning. Har lang levetid og kræver ingen vedligeholdelse. Fås i mange nuancer.

Skifer: Har en ekstrem lang levetid på + 50 år. Materialet udvindes klar til brug direkte ud af klippen og har derfor ingen ekstra energiforbrug til forarbejdning. Skifer kræver ingen vedligeholdelse og tåler det hårde danske klima

med vand, sne, frost og tøj. Kan både bruges til tag og facadebeklædning.

Naturfarvet træ: Facadebeklædning i enten gennemimpregneret eller varmebehandlet træ er et bæredygtigt og økonomisk valg, som samtidig giver et levende og varmt udtryk. Innovation på produktsiden har gjort holdbarheden bedre og behovet for vedligehold mindre. Træ er dog et naturligt materiale og vil med tiden patinere til en smuk sølvgrå farve. Facader i træ skal detaljeres omhyggeligt, så de beskyttes bedst muligt mod vejrlig.

Sortmalet træ eller 'burned wood': Giver et tidløst, elegant udtryk samtidig med at overfladebehandlingen beskytter træet og øger beklædningens levetid. Burned wood (shou sugi ban) blev opfundet i Japan for 800 år siden. Denne traditionelle metode beskytter træoverfladen mod vand, skimmeldannelse, insektangreb og selv brand.



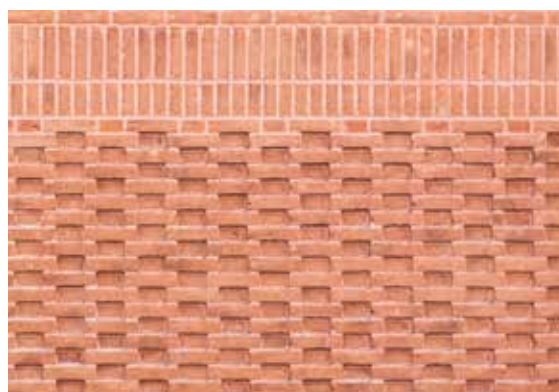
Kunstnerkarréen, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2019)



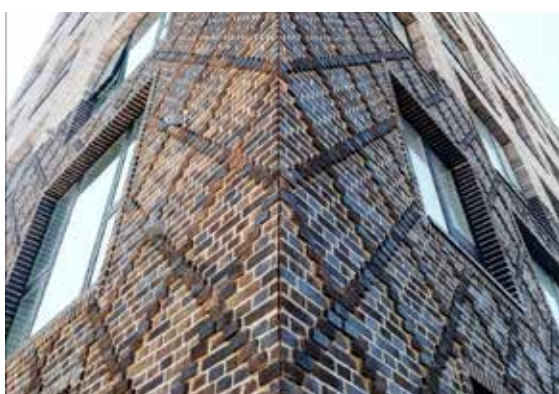
Egersund Tegl, Avignon Coal



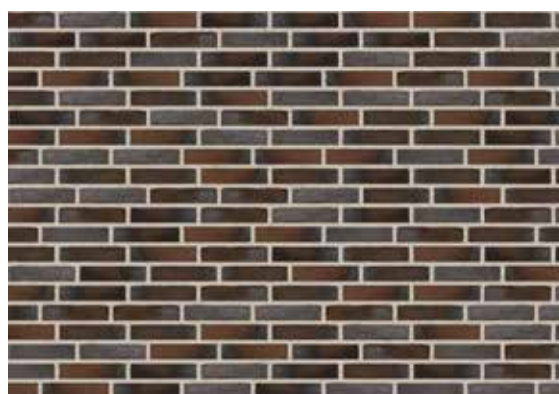
Kongegården, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2018)



Kongegården, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2018)



Grønttorvet, Årstiderne Arkitekter (Danmark, 2020)



Egersund Tegl, Brownie

BÆREDYGTIGE MATERIALER

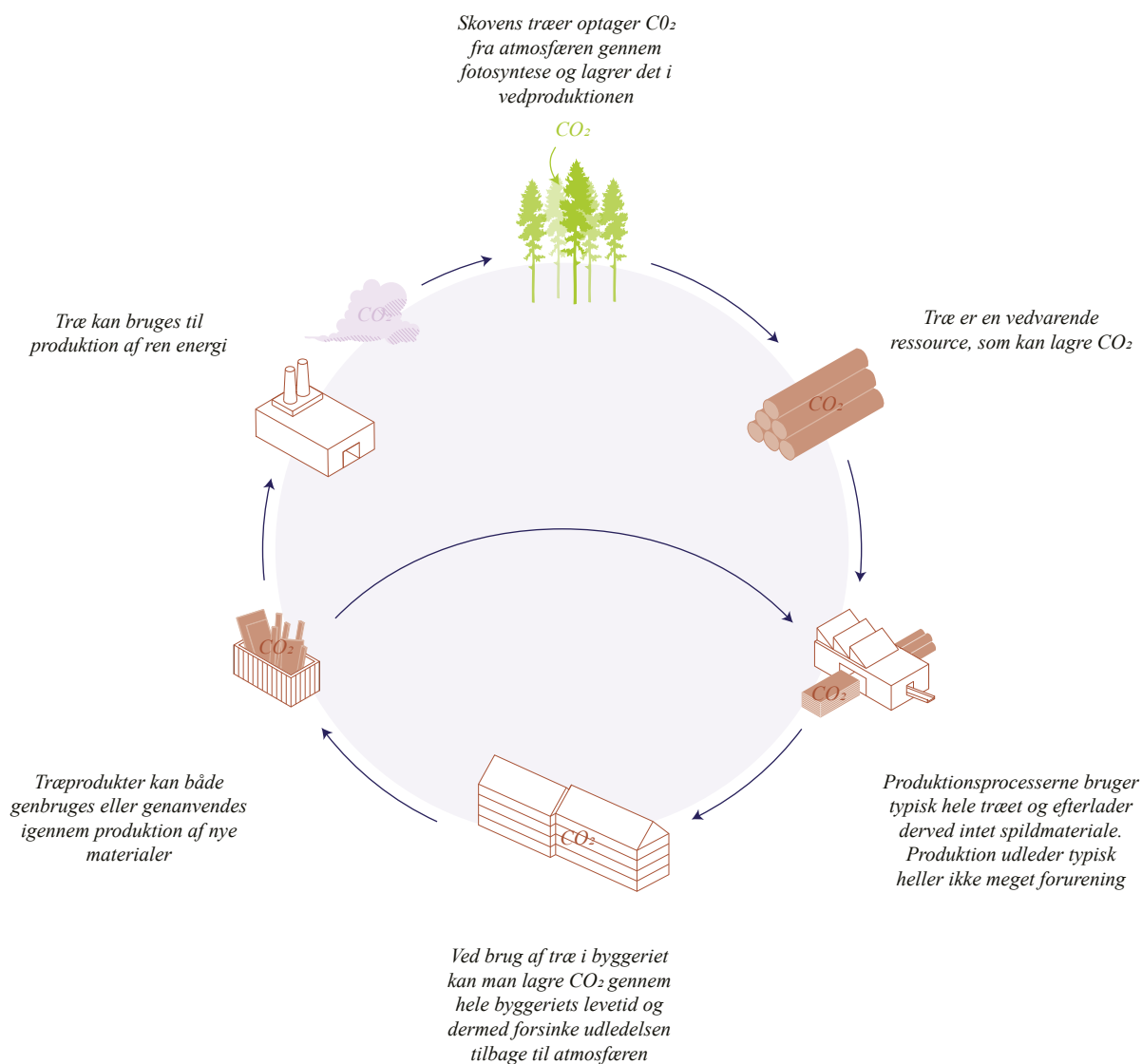
EKSEMPLER PÅ MATERIALER

Teglsten, lyse, røde eller mørke: Teglsten har lang levetid og kræver ingen vedligeholdelse. Samtidig er der på sigt mulighed for genanvendelse af hele 95 % af murværket, da det består af naturmaterialer. Teglsten giver desuden et godt indeklima og har en god isoleringsevne. Farverne kan være lyse, røde, mørkebrune og sorte tomer, jf. lokalplanens bestemmelser.



EKSEMPLER PÅ TAGBEARBEJDNING





BÆREDYGTIG ARKITEKTUR

CIRKULÆRT OG RESSOURCEBEVIDST BOLIGOMRÅDE - ET MULIGT VALG

Som arkitekter og planlæggere er det vores ansvar at bidrage til en positiv, bæredygtig udvikling i samfundet, og tage aktivt stilling til, hvordan vores byer og bygninger designes, opføres og bruges. Vores opgave er at skabe langtidsholdbar og fremtidssikret arkitektur og byområder. Dette sikres bedst ved at antage et bredt og helhedsorienteret blik på bæredygtighed, som både omfatter sociale, økonomiske og miljømæssige aspekter.

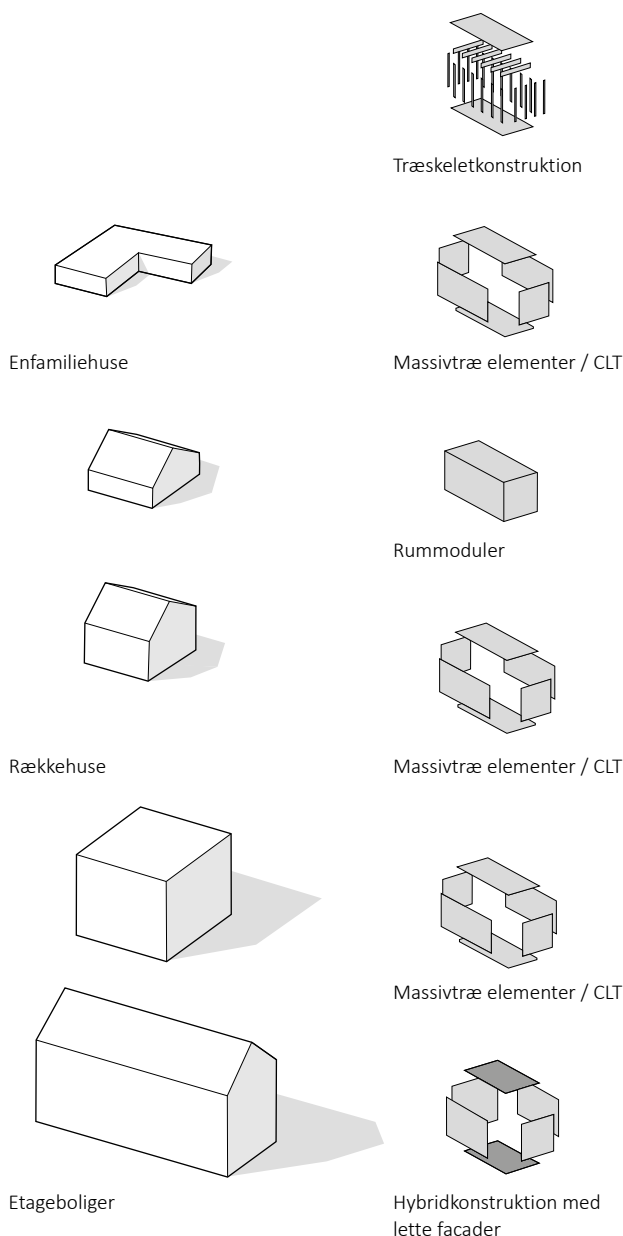
Konkret bør det resultere i inkluderende og varierede bebyggelser, langsigtet værdiskabelse i form af høj arkitektonisk kvalitet samt nedbringelse af projektets miljømæssige belastning og CO₂-udledning, både i forhold til de anvendte byggematerialer og transport heraf og den efterfølgende drift af bygninger og anlæg. Også allerede i anlægsfasen kan en optimal jordhåndtering, hvor jord

opbevares midlertidigt på området i takt med en etapevis udbygning og genanvendes til eksempelvis kælkebakker, vil være et væsentligt bidrag til projektets samlede CO₂-udledning.

Byggebranchen er ansvarlig for 39 % af Danmarks nuværende CO₂-udledning og branchen er dermed forpligtet til at nedbringe dette inden 2030. Vi har derfor brug for en ny måde at bygge boliger på, hvor industrielle produktionsmetoder, i kombination med digital projektering og fornybare ressourcer, skaber en effektiv og bæredygtig fremtid. Ved at foreslå, og forberede for, at en stor andel af boligerne bygges som træbyggeri, rammer Pilegårds-
trekantens helhedsplan mindst 7 ud af de 9 verdensmål som Sorø Kommune har udvalgt.

BOLIGTYPE

BYGGESYSTEM



Eksempel på træskeletkonstruktion



Eksempel på rummoduler



Eksempel på massivtræelementer / CLT



Eksempel på hybridkonstruktion med lette facader

BÆREDYGTIG ARKITEKTUR

BYGGESYSTEMER - ET MULIGT VALG

Der findes intet andet almindeligt brugt byggemateriale, der kræver så lidt energi at producere som træ. Træ er samtidig det eneste vedvarende materiale, der egner sig til bærende konstruktioner i bygninger og træ kan derfor erstatte ressourcerkrævende beton som konstruktionsmateriale i størstedelen af de boligbyggerier, vi opfører i Danmark. Udskiftes eksempelvis beton med træ i de bærende konstruktioner, vil bygningens samlede CO₂-udledning kunne reduceres med op til 40%. Byggeri i træ er en afgørende klimaløsning fordi:

- Træ suger CO₂ fra luften imens det vokser
- Træ er en fornybar ressource
- Træ kan bruges og genbruges
- Træ giver intet affald, men CO₂-neutral energi, når det brændes efter brug.

Byggesystemer i træ er i dag industrielt fremstillede og effektive i montage og bliver fremtidens måde at bygge boliger på. Typisk er den samlede byggetid 20-50% hurtigere ved træbyggeri end ved betonelementbyggeri. Den øgede effektivitet kan være med til at sikre flere betaltbare boliger til borgerne. Der findes mange forskellige byggesystemer i træ på markedet, alt efter anvendelse. De mest udbredte er:

- **Træskeletkonstruktioner:**
Velegnet til enfamiliehuse og mindre bygninger
- **Rummoduler i træ:**
Velegnet til boligbyggeri i op til 4 etager
- **Massivtræelementer / CLT:**
Velegnet til byggeri i op til 4-6 etager
- **Hybridkonstruktioner med lette facader:**
Meget fleksibelt. Egner sig til byggeri over 6 etager