Masterplan for
S O R Ø

2012

NIRAS

Sorø Kommune

1 INDHOLD

1. INDHOLD 2
2. FORORD 3
3. INTRO 4
   - *3.1 Metode og proces* 4
   - *3.2 Masterplanens afsæt* 4
   - *3.3 Masterplanens opbygning* 4
4. POTENTIALER & anbefalinger 6
   - *4.1 Erhvervsklynge: Fra jord til bord* 6
   - *4.2 Strategisk bosætningsindsats* 6
   - *4.3 Alléhusgrunden – Sundhedshus* 7
   - *4.4 Dagligvarehandel (og handelsbalance)* 8
   - *4.5 Trafikflow* 10
   - *4.6 Rækkefølge og målsætninger for byomdannelse* 14
5. 4 TEMABYER 17
   - *5.1 Erhvervsbyen* 17
   - *5.2 Boligbyen* 18
   - *5.3 Kulturcentrum* 19
   - *5.4 Stationsbyen* 20
6. 8 DELOMRÅDER 23
   - *6.1 Delområder_ Projektniveau* 23
     - *6.1.1 Delområde 1 - området omkring Alléhuset og Rådhusvej* 24
     - *6.1.2 Delområde 2 – Stationsområdet* 28
     - *6.1.3 Delområde 3 – Postgårdkarréen* 34
     - *6.1.4 Delområde 4 – Korken* 38
   - *6.2 Delområder_ Bydelsniveau* 42
     - *6.2.1 Delområde 5 - Kulturfirkanten* 44
     - *6.2.2 Delområde 6 – Området ved Gefion* 46
     - *6.2.3 Delområde 7 - Gl. rensningsanlæg* 48
     - *6.2.4 Delområde 8 – Område ved Katrinelystvej* 50

Kolofon

Sorø Kommune
Fagcenter Teknik og Miljø
Rådhusvej 8
4180 Sorø

www.soroe.dk

Kontaktperson:
Lene Eriksen, planlægger
ler@soroe.dk

Udarbejdet i samarbejde med:
NIRAS Konsulenterne

Layout:
NIRAS Konsulenterne

2 FORORD

I 2011 blev udviklingsprojektet "Erhvervs- og Byudvikling" igangsat med det formål at sætte et stærkt strategisk fokus på at fastholde og tiltrække virksomheder og borgere til Sorø Kommune. Udviklingsprojektet består af en bred palet af indsatser og omfatter blandt andet gennemførelsen af tre større, fysiske planlægningsprojekter. Foruden Masterplanen for Sorø skal der udarbejdes udviklingsplaner for byerne Stenlille og Ruds Vedby.

Masterplanen er næste skridt i erhvervs- og byudviklingsprojektet, hvor de konkrete muligheder for byudvikling afsøges og vurderes, især i forhold til den økonomiske bæredygtighed. Eller sagt på en anden måde – masterplanen er tænkt som en plan, der kan blive til noget.

Økonomisk bæredygtighed er et centralt begreb i Sorø Byråds vision for kommunens udvikling. I Udviklings- og Planstrategi 2011 er ønskerne om økonomisk bæredygtighed i udviklingen desuden udfoldet som en væsentlig forudsætning for at skabe gode rammebetingelser for vækst og udvikling. Dette vel at mærke i en tid, hvor konjunkturerne i samfundet generelt giver borgere, virksomheder og kommuner meget udfordrende vilkår.

På denne baggrund har masterplanarbejdet været tilrettelagt sådan, at det økonomiske potentiale for udvikling i Sorø er afsøgt blandt såvel interne som eksterne interessenter. Samtidig er byens fysiske og byplanmæssige rammer og muligheder kortlagt og vurderet.

Da masterplanen blev behandlet af Sorø Byråd, havde den været fremlagt i en fire uger lang offentlighedsperiode, hvori en række foreninger, virksomheder og privatpersoner havde fremsendt bemærkninger til planen. På baggrund af de indkomne høringssvar og den politiske drøftelse af planen besluttede byrådet, at et delområde skulle tages ud af den endelige plan, og at der skulle foretages en række mindre ændringer. Desuden vedtog byrådet, at der i planen skulle indarbejdes en række politiske tilkendegivelser i forhold til fire af planens overordnede temaer.

De pågældende tilkendegivelser - som omhandler temaerne "Erhverv og økonomisk bæredygtighed", "Detail- og dagligvarehandel og liv i bymidten", "Trafikforhold" og "Bebyggelse på cirkus- og dyrskuepladsen" - er i denne endelige version af masterplanen føjet til som "byrådscitater" (med pink skrift) de steder, hvor de fire temaer behandles.

Masterplan for Sorø 2012 blev vedtaget af Sorø Byråd den 18. april 2012.

3 INTRO

3.1 Metode og proces

Ud fra et meget resultatorienteret fokus har masterplanarbejdet været organiseret i to overordnede og parallelle spor:

- Identifikation af interessenter og aktører, som kan være med til at etablere en kommerciel platform for byudviklingen – den økonomiske bæredygtighed.
- Tilvejebringelse af en strategisk og fysisk masterplan, der skaber overblik og helhed, og som kan være grundlaget for koordinering af indsatserne.

Grundlaget for en økonomisk bæredygtig byudvikling er indblik i muligheder for finansiering, herunder potentielle investorers og andre bidragsyderes interesser. At få dette overblik kræver, at man meget tidligt bliver konkret i forhold til projektområder og projektidéer.

Derfor er der indledningsvis arbejdet med en kortlægning af projektmuligheder i Sorø i løbende dialog med mulige investorer, developere, erhvervsledere og repræsentanter fra Sorø Kommune. På baggrund af den indledende kortlægning af projektområderne og projektidéerne er masterplanen udviklet med sammenhæng mellem den kommercielle platform og projekterne.

Samtidig med masterplanarbejdet er der for et af de højst prioriterede projektområder udarbejdet en konkret udviklingsplan. Det er området omkring Alléhuset og Rådhusvej.

Diagrammet på side 5 viser de vigtigste faser og milepæle i udviklingen af Masterplanen for Sorø og Udviklingsplanen for området ved Alléhuset og Rådhusvej.

3.2 Masterplanens afsæt

Masterplanen er ikke bindende i forhold til nogen lovgivning. Den indeholder analyser, målsætninger og intentioner for den overordnede byudvikling og for en række udvalgte nedslagspunkter i Sorø. Masterplanen træffer således nogle valg og prioriterer grundlaget for byudviklingen i Sorø og er samtidig et vigtigt indspil til kommuneplanrevisionen. Derudover er masterplanen tænkt som et redskab til dialogen med potentielle investorer - et redskab til at formidle Sorø Kommunes målsætninger og intentioner for byen.

Ud over Udviklings- og Planstrategi 2011 afspejler denne masterplan de væsentligste intentioner og resultater i "Sjællandsprojektet" om bæredygtig by- og infrastrukturudvikling i Region Sjælland. Sjællandsprojektet er et samarbejdsprojekt mellem de 17 kommuner i Region Sjælland og Miljøministeriet, hvor formålet er at fremme en bæredygtig og levende region med høj tilgængelighed, gode vækstbetingelser og levende byer. Projektet resulterede i 2010 i "Strukturbillede 2030", som formulerer fem overordnede målsætninger for byudviklingen:

- At samle byvæksten i de største og transporteffektive stationsbyer
- At placere nye boliger og arbejdspladser så tæt på en station som muligt
- At øge bebyggelsestætheden i byerne
- At anvende eksisterende bygninger i det åbne land og landsbyer, men ikke eller kun i ringe omfang udlægge ny rummelighed
- At forbedre mulighederne for at fravælge bilen og at tilvælge tog, bus og cykel

Masterplanens udpegning af udviklingsmuligheder i eksisterende by, stationsnærhedsprincippet og overvejelser om bedre og mere bæredygtig tilgængelighed spiller således i høj grad med på det fælles regionale udviklingsperspektiv.

3.3 Masterplanens opbygning

Masterplanen tager afsæt i tre hovedoverskrifter:

- Trafik og infrastruktur
- Detailhandel
- Forbindelse mellem bydelene

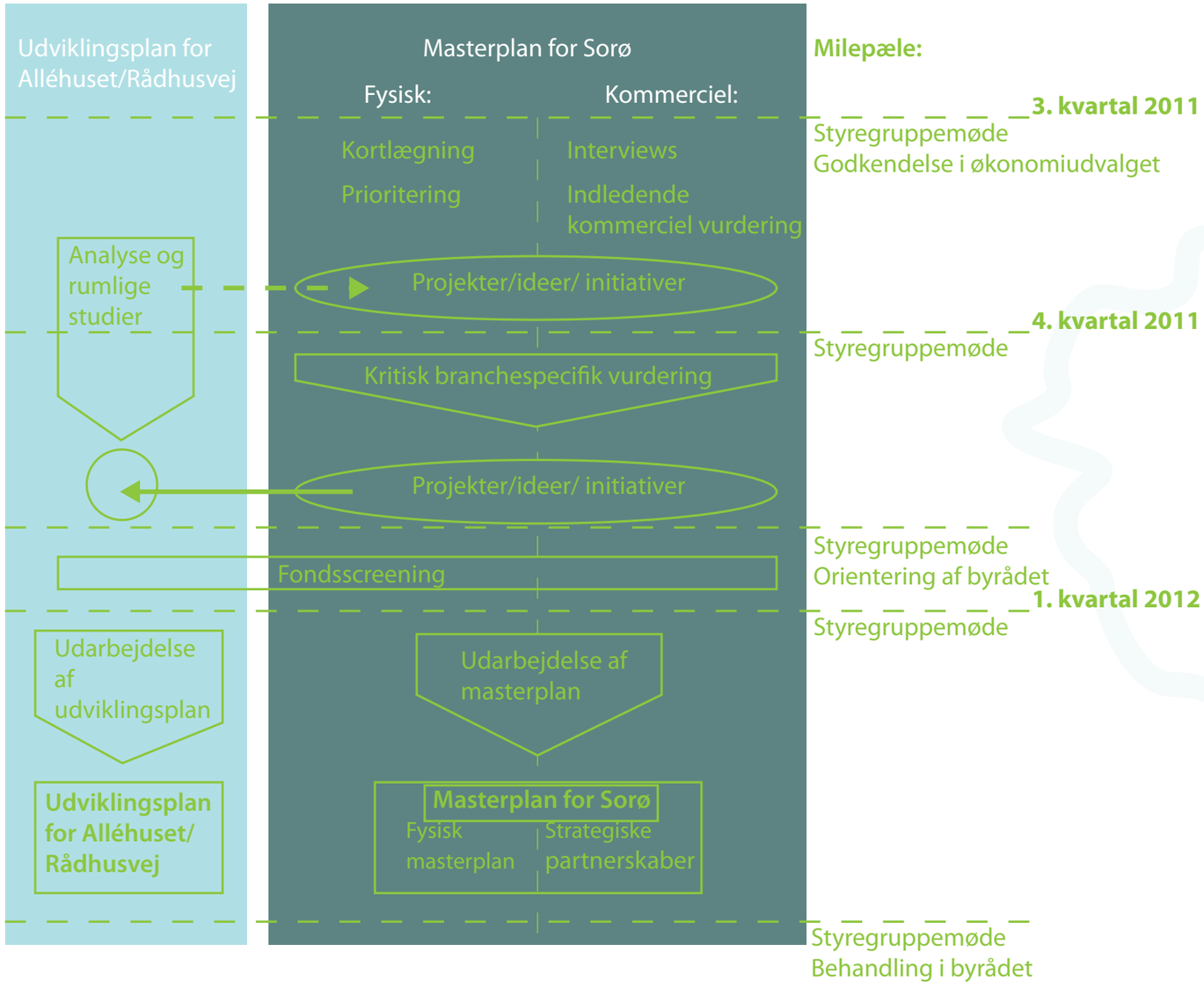
Første del af masterpanen belyser potentialer og kommercielle muligheder for udvikling indenfor en række identificerede indsatsområder. Der opstilles ligeledes en række målsætninger og forslag til rækkefølge og tidsperspektiv i byomdannelsen, og derudover gives der et overblik over de konkrete byggemuligheder.

Anden del af masterplanen behandler en overordnet bystruktur og forbindelsen mellem bydelene Pedersborg, bymidten og Frederiksberg samt udvalgte delområder.

Sorø Kommune har identificeret i alt otte delområder, som alle rummer et udviklingspotentiale enten grundet ejerskifte, ændret anvendelse eller investorfokus. Masterplanen behandler delområderne på to niveauer:

- Bydelsniveau, hvor der allerede er formuleret klare intentioner for området, og hvor det på baggrund af en analyse vurderes, at det er farbare intentioner samt
- Projektniveau, hvor der er umiddelbart synlige udviklingspotentialer og udfordringer lokalt i delområdet. Der er udarbejdet analyser af områdernes styrker, svagheder, muligheder og trusler for begge niveauer samt målsætninger for områdernes udvikling. Derudover er der på projektniveau udarbejdet strukturplaner for områderne samt en beskrivelse af området og dets potentialer.

Faser og milepæle i processen



4 POTENTIALER & ANBEFALINGER

Som en del af udviklingsarbejdet med masterplanen har der været fokuseret på at identificere indsatsområder eller temaer, hvor Sorø har et potentiale for at skabe vækst og udvikling. Der er afholdt en interessentturné, hvor en række lokale og eksterne interessenter og ressourcepersoner er blevet interviewet. Sideløbende med dette arbejde er der foretaget en survey af mulige finansieringskilder til de identificerede indsatsområder.

Belysningen af kommercielle muligheder har afdækket fem indsatsområder, hvor interessenter, vidanspersoner samt mulige samarbejdspartnere og investorer - lokale som eksterne - vurderer, at der er potentiale og konkrete muligheder for at påvirke de økonomiske rammebetingelser for vækst og udvikling i Sorø.

4.1 Erhvervsklynge: Fra jord til bord

Sorø Erhvervsudviklingsråd har identificeret en mulig klynge i forbindelse med "fra jord til bord". En række eksisterende virksomheder i Sorø beskæftiger sig således med produktion og services i denne værdikæde. Det er eksempelvis landbrugs- og fødevareforarbejdningsmaskiner, produktion af fødevarer, grossistvirksomheder, uddannelsesinstitutioner og rådgivningsvirksomheder. En fokuseret klyngedannelse vil i denne sammenhæng kunne styrke profilen af Sorø inden for temaet "fra jord til bord" med "sundhed og ernæring" som omdrejningspunkt.

"En erhvervsklynge i Sorø inden for værdikæden fra jord til bord vil kunne tiltrække virksomheder fra resten af Sjælland."
- Leder af fødevareklynge i Østjylland

Ved at samle relaterede virksomheder i en erhvervsklynge skabes en række fordele. Først og fremmest skabes og synliggøres et egentligt jobmarked, der har en større tiltrækningskraft end enkelte spredte virksomheder. Det er således mere attraktivt at bosætte sig tæt på et relevant jobmarked, hvor risikoen for varig ledighed vil være mindre end ved at bosætte sig i nærheden af en enkelt virksomhed. Samtidig vil området blive mere attraktivt for andre virksomheder at flytte til, da muligheden for at tiltrække kvalificerede medarbejdere vil være større i klyngen.

Klyngedannelse skal føre til tættere samarbejde, og videndeling mellem relaterede virksomheder og institutioner vil kunne bidrage til virksomhedernes yderligere konsolidering og ekspansion. Men erfaringerne fra andre erhvervsklynger viser, at udviklingen skal tilrettelægges og styres nøje for at opnå de maksimale effekter.

Der har i Danmark været adskillige forsøg med klyngedannelse, men det er umiddelbart de projekter, hvor en tæt geografisk lokalisering har været omdrejningspunkt, og hvor klyngen har været styret af en væsentlig interessent/organisation, at man har kunnet se en synlig effekt. Det er således vigtigt at identificere dels lokalitet, dels en driver (i form af en virksomhed). Et eksempel på et lignende og succesfuldt klyngeprojekt er Agro Foodpark i Skejby, hvor driveren var Videncentret for Landbrug. Her er det på kort tid lykkedes at tiltrække et betydeligt antal videnvirksomheder – i første omgang fra nærområdet og efterfølgende fra andre områder.

Eksterne personer med praktisk erfaring i forhold til lignende klyngeprojekter vurderer, at en koordineret erhvervsklynge inden for fødevareproduktion i Sorø vil have potentiale for at kunne tiltrække andre virksomheder i regionen og styrke de eksisterende virksomheders konkurrencekraft.

4.2 Strategisk bosætningsindsats

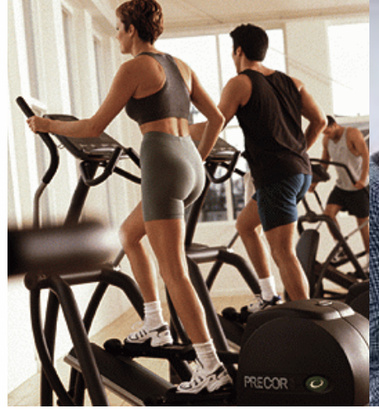
Sorø har en historisk identitet, der binder byen sammen med viden og uddannelse. For at denne baggrund kan bruges aktivt i Sorøs bosætningsstrategi er det vigtigt, at såvel boligmuligheder som servicetilbud, handelsstruktur og kulturtilbud understøtter strategien. De infrastrukturelle udfordringer i bymidten er ligeledes et væsentligt tema for at få disse elementer til at spille sammen. Med udviklingen af Kulturfirkanten og styrkelse af bymidten i denne henseende vil man kunne understøtte denne type bosætning.

Sorø har vand og flot natur, men grundet naturbeskyttelseslinjer er der sjældent mulighed for at tilbyde byggegrunde i de mest attraktive områder tæt på søkant. Hertil kommer, at boligpriserne i Sorø stadig vurderes som relativt høje i forhold til eksempelvis hovedstadsområdet.

Hver dag pendler omkring 4.900 mennesker til Sorø Kommune for at arbejde[1]. Der ligger en oplagt strategisk satsning i at samarbejde med de lokale virksomheder, som udgør arbejdssted for medarbejdere, der dagligt pendler til Sorø. Virksomhederne har en interesse i at knytte deres medarbejdere tæt til sig og dermed styrke loyaliteten over for virksomheden. Det er ligeledes i kommunens interesse at få disse, ofte højtuddannede, medarbejdere som indbyggere og dermed udbygge skattegrundlaget.

"Vores fremtidige medarbejdere er akademikere, som har bestemte krav og behov. Dem vil vi gerne have til at bo tæt på os"
- Direktør for stor lokal virksomhed

1 Erhvervsprofil Sorø (særkørsel fra Danmarks Statistik), februar 2010.

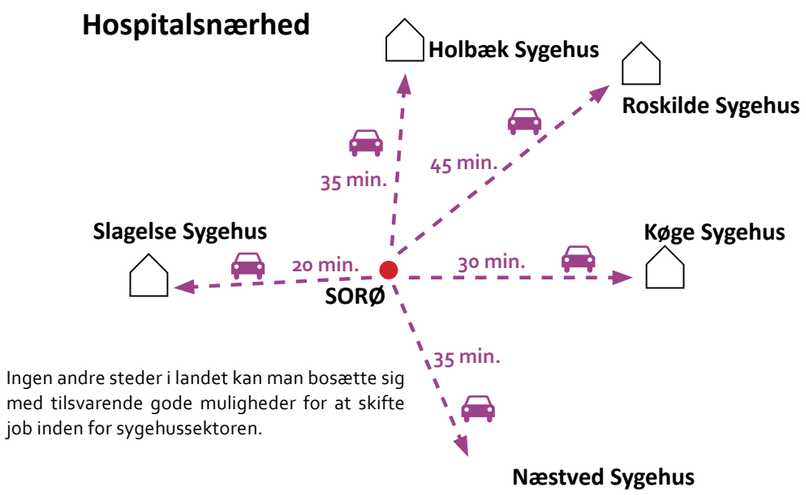


"Det store flow af mennesker i Sundhedshuset har i stor grad gavnet apoteket, fysioterapien, kiropraktoren og den nyopstartede fodterapeut"
- Sundhedsfaglig initiativtager til Horsens Sundhedshus

Som illustreret på figuren nederst på siden ligger Sorø med relativt kort afstand til hele fem sygehuse, hvoraf flere står overfor omfattende udbygning i forbindelse med den nye sygehusstruktur. Slagelse, Køge, Næstved og Holbæk kan alle nås på omkring en halv time eller derunder, mens Roskilde kun kræver en anelse længere transporttid. Der kan således med fordel laves en bosætningsindsats over for højtuddannet sundhedspersonale, som ønsker at bosætte sig strategisk i forhold til jobmuligheder. En sådan indsats vil formentlig have størst effekt på højt- og nyuddannede samt unge familier, da det er her, mobiliteten er størst. I denne sammenhæng vil en skærpet sundhedsprofil ligeledes være fordelagtig i forhold til sundhedsmedarbejdere, der skal foretage et strategisk og varigt bosætningsvalg.

"Læger og afdelingssygeplejesker der går efter en karriere med højere stillinger ved godt, at de er nødt til at være fleksible "

"Placering af bolig imellem hospitaler gør det selvfølgeligt nemmere"
- Rekrutteringskonsulent, Næstved Sygehus



Ingen andre steder i landet kan man bosætte sig med tilsvarende gode muligheder for at skifte job inden for sygehussektoren.

4.3 Alléhusgrunden – Sundhedshus

Hovedsageligt i kraft af Filadelfia i Dianalund har Sorø igennem mange år haft en markant beskæftigelsesprofil inden for medico og sundhed, med relativt mange højtuddannede i forhold til resten af regionen[2]. University College Sjælland med "Ankerhus" inden for sundhed og ernæring samt privathospitalet Sorana er ligeledes lokale profiler inden for branchen. Med en fremtidig udvikling af Alléhuset vil der her være en mulighed for at samle byens sundhedsrelaterede virksomheder i et kraftcenter for at styrke en sundhedsprofil.

"Der er et stort potentiale i et sundhedshus"
- Developer med flere investeringer i Sorø

Man forventer, at omkring hver tredje privatpraktiserende læge vil gå på pension i løbet af de næste ti år. Mindre provinsbyer ser således allerede nu stigende problemer med at tiltrække yngre læger. Sundhedshuse, hvor man samler praktiserende læger, specialklinikker, tandlæger, terapeuter, psykologer, apotek m.v., ses andre steder som en mulig løsning, der kan medvirke til at afhjælpe dette problem. Dette vil være med til at sikre tiltrækning af kommende generationer af læger og tandlæger, der i højere grad end tidligere ser muligheder i faglige fællesskaber og moderne faciliteter.

"Det er i sundhedshuset nemmere at sælge en lægepraksis, da de unge læger sjældent ønsker solopraksis"
- Sundhedsfaglig initiativtager til Horsens Sundhedshus

Ved at samle sundhedsrelaterede virksomheder opnås desuden en række andre fordele og synergier[3]:

- Man får centreret et flow af mennesker, som skaber liv til et udviklingsområde og øger muligheden for andet erhverv i området .
- Man får skabt et synligt symbol på en aktiv sundhedsprofil.
- Et sundhedshus skaber bedre opstartsvilkår for nye sundhedsrelaterede virksomheder og behandlere.

Et sundhedhus på Alléhusgrunden vil kunne være et oplagt fyrtårn for denne satsning. Det kræver dog en aktiv kommunal involvering med læring fra andre eksempler på succesfulde projekter i landet. Horsens Sundhedshus kan nævnes som et af de seneste med over 1.500 brugere dagligt.

"Byudviklingstiltag der understøtter erhvervsudvikling og bosætning er afgørende for Sorø Kommunes økonomiske bæredygtighed på såvel kort som langt sigt. Byudviklingstiltag skal imidlertid ske i respekt for byens attraktivitet og identitet, som i høj grad er forbundet med helt unikke naturværdier. "
- Sorø Byråd

2 Erhvervsprofil Sorø (særkørsel fra Danmarks Statistik), februar 2010.
3 Erfaringer indhentet fra bl.a. Horsens Sundhedshus

4.4 Dagligvarehandel (og handelsbalance)

Inden for de sidste ti år er der generelt sket en markant udvikling, hvor dagligvarebutikker søger ud af bymidterne og til trafiknære områder med gode tilgangs- og parkeringsforhold samt bedre udvidelsesmuligheder. Også i Sorø er den største dagligvarehandel flyttet til trafiknære områder – primært ved den mest trafikerede portal til Sorø (motorvejstilkørslen) og midt på Frederiksberg. Dagligvarebutikkerne er bl.a. flyttet fra bymidten pga. manglende muligheder for at udvide butiksarealerne.

"Dagligvarekæderne lægger sig i dag ved trafiknære steder"
- Lokalkendt developer og entrepreneur

Sorø har et markant underskud på handelsbalancen i forhold til såvel dagligvarer, beklædning og boligudstyr som øvrige udvalgsvarer[4]. Et underskud på handelsbalancen betyder, at Sorø hver dag mister omsætning til nabokommunerne. På dagligvareområdet er der dog i perioden fra 2007 til 2010 sket en betydelig stigning i omsætningen inden for kommunens samlede geografiske område[5], hvilket bl.a. må tilskrives de nye butikker nord for bymidten.

Sorøs udfordring ligger dog fortsat i at hente noget af den pendlerhandel, der foregår i andre byer, hjem. Det er derfor bemærkelsesværdigt, at der i dag ikke findes bare en lille dagligvarebutik i tilknytning til den ene pendlerportal, nemlig togstationen. Den indførte halvtimesdrift på Sorø Station har medført en betydelig passagerfremgang og dermed også en øget brug af dette område.

Ved udarbejdelsen af masterplanen er der kun en enkelt dagligvarebutik tilbage i Sorø bymidte. En del af forklaringen er formentlig infrastrukturen i bymidten, som, i tråd med andre bymidter, ikke understøtter det rationelle indkøbsmønster, som er karakteristisk for dagligvarehandel i dag.

Handel i bymidter knyttes i stigende grad til oplevelser og mere følelsesbetonet indkøbsadfærd som eksempelvis beklædning.

Det er i denne henseende bemærkelsesværdigt, at det netop er denne handel, som Sorø taber mest af. Handelsbalanceindekset for beklædning er således faldet fra 53 i 2006 til 39 i 2008[6]. Det svarer til, at Sorø i 2008 mistede en årlig omsætning på omkring 90 mio. kr. alene på dette område[7].

Detailhandelsanalysen fra 2009[8] tyder på, at det især er kommunens borgere uden for Sorø by, som tager til de nærliggende byer for at handle beklædning.

Sorøs butiksudvalg/bymidte tiltrækker åbenbart ikke nok i forhold til eksempelvis Ringsted og Slagelse. Med den kommende udvikling af Kulturfirkanten tages et skridt i retning af at øge bymidtens tiltrækningskraft for den oplevelsesbetonede handel. Det vil således være oplagt at inddrage denne problemstilling aktivt i et kommende udviklingsprojekt for Kulturfirkanten.

"Dagligvarekæderne vil ikke ind i bymidten"
- Udefrakommende investor og developer

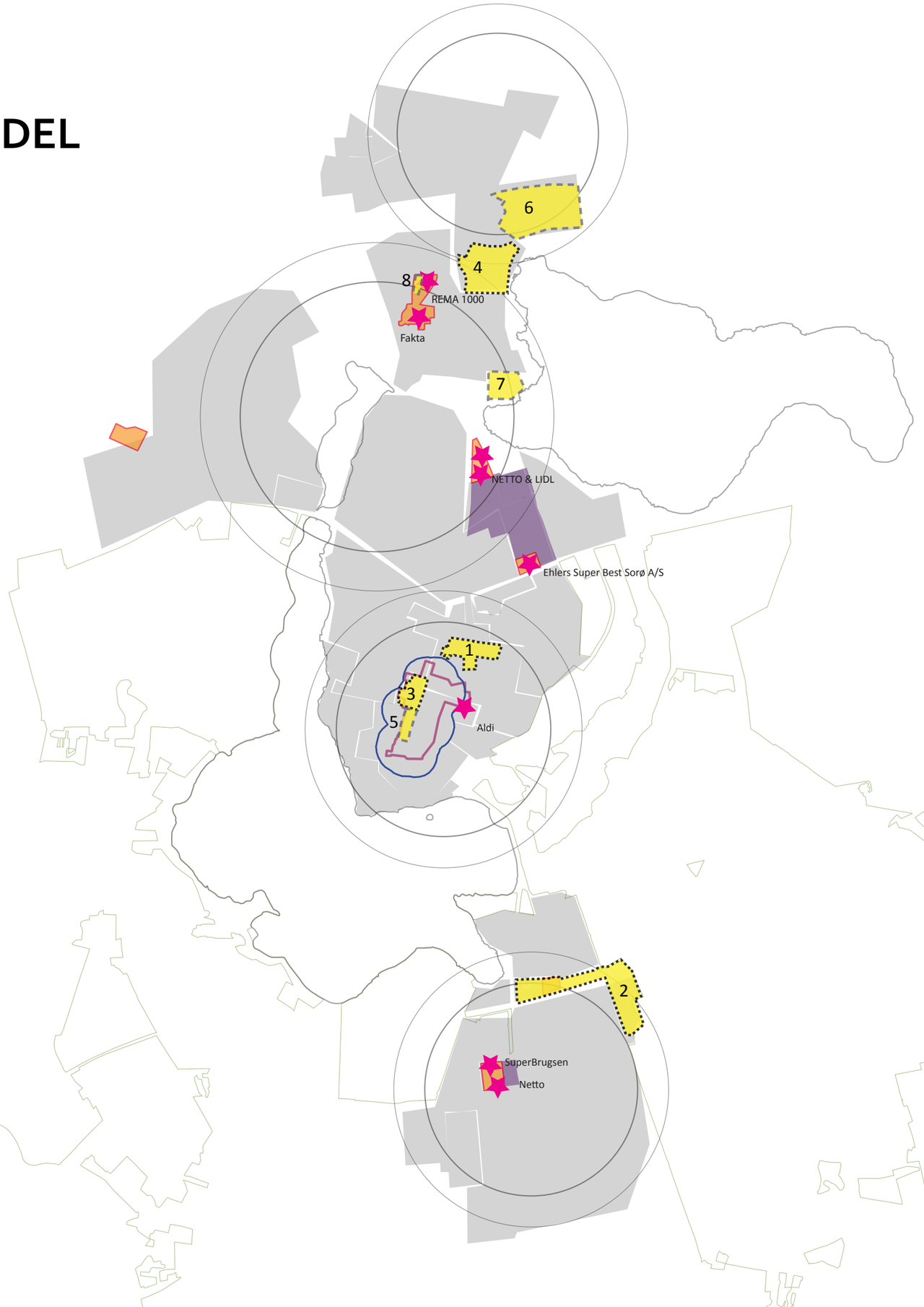
For at sikre dagligvarebutikker tæt på bymidten vil det være hensigtsmæssigt at skabe en infrastruktur, der giver let adgang til områder med parkeringsarealer umiddelbart "bag" bymidten med en attraktiv "ankerbutik" som tiltrækningskraft. I denne sammenhæng vil et eventuelt sundhedshus på Alléhusgrunden kunne bruges som driver for et flow af mennesker tæt på bymidten, og dermed på sigt skabe grundlag for detail- og dagligvarehandel.

"Centralt for Sorøs udvikling er en fortsat udvikling af handelslivet og herunder detail- og dagligvarehandlen i bymidten. Kommunen vil her bl.a. fokusere på, hvordan byens fine kulturarv kan aktiveres og understøtte detail- og dagligvarehandlen samt bylivet i øvrigt. Den fremtidige udvikling af detail- og dagligvarehandlen skal prioriteres til fordel for bymidten, således at de nuværende muligheder for udvikling af detail- og dagligvareområdet i bymidten udnyttes først."
- Sorø Byråd

4 Handelsbalance Danmark 2010, Retail Institute Scandinavia A/S (de seneste tal er fra 2008).
5 Supermarkedshåndbogen 2008 og 2011, Retail Institute Scandinavia A/S.

6 Handelsbalance Danmark 2010, Retail Institute Scandinavia A/S (de seneste tal er fra 2008).
7 Hertil kommer diverse afledte effekter som arbejdspladser, offentligt provenu m.v.
8 Detailhandelsanalyse, Sorø. NIRAS 2009.

DETAILHANDEL



ERHVERVSBYEN

BOLIGBYEN

KULTURCENTRUM

STATIONSBYEN

Signaturforklaring

- dagligvareforretninger
- bymidteafgrænsning
- statistisk bymidteafgrænsning
- lokalcenter
- pladskrævende varegrupper
- delområder - bydelsniveau
- delområder - projektniveau

Vestergade Ikast

Føtex med boliger i øverste etager Nr. Sundby

4.5 Trafikflow

Der er i dag ingen let og hurtig adgang mellem den nordlige og sydlige del af Sorø. De interviewede lokale aktører har stort set alle på eget initiativ udtalt, at det er en væsentlig problemstilling primært i forhold til tilgængeligheden for deres medarbejdere.

Der findes i dag to mulige veje gennem bymidten: Storgade, som er byens handelsgade med en hastighedsbegrænsning på 30 km/t, samt Rolighed/Vedelsgade. Det var i sin tid forventningen med omlægningen af Storgade, at ca. 25% af trafikken gennem byen ville køre ad Storgade og ca. 75% ad Vedelsgade. Trafiktællinger har dog vist, at den gennemgående trafik fordeler sig ca. 50/50 på de to gader med omkring 4.700 bilister[9] i Storgade om dagen (se ÅDT-tal[10] på kortet side 11).

Midtbyen opfattes altså som en barriere mellem byens to portaler, hhv. togstation og motorvej/erhvervsområde. En ny nord-sydgående forbindelse ville kunne medvirke til at lede gennemkørende trafik uden om bymidten, og derved skabe bedre flow for de bilister, der har et ærinde i bymidten.

"Der er brug for en vej rundt om Sorø"
- Adskillige virksomhedsledere, entreprenører og developere

For at understøtte og sikre handelen og de kulturelle tilbud er det afgørende, at der etableres gode øst-vestgående forbindelser fra en ny vej til bymidten. Således skal en ny nord-sydgående forbindelse ikke kun være en ringvej uden om byen, men i høj grad også en bedre forbindelse ind til bymidten.

Et sådant tiltag vurderes af de interviewede aktører at kunne understøtte såvel bosætning som handel og erhverv. Hvis byens virksomheder skal kunne tiltrække medarbejdere til at bo og arbejde i Sorø, skal det være nemt at transportere sig mellem hjemmet og arbejdspladsen. I forhold til bymidten ønsker Sorø Kommune at satse på et attraktivt handels- og kulturmiljø - et bymiljø, som med en intim og hyggelig atmosfære sikrer besøgende og borgere 'en god oplevelse'. En vigtig del af denne gode oplevelse er, at det er nemt at komme dertil og finde en parkeringsplads. En ny forbindelse vil således være af væsentlig betydning for at få bymidten, og herunder også Kulturfirkanten, til at fungere mere hensigtsmæssigt uden massiv biltrafik.

"Kulturfirkanten får ikke optimal effekt på grund af trafikken i Storgade"
- Developer

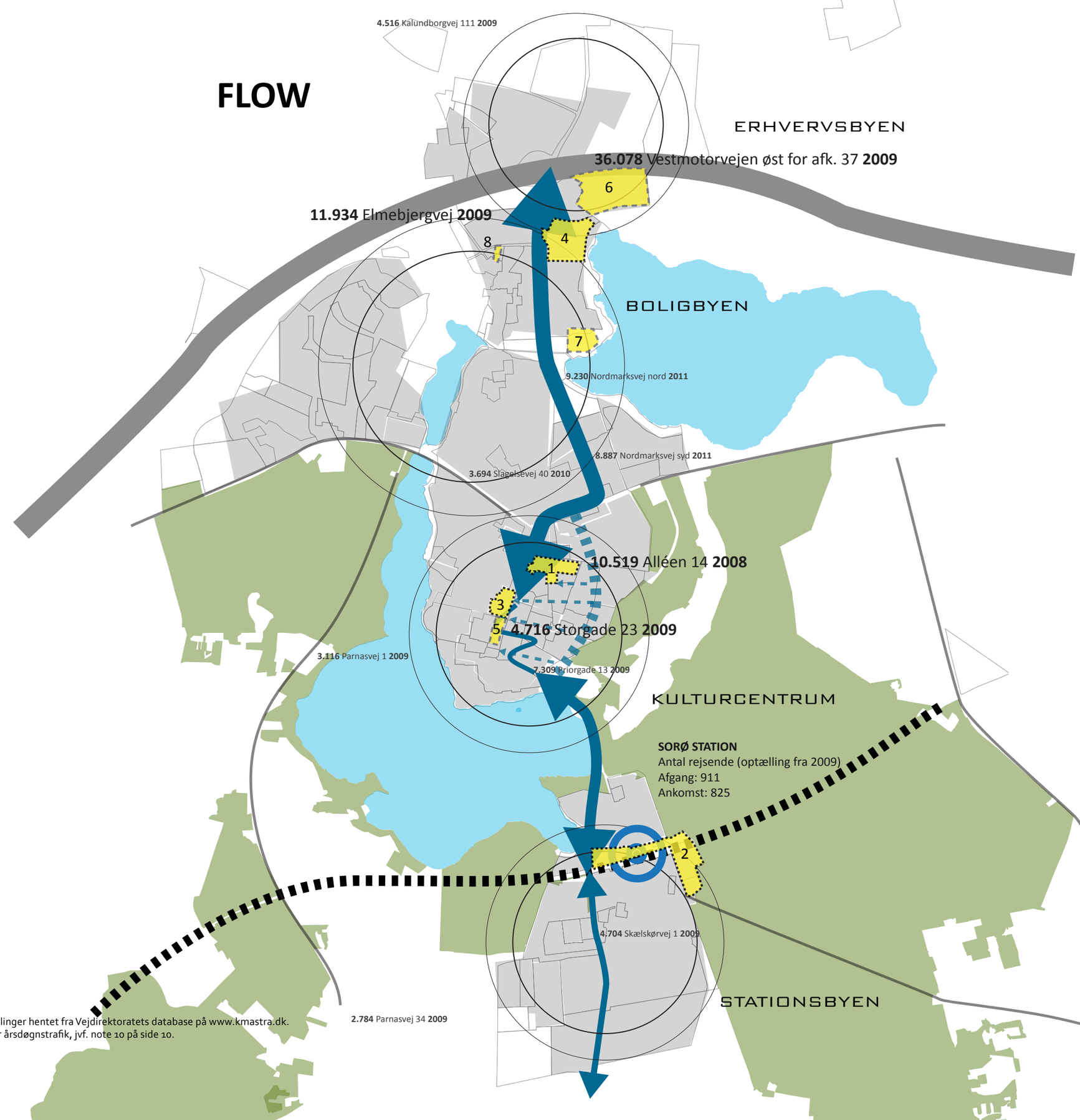
"Det anerkendes, at der er behov for at forbedre trafikflowet gennem Sorø bymidte med henblik på at mindske transporttiden mellem den nordlige og den sydlige del af byen. Dette er afgørende for en fortsat udvikling af byen på såvel erhvervs- som bosætningsområdet. Tiltag af mere vidtgående karakter – f.eks. en ny vejforbindelse – kan være en langsigtet løsning, men en sådan bør der imidlertid ikke træffes beslutning om, før mindre vidtgående tiltag er afprøvet, og behovet er dokumenteret qua bl.a. trafikanalyser".
- Sorø Byråd

9 Ifølge de seneste trafiktællinger hentet på Vejdirektoratets hjemmeside www.kmastra.dk
10 Årsdøgnstrafik: Antal biler, der kører på en vejstrækning i begge retninger tilsammen i et gennemsnitsdøgn af alle årets dage

FLOW

Signaturforklaring

- mulig fremtidig forbindelse
- flow
- delområder - bydelsniveau
- delområder - projektniveau



De viste trafiktal er seneste tællinger hentet fra Vejdirektoratets database på www.kmastra.dk.
Trafiktallene på kortet afspejler årsdøgnstrafik, jvf. note 10 på side 10.

Cykelparkering portal til Aarhus

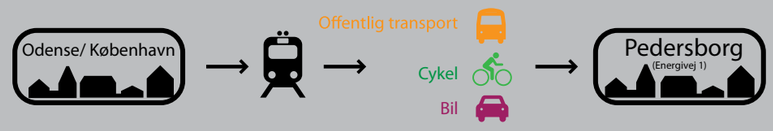
I forhold til dagligvarehandel i bymidten vil en eventuel bedre forbindelse på sigt kunne trække dagligvarehandel tættere på bymidten end ved "portalområderne".

For tiltrækningen af nye borgere med pendlerbehov, som for en husstand godt kan inkludere såvel biltransport som offentlig transport med tog, er det væsentligt, at der er let adgang til begge portalområder. Der findes i dag flere buslinjer med forbindelse mellem Sorø Station og bymidten og videre nordpå til Pedersborg. På trods af det er der blandt borgerne en holdning om, at der er meget langt til stationen.

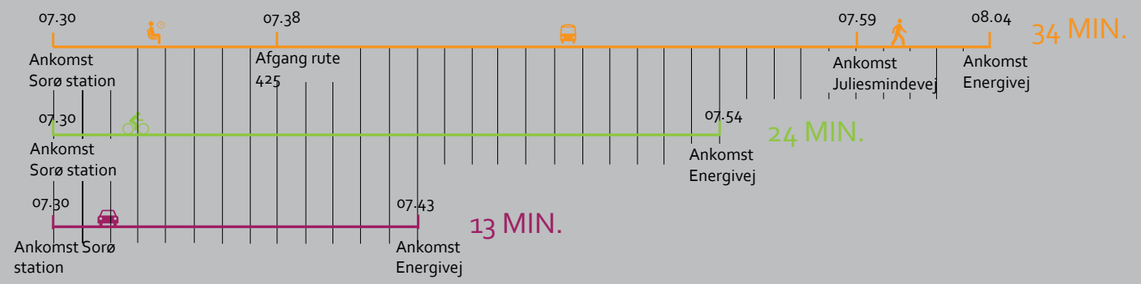
Diagrammerne til højre viser eksempler på de hurtigste busforbindelser[11] fra stationen igennem byen, når man kommer med tog om morgenen fra hhv. Odense og København – eksempelvis dagligt som pendler. Diagrammerne viser, at der er en rejsetid på ca. 30 min. med bus fra stationen til Pedersborg, og at man på en af forbindelserne er nødt til at skifte bus en gang på turen. Turen til bymidten tager ca. 16 min. – en tur som på cykel kan klares på ca. 7 min. Tilbud som en shuttlebus-rute, der kører gennem byen med så få stop som muligt, eller f.eks. en "Parkér & cykel"-terminal, hvor man har mulighed for at have en cykel stående på stationen låst inde i en boks, kan være medvirkende til at gøre forholdene optimale for pendlere - såvel dem, der pendler ind som ud.

11 www.rejseplanen.dk, www.moviatrafik.dk

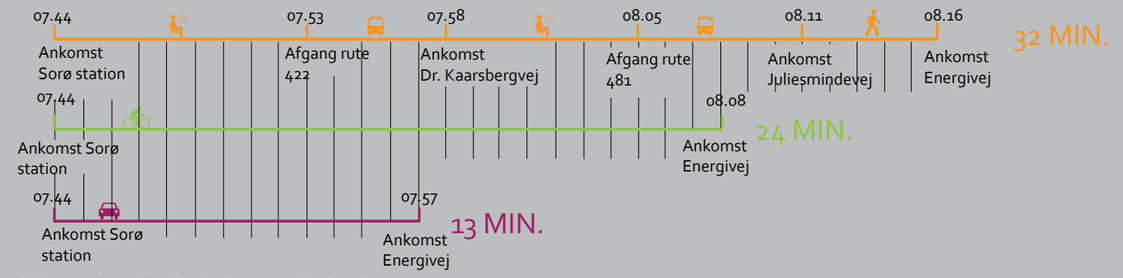
Diagrammer over transporttid gennem Sorø by



Ankomst fra Odense_ hurtigste forbindelse i tidsrummet 7.30-9.30



Ankomst fra København_ hurtigste forbindelse i tidsrummet 7.30-9.30

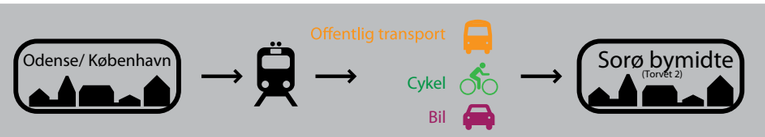


Buslinjer mellem Frederiksberg og Pedersborg

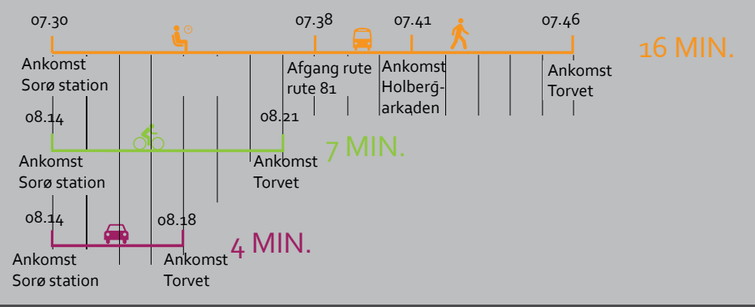
425	**8 gange dagligt (fra Sorø station)**
436	**4 gange dagligt**
570	**7 gange dagligt**

Alternativt til denne rute i tidsrummet 7.30 - 9.30 er der fem andre muligheder, hvor to er med to skift.

Skal man den modsatte vej om eftermiddagen, er der i tidsrummet 15-17 fem muligheder, hvor tre er med to skift. Rejsetiden er her mellem 25 og 30 min. ud over evt. ventetid ved toget.



Ankomst fra Odense_ hurtigste forbindelse i tidsrummet 7.30-9.30

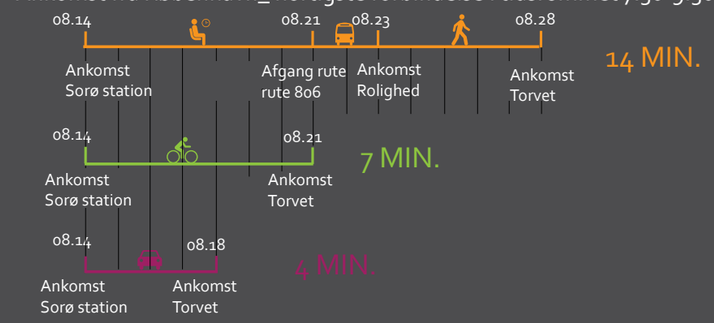


Alternativt til denne rute i tidsrummet 7.30-9.30 er på tidsrammer hvor det er hurtigst at gå fra Sorø Station til bymidten

Buslinjer mellem Sorø Station og Sorø bymidte

421	**1 gang i timen**
422	**1 gang i timen**
425	**8 gange dagligt**
483	**1 gang i timen**
484	**4 gange dagligt**
615	**1 gang i timen**

Ankomst fra København_ hurtigste forbindelse i tidsrummet 7.30-9.30



Der er seks andre alternativer til denne rute i tidsrummet 7.30-9.30 med mellem 2 og 16 min. længere rejsetid.

Signatur

- Rejsetid inkl.ventetid til tog
- Rejsetid fra station til destination
- Ventetid til eller fra tog eller ved busskift
- Gåafstand til eller fra busstop
- Buslinje

BUS

4.6 Rækkefølge og målsætninger for byomdannelse

I masterplanprocessen er der på et tidligt tidspunkt identificeret en række konkrete nedslagspunkter i byen med potentiale i forhold til at udmønte Sorøs udviklingsmål i konkrete projekter.

Nedslagspunkterne er i masterplanen vurderet som fysiske delområder med hensyn til anvendelse og rummelighed. Samtidig har delområderne indgået i dialogen med interessenterne for at få en fornemmelse af deres attraktionsværdi i forhold til det marked, som skal udvikle og realisere projekter.

Der er identificeret i alt otte delområder, som er gennemarbejdet på forskelligt niveau, nogle på bydelsniveau og andre på et mere detaljeret projektniveau. For at få en fornemmelse af tidsperspektivet for udviklingen af delområderne indeholder masterplanen også en rækkefølgeangivelse for områderne på baggrund af de fysiske og kommercielle overvejelser og afvejninger i masterplanprocessen.

Formålet med en rækkefølgeangivelse er desuden at levere et indspil til kommuneplanrevisionen, i det omfang masterplanens delområder agtes indarbejdet og udpeget som byomdannelsesområder i kommuneplanen. Rækkefølgen beskrives i forhold til tre tidsperspektiver: Kort sigt (projekter hvor proces med aktører er igangsat), mellemlangt sigt (projekter hvor aktører er identificeret) og langt sigt (projekter hvor der ikke er identificeret nogen aktører.

Kort sigt (Proces med aktører igangsat)**:**

- **Området omkring Alléhusgrunden og Rådhusvej (projektniveau):** *Alléhuset står over for en ændret anvendelse, området rummer store byggemuligheder, relevante aktører har udvist interesse for etablering af et sundhedshus.*
- **Stationsområdet (projektniveau):** *Flere ejendomme i området står over for en ændret anvendelse – bl.a. den gamle stolefabrik, hvor nuværende ejer ønsker at etablere en dagligvarebutik samt boliger og erhverv. Generelt spiller området en vigtig rolle for byen som pendlerby, og bør tilbyde de rette rammer for pendlere såvel ind i byen som ud af byen.*
- **Kulturfirkanten (bydelsniveau):** *En proces omkring udvikling af området blev gennemført med områdets aktører i 2007. Et samarbejde med Realdania om en forundersøgelse af området er indledt i 2011.*

Mellemlangt sigt (Aktører identificeret)**:**

- **Postgårdkarréen (projektniveau):** *Området rummer flere ejendomme, der står overfor en ændret anvendelse. Bl.a. en større byggetomt centralt i karréen. Der er identificeret nogle aktører i området, primært grundejere.*
- **Området omkring Gefion (bydelsniveau):** *Der er identificeret aktører i forhold til etablering af en erhvervsklynge i området.*
- **Området ved Katrinelystvej (bydelsniveau):** *Området er ryddet for tidligere erhverv, og står overfor ændret anvendelse til boliger. Ejer af grunden har udvist interesse for at udbygge området.*

Langt sigt (Ingen aktører identificeret)**:**

- **Korken (projektniveau):** *Står overfor en ændret anvendelse (er kommuneplanlagt). Der er ikke identificeret nogen aktører.*
- **Det gl. rensningsanlæg (bydelsniveau):** *Området er ryddet for det gamle rensningsanlæg og står over for en ændret anvendelse til boliger og rekreativt område (er kommuneplanlagt). Der er ikke identificeret aktører i området.*

I de efterfølgende afsnit er der redegjort for masterplanens oplæg til overordnet bystruktur og arbejdsdeling mellem bydelene.

De fremtidige samlede byggemuligheder for delområderne behandlet på projektniveau er vist skemaet på næste side.

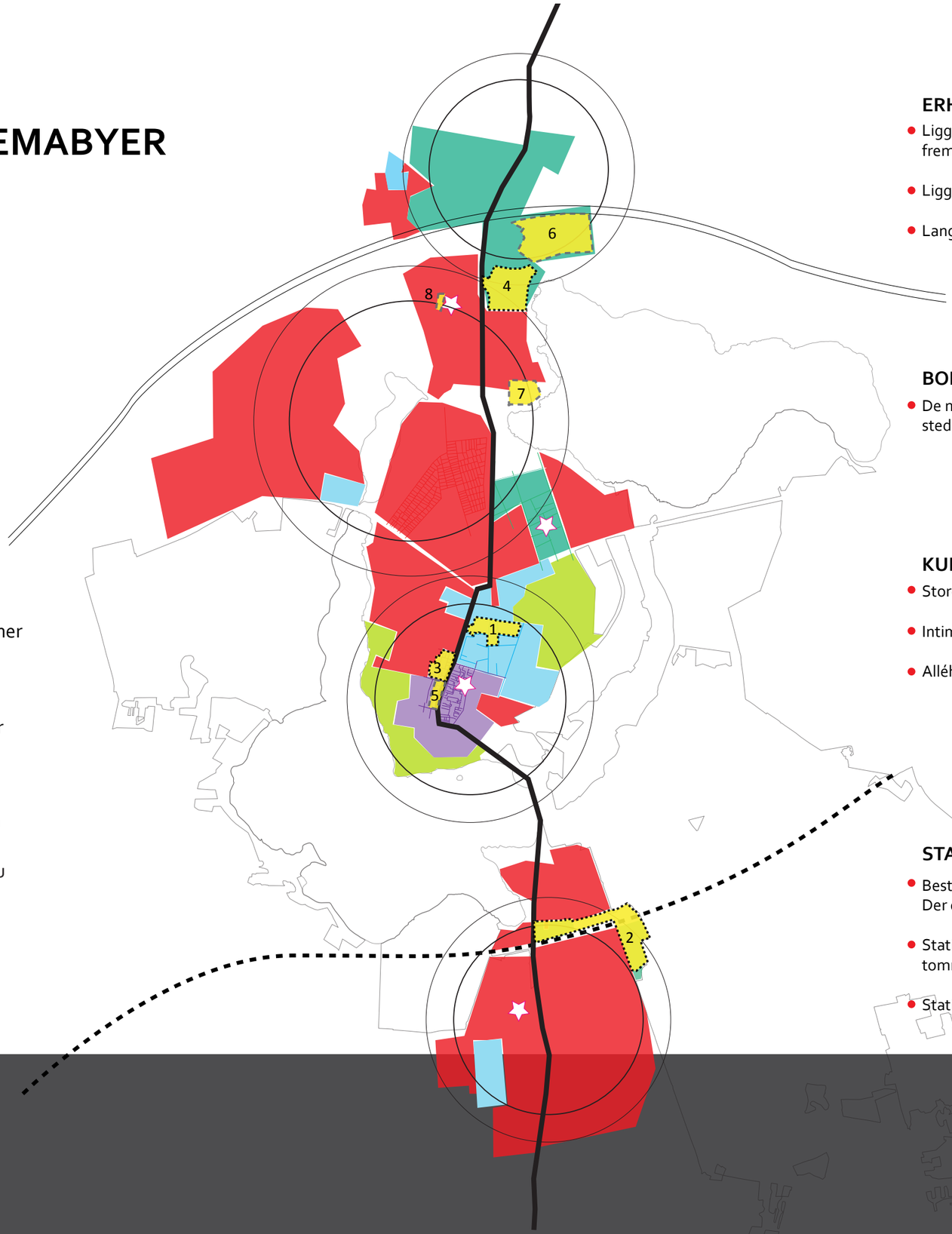
MÅLSÆTNINGER

- Etablering af attraktiv erhvervsklynge bestående af vidensvirksomheder inden for værdikæden "fra jord til bord"
- Igangsættelse af bosætningsindsats i samarbejde med udvalgte pendlertunge virksomheder samt en strategisk indsats over for regionens sygehuspersonale
- Etablering af sundhedshus på Alléhusgrunden med samling af byens sundhedstilbud og sundhedsrelaterede virksomheder
- Skabe øget handel i Sorø ved strategisk placering af dagligvarebutikker samt udvikling af bymidten og Kulturfirkanten til den relaterede handel i bymidten
- Skabe bedre trafikal forbindelse mellem stationen og virksomheder nord for byen samt lempe trafikken igennem bymidten

SAMLEDE BYGGEMULIGHEDER for delområder på projektniveau

	Delområde 1 (side 24) Alléhuset/Rådhusvej	Delområde 2 (side 28) Stationsområdet	Delområde 3 (side 34) Postgårdkarréen	Delområde 4 (side 38) Korken	I alt
Areal	32.800 m²	80.000 **m²**	24.220 **m²**	71.700 m²	208.720 **m²**
Bebyggelsesprocent	50	40-60	100	30-50	
Mulig bebyggelse i alt	16.400 m²	5.521 **m²**	24.200 **m²**	23.665 m²	69.786 **m²**
Eksisterende bygninger bevares	3.570 m²	1.225 **m²**	11.798 **m²**	2.860 m²	19.453 **m²**
Nedrives	1.190 m²	4.296 **m²**	0 **m²**		5.486 **m²**
Byggemulighed	**12.830 m²**	**41.227 m²**	**12.422 m²**	**20.805 m²** (10.335 m² ved bevarelse af søbyggelinje)	**87.284 m²** (76.814 m² ved bevarelse af søbyggelinje)

TEMABYER



Bystrukturer

- boligområde
- erhvervsområde
- primært offentlige funktioner
- bymidte
- rekreative/grønne områder
- detailhandel
- delområder - bydelsniveau
- delområder - projektniveau

ERHVERVSBYEN

- Ligger i Pedersborg med gode muligheder for at udvide området i fremtiden.
- Ligger tæt ved motorvejen
- Lang transporttid til stationen

BOLIGBYEN

- De nye boligudstykninger ligger udenfor byen - skal vi byfortætte i stedet for at lave nye udstykninger?

KULTURCENTRUM

- Store udviklingspotentialer indenfor kultur, detailhandel og erhverv.
- Intimt tæt købstadsmiljø, der kan bygges videre på i Postgårdkarréen.
- Alléhusområdet giver mulighed for at skabe et mere moderne byrum.

STATIONSBYEN

- Består af ét stort boligområde.
  Der er skole, pasningsmulighed og indkøb i nærområdet.
- Stationen som ligger på bagsiden af boligområderne, omgivet af tomme grunde.
- Stationen kan være en nerve i byen.

5
4 TEMABYER

Sorø er begunstiget med en åben og langstrakt nord-sydgående bystruktur, hvor bydelene Pedersborg, bymidten og Frederiksberg ligger på en akse omgivet af søer, skove og grønne områder, som overalt kiler sig ind i byen. Banelinjen i syd og motorvejen i nord skærer igennem bydelene og virker som portaler og fødeveje ind til byen.

Med afsæt i bystrukturen definerer masterplanen fire byområder og en rollefordeling, hvor hvert område har et speciale eller et samlende tema, der tager udgangspunkt i de karakteristika og potentialer, som byområderne indeholder.

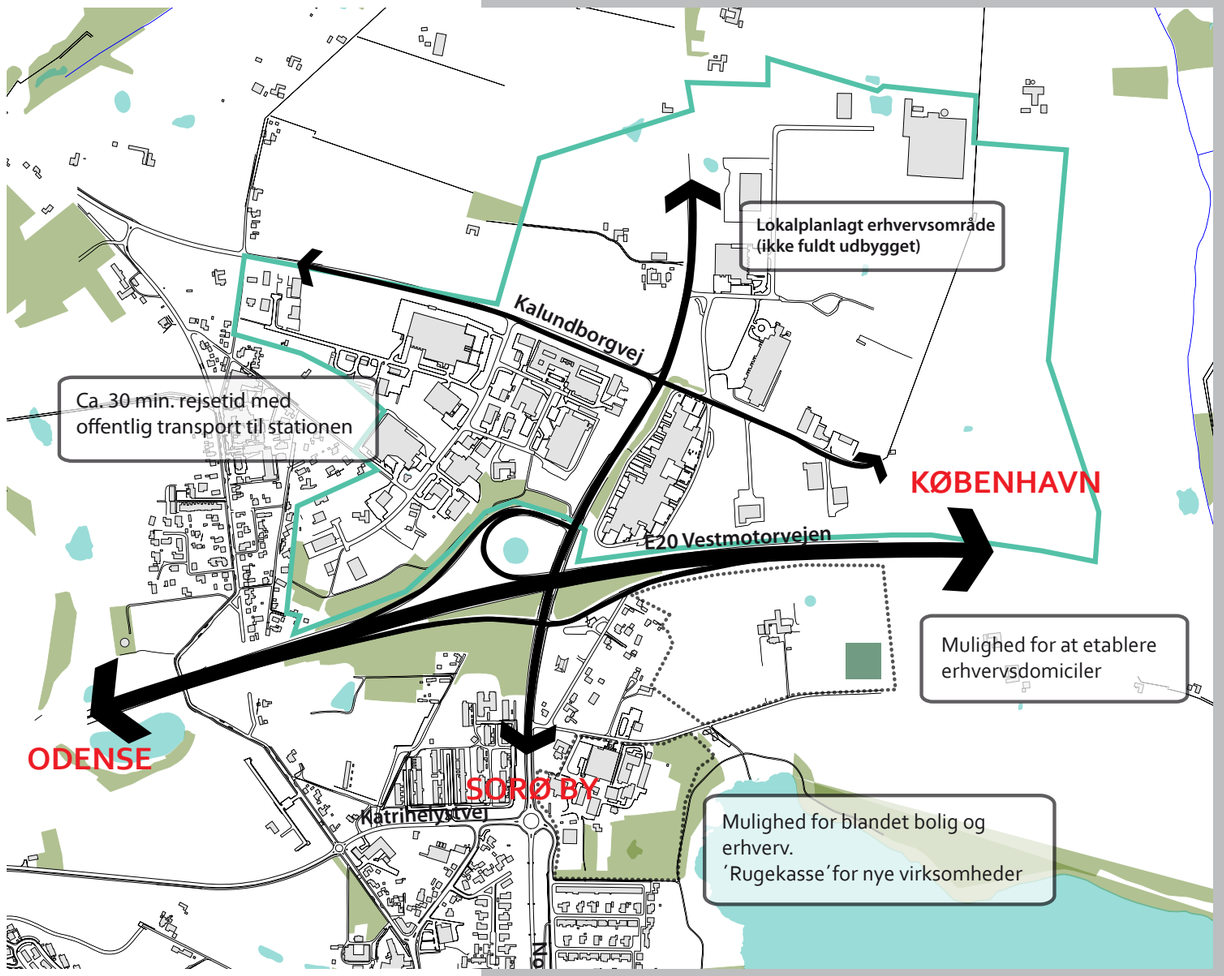
De fire temabyer er: Erhvervsbyen, Boligbyen, Kulturcentrum og Stationsbyen. Udpegningen af temabyerne sker med henblik på at skabe et klart samlet bybillede og forstærke den enkelte bydels identitet.

5.1 Erhvervsbyen

Erhvervsbyen er den nordligste bydel placeret i Pedersborg.

Erhvervsbyen udgøres af et stort udlagt erhvervsområde nord for motorvejen samt erhvervsområderne ved Gefion og Korken syd for motorvejen. Det er her, byens større virksomheder er attraktivt placeret tæt ved motorvejen.

Erhvervsbyen rummer en stor del af byens arbejdspladser og er derfor afhængig af gode trafikale forbindelser i forhold til at tiltrække medarbejdere. En rejsetid på omkring 30 minutter til og fra stationen med offentlige transportmidler understøtter ikke tiltrækningen af pendlere.

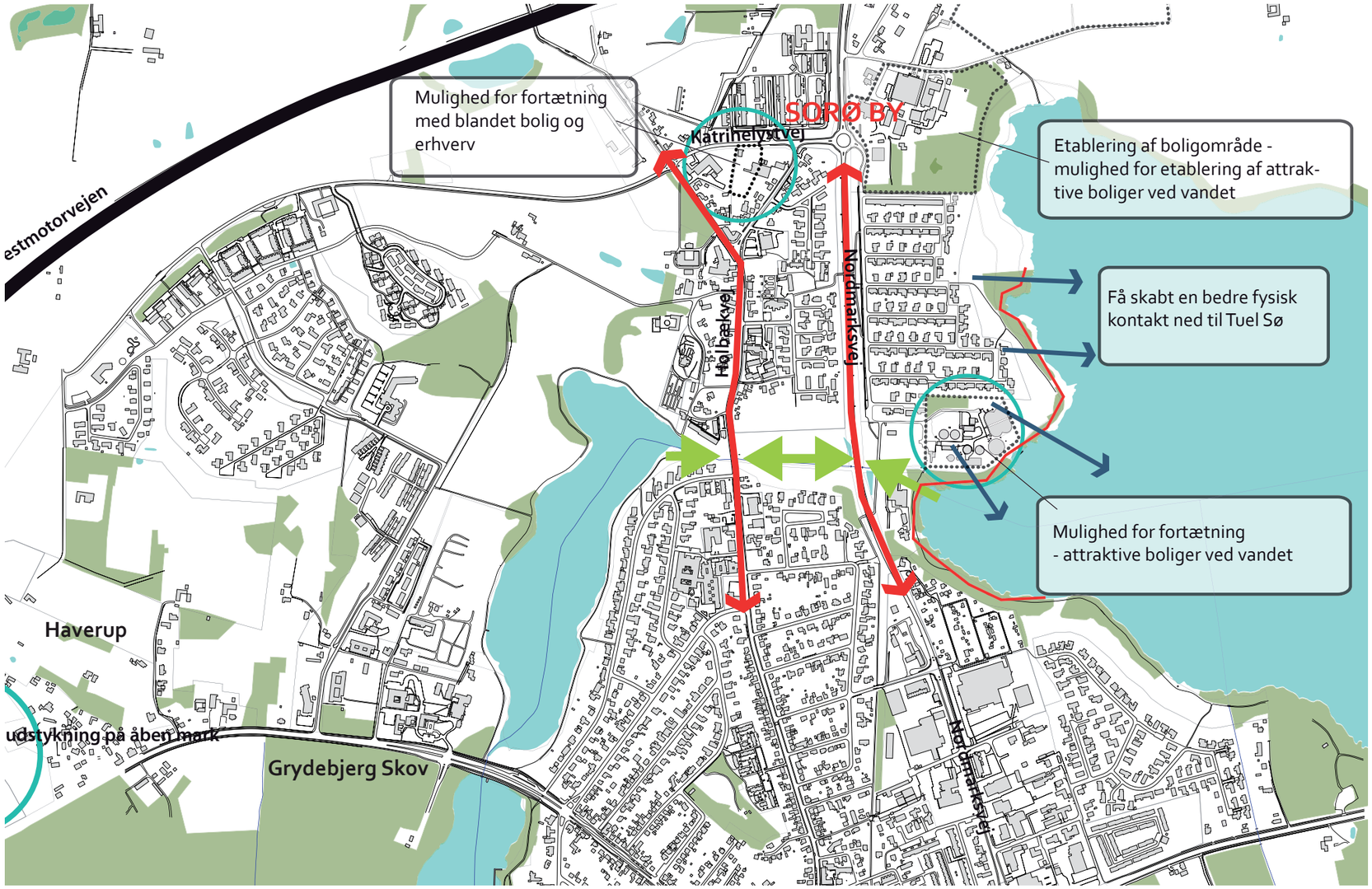


5.2 Boligbyen

Boligbyen strækker sig fra det sydligste af Pedersborg og ned mod Sorø by. Boligbyen er karakteriseret ved stort set udelukkende at indeholde boligområder med bl.a. flere mindre boligenklaver, hvor de ældste omkring Holbækvej og Nordmarksvej er klassiske parcelhuskvarterer. Mellem boligenklaverne ligger en grøn kile mellem Pedersborg Sø og Tuel Sø. Mod vest er der udvidet med nyere boligområder i form af tæt/lavt byggeri.

I Haverup i den vestlige del af boligbyen ligger et åben-lavt boligområde med 24 udstykkede grunde, hvoraf 20 i skrivende stund er ledige. Udstykningen ligger fint i forhold til Pedersborg Skole, indkøbsmuligheder, dagintitutioner og Grydebjerg Skov, og i forhold til at kunne komme hurtigt på motorvejen. Til gengæld tager det omkring 30 min. med offentlige transportmidler at komme til Sorø Station – en afstand på ca. 6 km, som tager 12-13 min. i bil (se diagram over transporttider på side 12).

Boligbyen rummer mulighed for såvel udbygning af parcelhusområder på åben mark som fortætning i eksisterende by.



5.3 Kulturcentrum

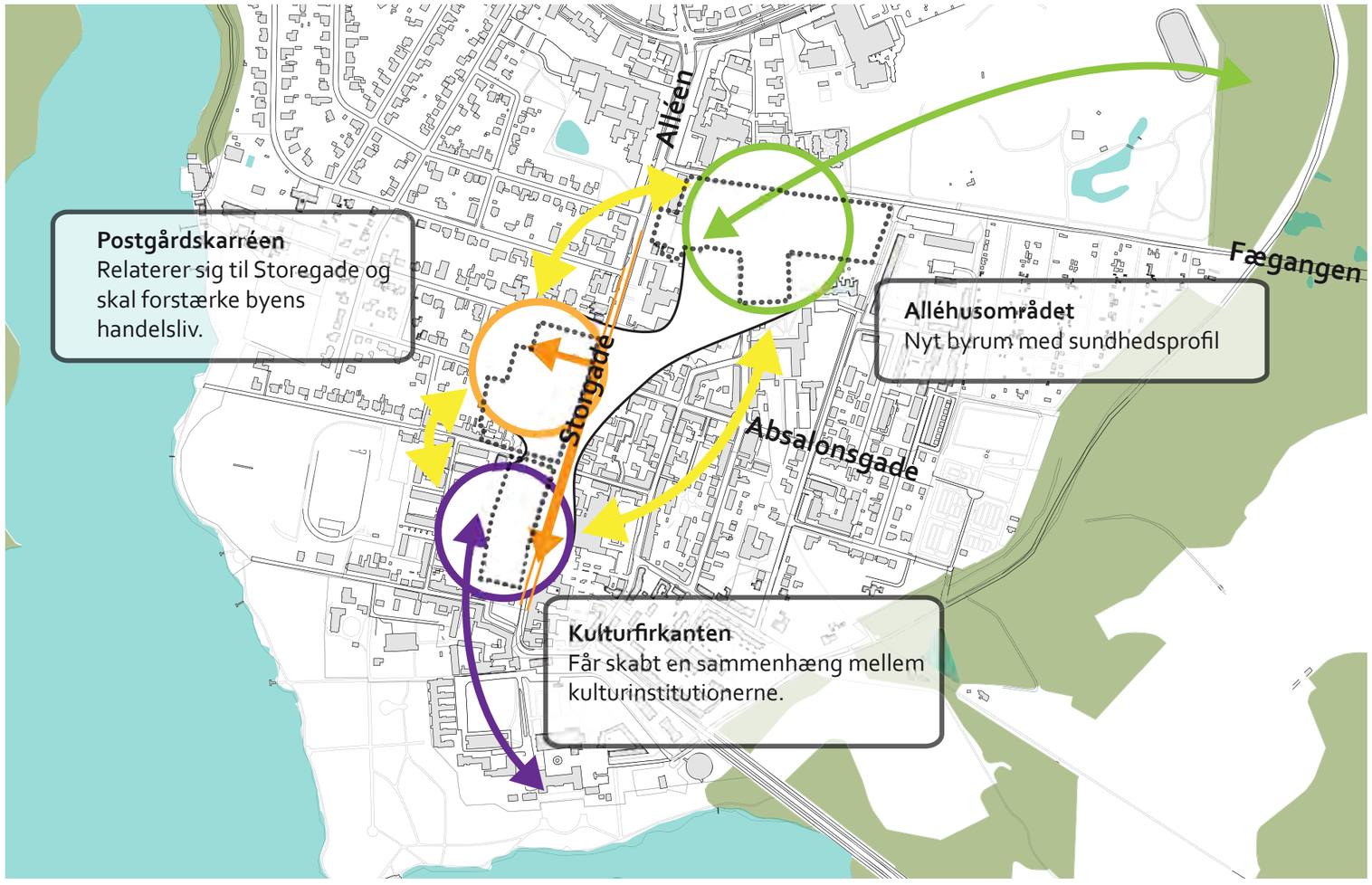
Kulturcentrum dækker Sorø bymidte, og er karakteriseret ved at rumme byens 4 store kulturinstitutioner i Kulturfirkanten, der tiltrækker mange besøgende og bidrager til et levende bymiljø.

I kulturcentrum ligger størstedelen af Sorøs detailhandelsbutikker langs Storgade, der fungerer som sivegade med parkering i begge sider. I Storgade ligger bl.a. Holberg Arkaden, der blev indviet i 2001 med butikker, boliger og erhvervslejemål. Mange butikker i Arkaden er lukket i løbet af 2011, og centeret står over for nye udfordringer i forhold til at finde nye lejere eller nye anvendelsesmuligheder. En privat investor har udvist interesse for at placere en dagligvarebutik i arkaden, hvilket stemmer godt overens med kommunens ønske om at bevare dagligvarehandel i bymidten. Der er gode parkeringsforhold øst for arkaden og vejadgang fra Rolighed.

Sorø Kommune ønsker at satse på et varieret udbud af specialbutikker i et attraktivt miljø. I byer som Roskilde, Holbæk og Slagelse er bymidterne suppleret med centre af forskellig karakter. Byrådets overordnede mål er at konkurrere med regionens handelsbyer på baggrund af kvalitet i form af "den gode oplevelse" frem for på baggrund af kvantitet. I konkurrencen om at være Danmarks bedste handelsby i 2010 placerer Sorø sig i top 3 i spørgsmål om atmosfæren, de fysiske omgivelser og adgangen til parkeringspladser i bymidten. I spørgsmål om udbuddet af varer, caféer og spisesteder samt spørgsmål om, hvor god byen er til at reklamere for sig selv, får Sorø en middel placering.

Kulturcentrum er omgivet af Sorøs skønne naturområder ved Sorø Sø, Sorø Akademi og Sønderskov.

Området vil i fremtiden komme til at indeholde tre stærke centre/områder i byen; Kulturfirkanten, Alléhusområdet og Postgårdkarréen. Disse tre centre skal i anvendelse og bymiljø spille sammen, så de forstærker og understøtter hinanden med hver deres forskelligartede identitet og tilbud. I Kulturfirkanten er byens kulturinstitutioner samlet ét sted, og en udviklingsproces er igangsat for området. Postgårdkarréen repræsenterer det intime baggårdsmiljø med butikker og gallerier, hvor Alléhus-området har potentiale til at udvikles til et moderne byrum med udfoldelsesmuligheder inden for sport, bevægelse og sundhed.



5.4 Stationsbyen

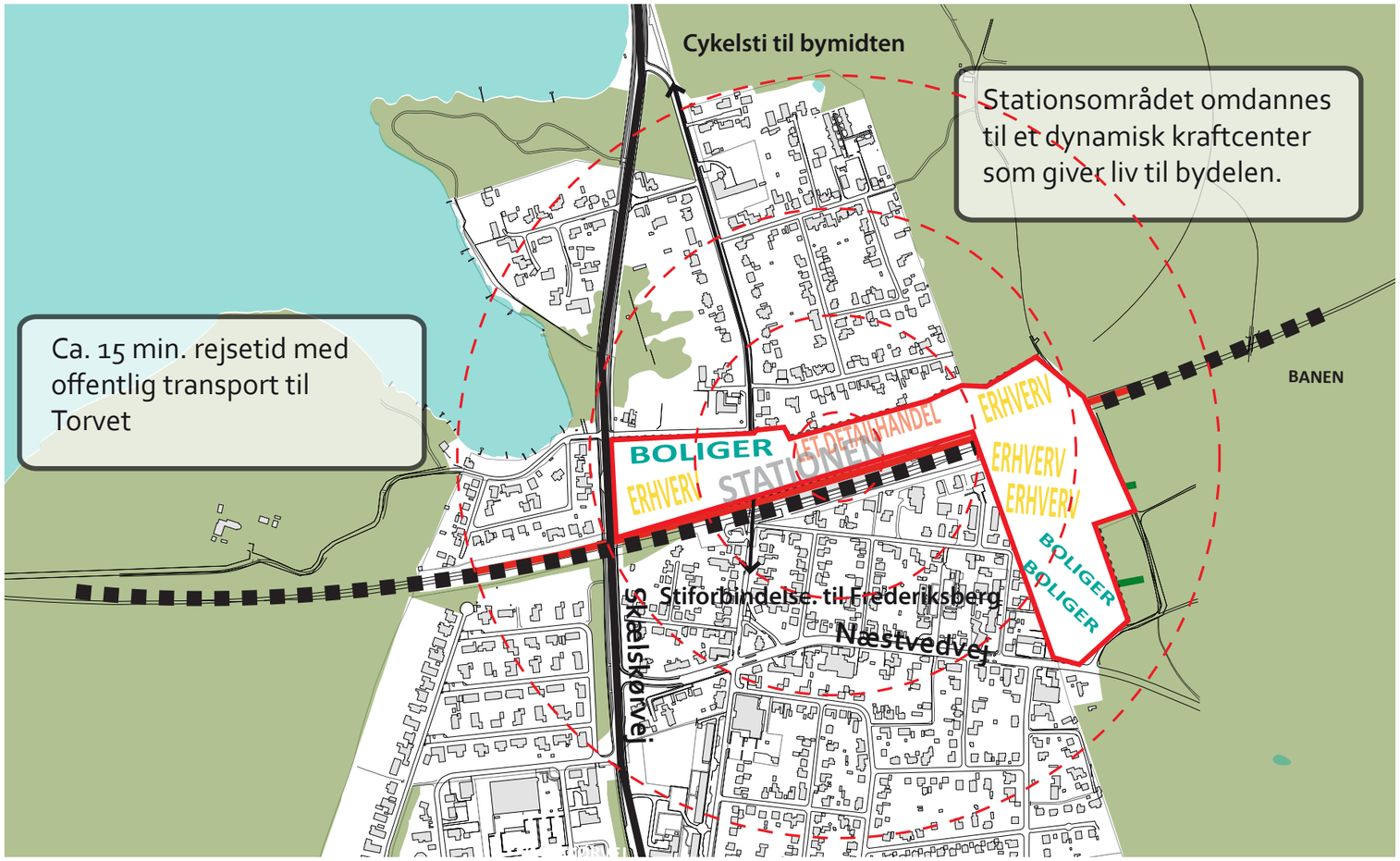
Stationsbyen ligger på Frederiksberg, Sorøs sydligste bydel.

Området omkring stationen er blevet renoveret i 2010 og fremstår flot, nutidigt og dog en smule øde. Resten af Frederiksberg består primært af boligområder med alle de nødvendige tilbud som skole, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder. Lokalcenteret i bydelen udgøres i dag af dagligvareforretningerne på Norgesvej.

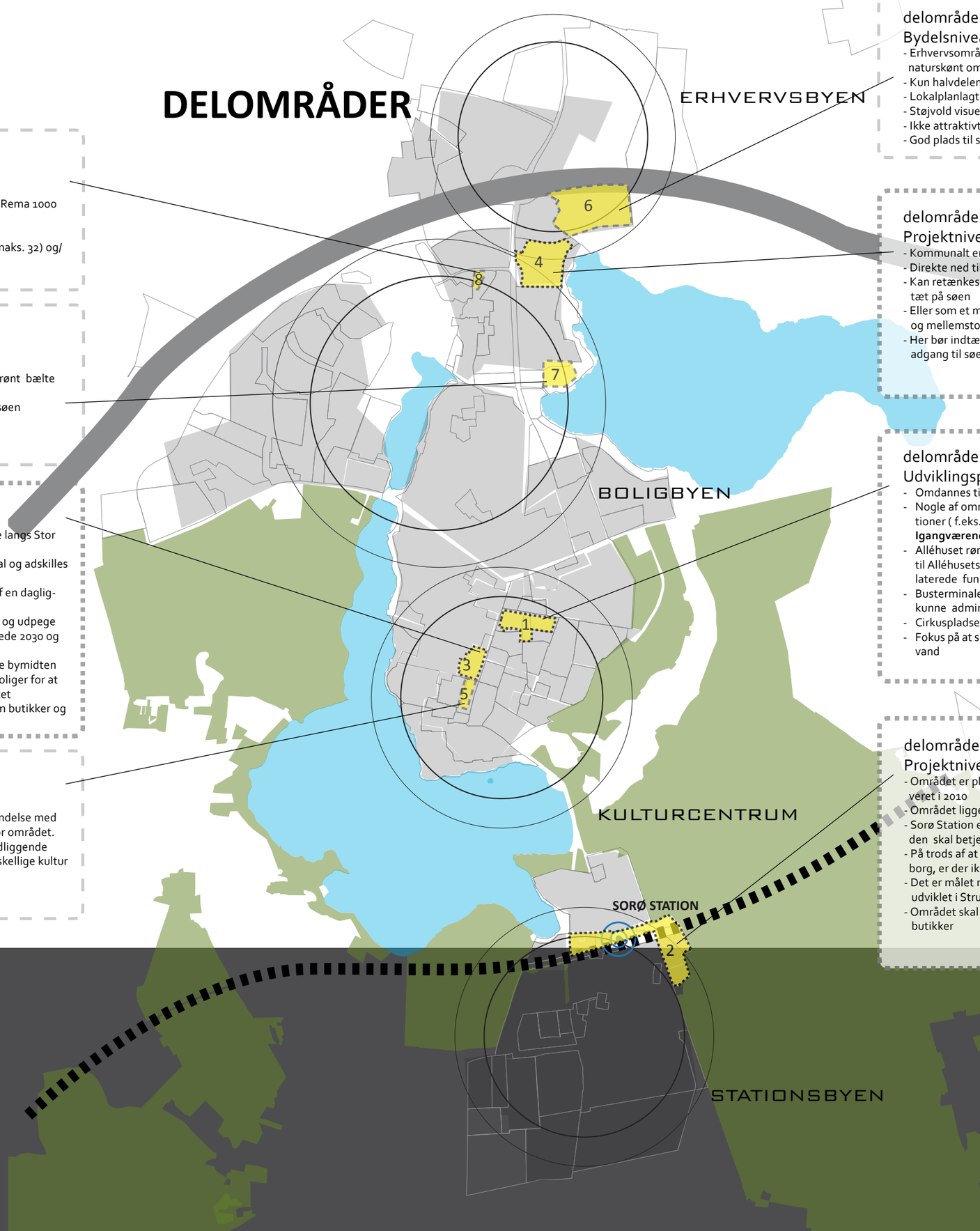
Bydelens primære udfordring og store potentiale er stationsområdet. Stationen opleves i dag som distanceret fra bymidten, hvilket er et problem for hele byen i forhold til at promovere sig som god pendler- og bosætningsby.

Stationsbyen vil med en udvikling af stationsområdet med erhverv, boliger, gode busforbindelser og indkøbsmuligheder, der henvender sig til pendlere, kunne styrkes som et attraktivt sted for nye tilflyttere. Stationsområdet skal altså supplere det eksisterende centerområde på Frederiksberg og ikke udkonkurrere det.

Området skal udvikles i tråd med Strukturbillede 2030, som har til formål at skabe mere bæredygtige, transporteffektive og levende byer og har haft fokus på den fysiske planlægning. Lokalisering af trafikskabende funktioner – såsom boliger, erhvervsområder og institutioner skal tænkes sammen med muligheden for kollektiv trafik. De primære principper for fremtidig byudvikling er at placere de nye boliger og arbejdspladser så tæt på stationen som muligt og at øge bebyggelsestætheden i byen samt forbedre mulighederne for at fravælge bilen og tilvælge tog, bus og cykel.



DELOMRÅDER



delområde 8_ Området ved Katrinelystvej
Bydelsniveau
- Ligger langt fra stationen
- Ligger i et allerede etableret boligområde Infill/ fortætning, med en Rema 1000 på den modstående grund
- Nærhed og gode stiforbindelser til Pedersborg skole
- Der er med Lokalplan SK 31 lagt op til at der kan etableres boliger (maks. 32) og/ eller erhverv på grunden

delområde 7_ Det gl. rensningsanlæg
Bydelsniveau
- Naturskøn placering ved Tuel Sø i forlængelse af et eksisterende grønt bælte omkring søen – kobler sig på "Søruten"
- Rensningsanlægget er lukket og giver mulighed for at åbne op til søen
- Området kan udlægges til rekreativt område, for byens borgere

delområde 3_ Postgårdkarréen
Projektniveau
- Karakteristisk for området er den sammenhængende bebyggelse langs Stor gade, der er en del af den historiske bykerne omkring Storgade
- Bebyggelsens gårdrum åbner sig op mod et større parkeringsareal og adskilles af baghuse
- Der er udarbejdet en ny Lokalplan SK33, som foreslår placering af en dagligvarebutik
- Der er et ønske fra Sorø Kommunes side om at fortætte området og udpege arealer til boliger og erhverv i tråd med hensigterne i Strukturbillede 2030 og Kommuneplan 2009 om at fortætte eksisterende byområder
- Ny bebyggelse og fremtidig anvendelse skal medvirke til at styrke bymidten som kommunens overordnede handelscenter samt udnyttes til boliger for at bevare og udvikle den tætte by med æstetisk og funktionel kvalitet
- Mulighed for at få skabt et unikt byrum med synergieffekt mellem butikker og kulturtilbud

delområde 5_ Kulturfirkanten
Bydelsniveau
- Sorø Kunstmuseum har netop udvidet med en stor tilbygning
- Ønske om bedre forbindelser mellem kulturinstitutionerne. I forbindelse med Sorø Kommuneplan 1997-2008 blev der udviklet et skitseforslag for området. Skitsen er stadig relevant og foreslår en bearbejdning af de bagvedliggende gårdrum, så man får skabt en større sammenhæng mellem de forskellige kultur institutioner
- Forundersøgelse af området i gang i samarbejde med Realdania
- Svag synlighed mod Storgade og bymidten

delområde 6_ Området ved Gefion
Bydelsniveau
- Erhvervsområde med attraktiv beliggenhed for virksomheder ved motorvej og naturskønt område omkring Tuel Sø
- Kun halvdelen er udbygget, da ejeren af arealet ikke ønsker at sælge
- Lokalplanlagt
- Støjvold visuel barriere fra motorvejen
- Ikke attraktivt arbejdsområde for togpendlere – ligger langt fra stationen
- God plads til større virksomheder

delområde 4_ Korken
Projektniveau
- Kommunalt erhvervsområde med broget og utidssvarende bebyggelse
- Direkte ned til Tuel Sø, god placering tæt på bymidte og motorvej
- Kan retænkes som blandet bolig- og erhvervsområde for at udnytte placeringen tæt på søen
- Eller som et mere tidssvarende erhvervsområde med optimale forhold for små og mellemstor virksomheder og for iværksættere
- Her bør indtænkes en grøn forbindelse igennem området, der sikrer offentlig adgang til søen

delområde 1_ Området ved Alléhuset og Rådhusvej
Udviklingsplan
- Omdannes til et sammenhængende attraktivt byrum med en sundhedsprofil
- Nogle af områdets nuværende offentlige funktioner samtænkes med nye funktioner (f.eks.attraktive boliger og liberale erhverv)

Igangværende overvejelser:
- Alléhuset rømmes for nuværende funktioner. Det eksisterende lægehus flyttes til Alléhusets hovedbygning, der også vil kunne rumme yderliggere sundhedsrelaterede funktioner
- Busterminalens funktioner flyttes til Sorø Station. Den nuværende aktivitet vil kunne administreres fra en stor buslomme på Rådhusvej
- Cirkuspladsen inddrages som en del af det nye område
- Fokus på at skabe et grønt byrum, med mulighed for naturlig nedsivning af regnvand

delområde 2_ Stationsområdet
Projektniveau
- Området er placeret i bydelen Frederiksberg ved Sorø Station, som blev renoveret i 2010
- Området ligger på bagsiden af boligområdet
- Sorø Station er et godt eksempel på en station, som er anlagt langt fra den by, den skal betjene. Der er halvtimes drift til København-Odense
- På trods af at der jævnligt kører busser mellem Frederiksberg, Sorø by og Pedersborg, er der ikke gode forbindelser med offentlig transport til resten af byen
- Det er målet med området at byudvikle i tråd med de tanker og visioner, der er udviklet i Strukturbillede 2030, om at byfortætte i de stationsnære områder
- Området skal omdannes til et dynamisk stationsområde, med "stationsvenlige" butikker

6

8 DELOMRÅDER

Inden for masterplanens fire temabyer er der udpeget otte delområder, som alle rummer et udviklingspotentiale enten grundet ejerskifte, ændret anvendelse eller investorfokus.

Delområderne behandles på to niveauer: Bydelsniveau og Projektniveau.

De følgende afsnit præsenterer delområdernes planmæssige forudsætninger, deres styrker, svagheder, trusler og muligheder. Derudover opstilles der målsætninger for de enkelte delområder.

6.1 Delområder_ Projektniveau

Delområder, der behandles på projektniveau, er alle områder, hvor der er umiddelbart synlige udviklingspotentialer og udfordringer lokalt i delområdet – en udvikling i disse områder har ligeledes stor betydning for byen som helhed.

Områder der behandles på Projektniveau:

- Delområde 1 – Alléhuset/Rådhusvej
- Delområde 2 – Stationsområdet
- Delområde 3 – Postgårdkarréen
- Delområde 4 – Korken

6.1.1 DELOMRÅDE 1 - OMRÅDET OMKRING ALLÉHUSET OG RÅDHUSVEJ

FAKTABOKS

Anvendelse:
Alléhuset (institution for voksne handicappede), VASAC (arbejds- og aktivitetstilbud), lægehus, busterminal, p-areal og Cirkuspladsen

Areal: ca. 3,4 ha

Kommuneplanramme: So.O6 og So.O9 – Offentlige formål og So.G6 – rekreativt grønt område

Lokalplan: Lokalplan nr. 1

Byggemuligheder for So.O6 og So.O9:
Bebyggelsesprocent
For området som helhed: Maks. 50

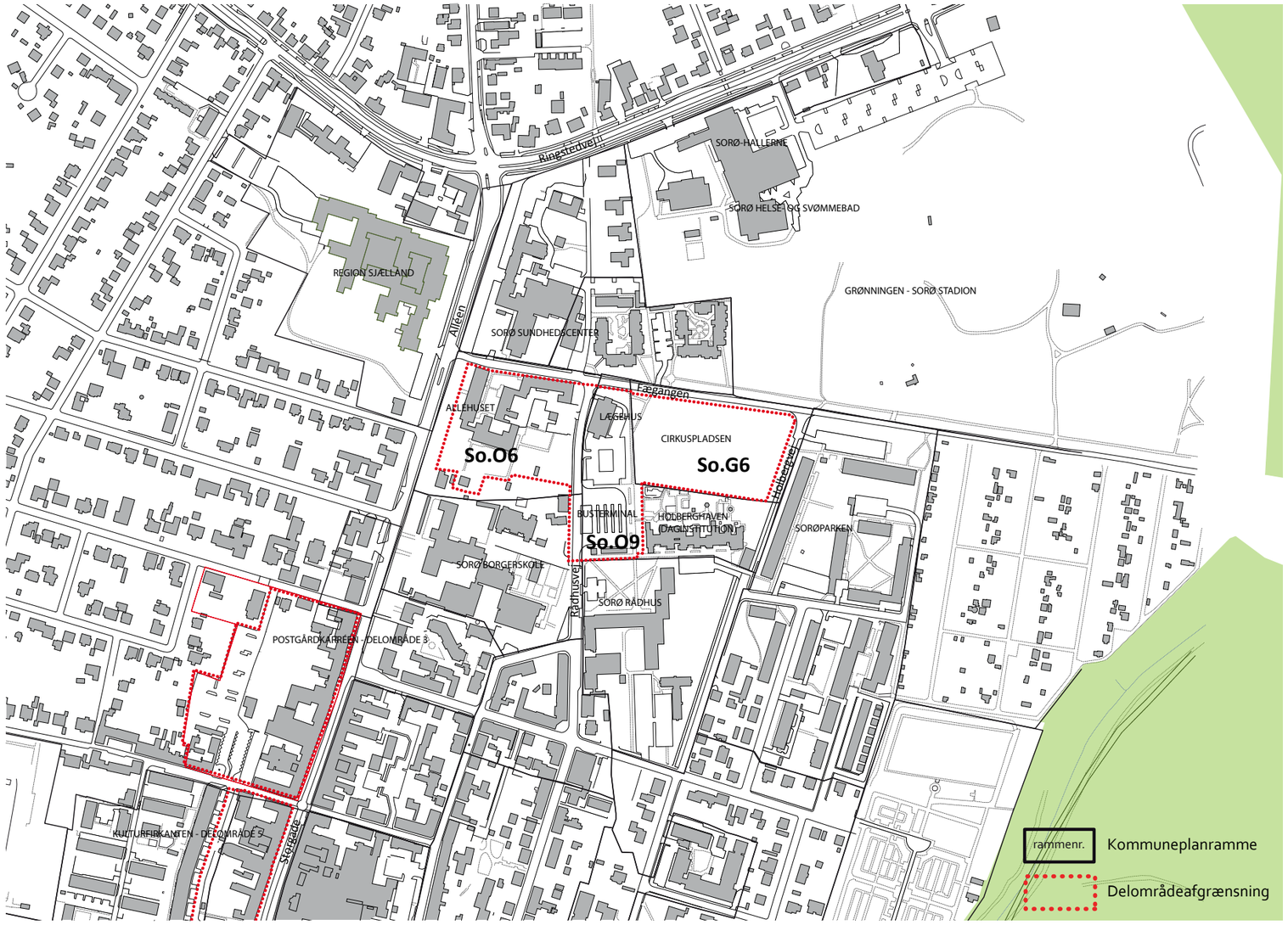
Bygningshøjde
Maks. 12 m

Etageantal
Maks. 2½

"En fortsat udvikling af Sorø som et attraktivt bosætningsområde og afsæt for placering af f.eks. liberalt erhverv forudsætter bl.a., at Sorø Kommune tilbyder tilstrækkeligt attraktive muligheder for bebyggelse. En bæredygtig byfortætning omkring Alléhuset og Rådhusvej på cirkus- og dyrskuepladsen skal ses i dette lys, ligesom udviklingen af området skal understøtte bylivet og en levende bymidte.

I detailplanlægningen vil det blive sikret, at udviklingen kommer til at ske i behørig respekt for såvel de naturskønne omgivelser som de omkringliggende boliger. Desuden vil mulighederne for en anden placering af cirkus og tilsvarende, lejlighedsvise aktiviteter blive afdækket, når/hvis arealet på et tidspunkt udlægges til bebyggelse i kommuneplanen."

- Sorø Byråd



Kommuneplanrammer 1:5.000

STYRKER

- Bynært område
- Ligger ved en grøn kile
- Alléhuset har bygninger af bevaringsværdig karakter
- Masser af disponibel plads til omprogrammering og fortætning
- Flot bymæssig karakter – allétræer
- Gode adgangsforhold
- Der er lagt planer for flytning af eksisterende funktioner

SVAGHEDER

- Dele af arealerne øst for Rådhusvej er forurenede
- Store åbne flader med uprogrammerede flader, der ikke udnyttes optimalt
- Der findes en beskyttelseslinje 33 m fra Fægangens vejmidte. Inden for denne må der ikke opføres bebyggelse

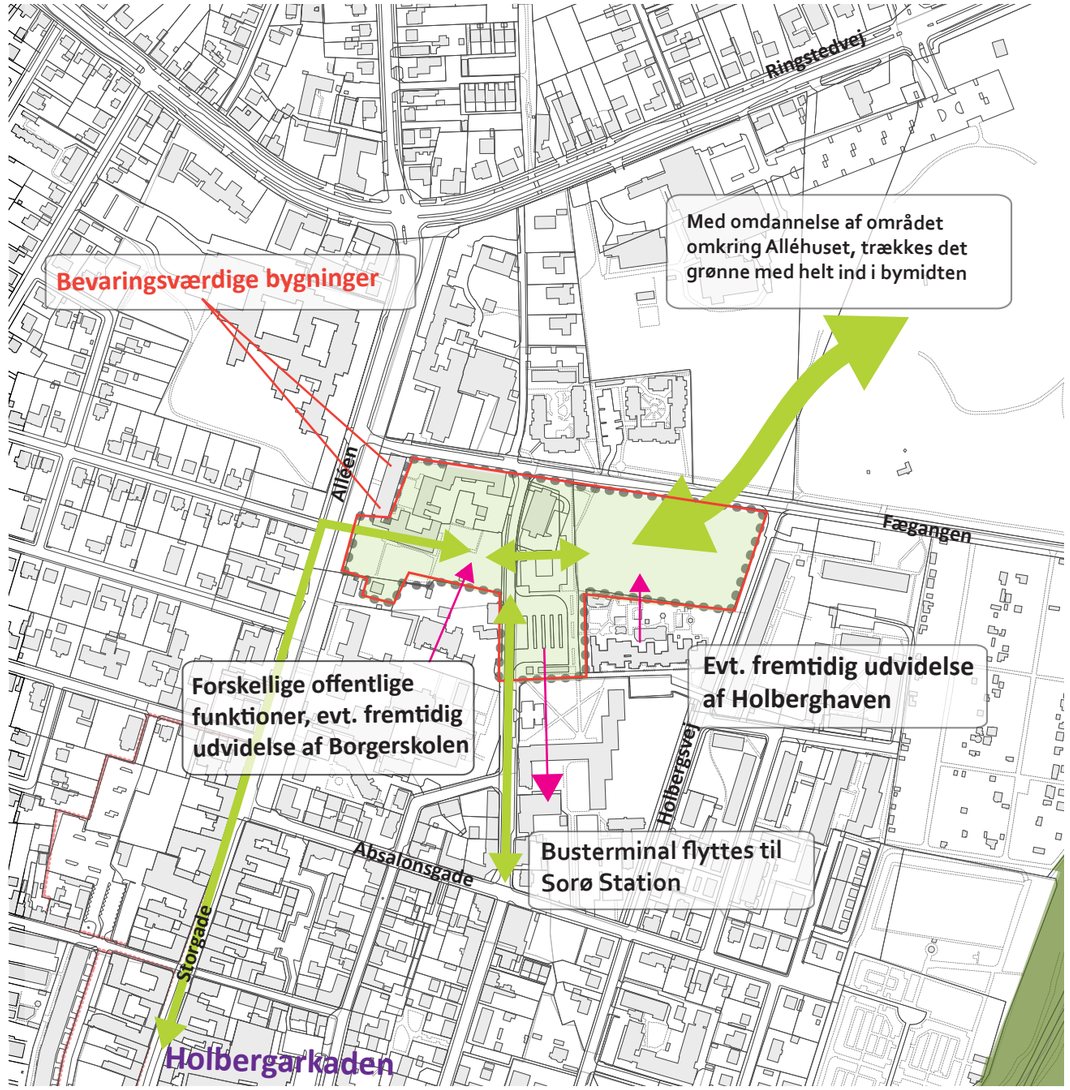
MULIGHEDER

- Interessede investorer og aktører er identificeret
- Busterminalen flyttes og kan omdannes til en stor buslomme med plads til 3-4 busser på Rådhusvej
- Synergi ml. sundhed og bevægelse
- Udviklingen af byrummene giver mulighed for en helhedsorienteret vandforvaltning, og den bynære natur kan trækkes med ind til bymidten
- Mulighed for centralt placerede boliger tæt på det grønne

TRUSLER

- Manglende interesse for boliger tæt på bymidten
- Ny placering til cirkuspladsens midlertidige aktiviteter
- Finansiering af det grønne byrum
- Udfordring omkring parkeringskapacitet

SWOT-ANALYSE



Analyse 1:5.000

Ladegårdparken_ SLA Arkitekter

Den røde plads_ Superkilen i København

Potentialer og anbefalinger

Kommunalreformen har dannet baggrund for forskellige ændringer i området, der inden for forholdsvis kort tid vil frigøre en væsentlig del af bygningerne omkring Alléhuset. Ligeledes inden for kort tid forventes en væsentlig del af busterminalens nuværende funktion flyttet til Sorø Station, hvorved der i områdets sydligste del bliver frigjort et større areal til andre formål. Cirkuspladsen mod øst danner i dag ramme om forskellige midlertidige aktiviteter i løbet af året, som forventes at kunne flyttes til andre lokaliteter i byen.

Den fredede allé langs Fægangen er omfattet af en beskyttelseslinje på 33 m fra vejmidten og ind på cirkuspladsen.

Store dele af arealerne øst for Rådhusvej er forurenede pga. tidligere tiders industrielle aktivitet på stedet. Størstedelen af området er kortlagt på V1-niveau, hvilket er et udtryk for, at arealet er muligt forurenet. Hvis et forurenet areal skal anvendes til f.eks. boligformål, vil det kræve oprensning og/eller lignende foranstaltninger.

I kraft af bl.a. Filadelfia i Dianalund har Sorø igennem mange år haft en markant beskæftigelsesprofil inden for sundhed med relativt mange højtuddannede. En omdannelse af Alléhusets anvendelse og området generelt giver en oplagt mulighed for at samle byens sundhedsvirksomheder i et kraftcenter – et kraftcenter der eksempelvis kan medvirke til at tiltrække speciallæger, som ønsker et tæt samarbejde med andre læger og sundhedsvirksomheder.

Hver tredje læge nærmer sig pensionsalderen, og mindre provinsbyer ser stigende problemer med at tiltrække yngre læger. Sundhedshuse ses som en løsning på dette. Et sundhedshus i Alléhuset vil kunne være et oplagt fyrtårn for en sådan satsning og medvirke til at skabe synergi på hele sundhedsområdet, ligesom den geografiske nærhed til Sorø Sundhedscenter på Fægangen 1 giver gode muligheder for samarbejde og relationer.

Det kræver dog en aktiv kommunal involvering med læring fra andre eksempler på succesfulde projekter i landet. Horsens Sundhedshus kan nævnes som et af de seneste med over 1.500 brugere dagligt.

Nærheden til sports- og fritidsområdet Grønningen umiddelbart nordøst for området styrker muligheden for tværgående sundhedsrelaterede projekter og samarbejde mellem forskellige grupper og aktører. Dette vil yderligere kunne understøttes ved, at der på en ny sports- og aktivitetsplads centralt i området integrereres "sundheds-/legeredskaber", der appellerer til mere uorganiserede/spontane aktiviteter for både børn og voksne. I forbindelse med etableringen af byrummene kan der med fordel afsøges muligheder for hel eller delvis fondsfinansiering. Eksempelvis hos Lokale- og Anlægsfonden, der tidligere har støttet etableringen af udendørs faciliteter med fokus på sundhed og bevægelse. Ligeledes kunne Realdania være en aktuel samarbejdspartner i etableringen af et aktivt sundhedsområde.

Cirkuspladsens historie som grønt og åbent område afgrænset af Fægangens allé kan med fordel bæres videre i en fremtidig udvikling. Bebyggelse i området bør sikres en grøn og åben karakter, der ligeledes kan danne en god overgang til boligområdet mod øst og sports- og fritidsområdet Grønningen. Samtidig vil det være oplagt, at man som led i kommunens klimaindsats skaber et grønt byrum langs Fægangens byggelinje – et grønt areal, der samtidig kan bidrage til byens helhedsorienterede håndtering af de stadigt kraftigere regnskyl, der opleves.

Bymidten med Torvet og Storgade tilbyder borgere og besøgende et autentisk, kulturhistorisk købstadsmiljø med specialforretninger, caféer og kulturtilbud i Sorøs kulturcentrum. En byudvikling omkring Alléhuset og Rådhusvej skal fungere som et modstykke til bymidten – et moderne bymiljø, der trækker det grønne med ind i bymidten og rummer tilbud inden for bevægelse og sundhed.

MÅLSÆTNINGER

- **At skabe et levende, sammenhængende og varieret byområde, der knytter bymidten og Grønningen sammen**
- **At samle sundhedsrelaterede funktioner i synergi med Sorø Sundhedscenter samt sports- og fritidsområdet Grønningen**
- **At etablere en moderne og aktivitetsbaseret pladsdannelse centralt i området**
- **Et grønt areal langs Fægangens allébeplantning skaber sammenhæng og forbindelse til Grønningen**
- **At der udarbejdes en udviklingsplan, der angiver nærmere retningslinjer for områdets fremtidige udvikling i forhold til bebyggelsesstruktur, funktioner og realisering**

Alléhuset/Rådhusvej

(Erhverv, boliger, sundhedshus og aktivitetstorv)

Areal	32.800 m²
Bebyggelsesprocent	50
Mulig bebyggelse i alt	16.400 m²
Eksisterende bygninger bevares	3.570 m²
Nedrives	1.190 m²
Byggemulighed	**12.830 m²**

BYGGEMULIGHED

Sorø
Sundhedscenter

Fægangen

Alléen

I området mellem Alléhuset og Borgerskolen foreslås en ny etagebebyggelse, der kan rumme et sundhedshus, samt en ny bebyggelse til forskellige offentlige funktioner. Bebyggelsen henvender sig mod Rådhusvej, og skal sammen med en bebyggelse på den modsatte side af Rådhusvej medvirke til at definere gaderummet.

Langs Fægangen etableres et grønt areal, der skal medvirke til at skabe en god forbindelse mellem området og Grønningen. Derudover skal det grønne areal opsamle overfladevand fra området - vand der skal indgå som et naturligt element i det grønne områdes karakter og indretning. Det grønne areal strækker fra Rådhusvej til Holbergsvej.

Bebyggelsen på Cirkuspladsen skal fremstå som solitære volumener på en grøn flade, og udearealerne skal være integreret med det grønne område. Bebyggelsen rummer primært boliger mod Sorøparken i øst og erhverv mod Rådhusvej i vest.

Et netværk af stier skal skabe god sammenhæng i området samt til de omkringliggende byområder. Især forbindelse mellem skolerne i bymidten og Grønningen er vigtig.

Holbergsvej

Holbergshaven

Sorøparken

Borgerskolen

Sorø Rådhus

Et aktivitetstorv indrettes centralt i området med aktivitets- og bevægelsesmuligheder for alle aldre. Torvet skal fremstå urbant i robuste materialer og med beplantning og grønne elementer, der skal være karakteristisk for hele området. I forbindelse med torvet etableres en buslomme - på den måde opfordres skoleeleverne til at røre sig, mens de venter på bussen. Opsamling af overfladevand skal indgå som en integreret del af torvet, der vil ændre karakter alt efter mængden af regnvand.

SIGNATUR

- sundhedshus, erhverv, offentlige funktioner
- aktivitetsplads, buslomme, erhverv, boliger
- grønt areal
- erhverv, boliger
- byggelinjer
- byggefelter
- overordnede veje
- vejadgang
- 2 alternative vejadgange til Cirkuspladsen
- stiforbindelser
- eksist. beplantning bevares
- ny strukturgivende beplantning

Strukturplan 1:2.000

6.1.2 DELOMRÅDE 2 - STATIONSOMRÅDET

FAKTABOKS

Anvendelse:
Byens stationsområde, beliggende i bydelen Frederiksberg.
Beliggende ca. 2,5 km uden for centrum.
På en del af området lå der tidligere en stolefabrik. Nu indeholder området nord for banen:
Banegårdsbygning, perron, bil og cykelparkering, cykelforhandler, tom butiksbygning, revisionsfirma og tre boliger.
Syd for banen: Tømrer- og snedkerværksted, socialpsykiatrisk dagtilbud (Elefantgården), boldbane/sportsplads.

Størrelse: Ca.10 ha, hvor knap halvdelen er placeret syd for banen.

Byggemulighed:
Inden for området gælder seks forskellige kommuneplanrammer.

Fr. B10:
Bebyggelsesprocent
Tæt-lav: Maks. 30
Etage-bebyggelse: Maks. 45
Etageantal
Åben-lav bebyggelse: Maks. 1½
Etage- bebyggelse: Maks. 5

Fr.C1:
Bebyggelsesprocent Maks. 60
Etageantal Maks. 2½

Fr.B12
Bebyggelsesprocent
Maks. 40
Etageantal
I områdets vestlige del: Maks. 2
I den øvrige del: Maks. 3

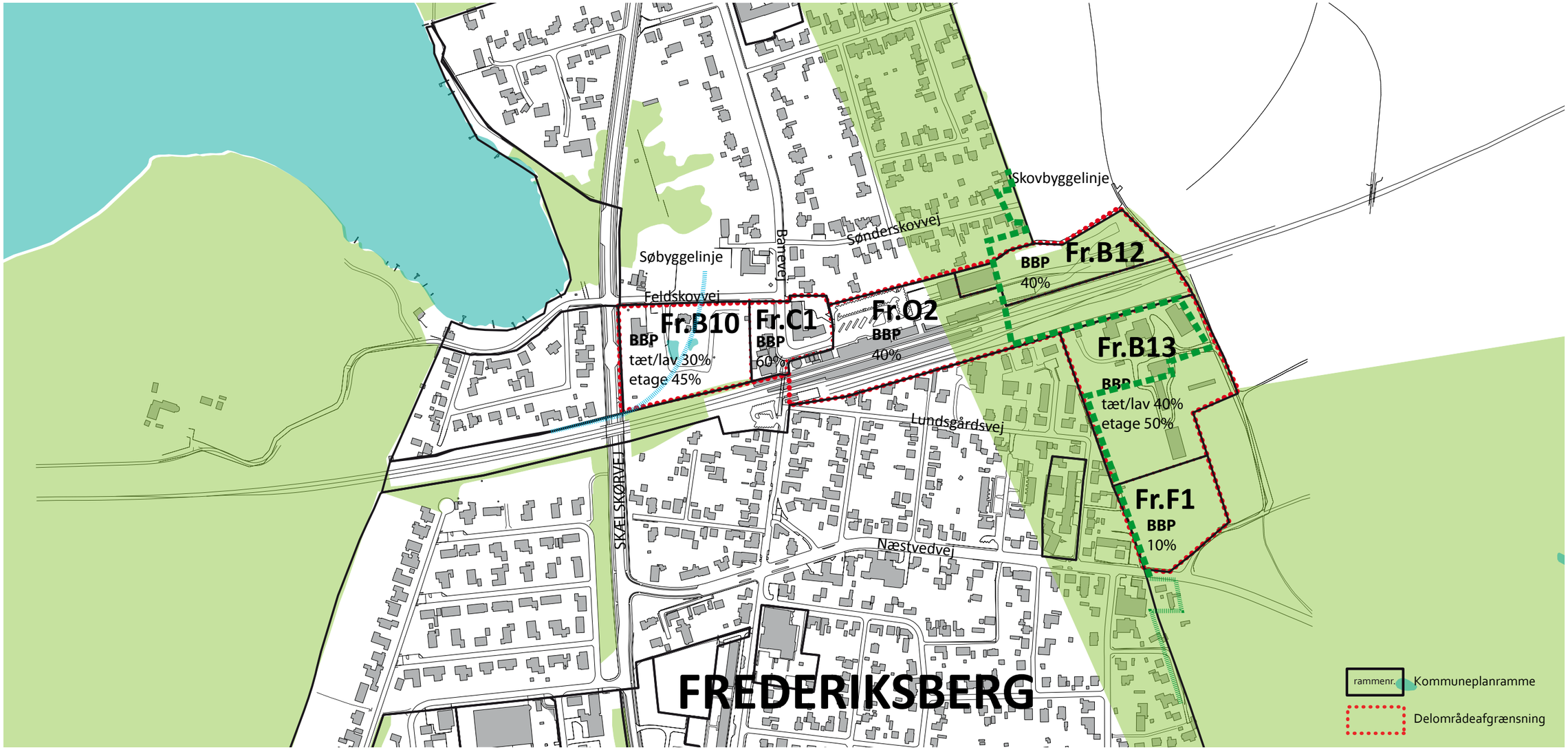
Fr.B13
Bebyggelsesprocent
Tæt-lav bebyggelse: Maks. 40
Etagebebyggelse: Maks. 50
Etageantal
Tæt-lav bebyggelse: Maks. 2
Etagebebyggelse: Maks. 3

Fr.F1
Bebyggelsesprocent Maks. 10
Etageantal Maks. 1½

Fr.O2
Bebyggelsesprocent Maks. 20
Etageantal Maks. 1½

Lokalplan:
Lokalplaner: nr.103, nr. 45, nr. SK 6, og nr. 68 er gældende inden for området.

Der er inden for området både søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje at tage højde for samt miljøforhold i forhold til støj og vibration fra banen.



Kommuneplanrammer 1:5.000

STYRKER

- Ligger tæt på Skælskørvej og byens overordnede infrastruktur
- Omgivet af et stort boligområde
- Ligger tæt på naturskønt område
- Stationsområdet er netop blevet renoveret i 2010 og Stationsbygningen fremstår som en flot, fredet bygning
- Der er stort udviklingspotentiale
- Fra stationen er der halvtimes drift til København-Odense
- Fremtidige virksomheder ligger synligt fra banen (brandingværdi for virksomheder)
- Stiforbindelse til Frederiksberg syd under banen
- Entreprenør har investeret i området og ønsker at udvikle det

SVAGHEDER

- Ligger langt fra bymidten
- Der er støj fra banen
- Stort terrænspring ned mod Skælskørvej
- Området for den gamle stolefabrik er meget vådt
- En stor del af området ligger inden for skovbyggelinje
- Det er Ikke synligt fra Skælskørvej
- Baraklignende butiksbyggeri med lav arkitektonisk værdi, blokerer for adgang til den vestlige del af området
- Området deles af banen
- Ligger langt fra motorvejen

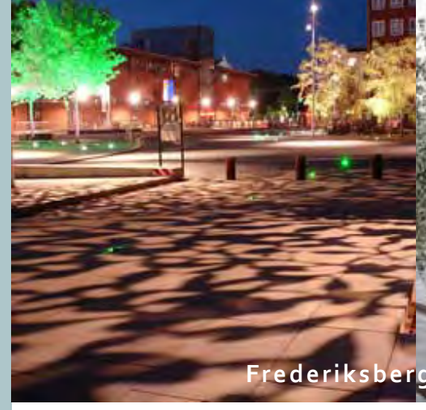
MULIGHEDER

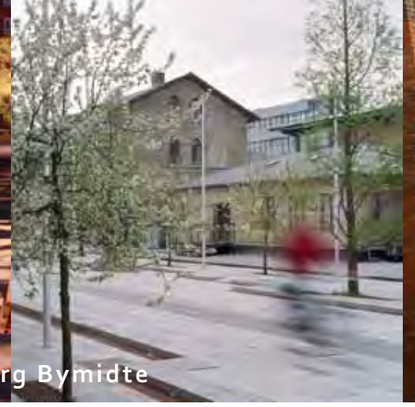
- Mulig investor til at etablere både bolig, erhverv og dagligvarebutik
- Muligheder for at byfortætte i stationsnært område, jf. strukturplanen
- "Stations-venlige" butikker kan medvirke til at skabe et dynamisk stationsområde
- Der kan etableres erhverv og boliger nær stationen
- Busterminalen kan flyttes til stationen
- Den indførte halvtimesdrift på stationen har medført en betydelig passagerfremgang og dermed trukket yderligere brugere til området

TRUSLER

- De større byer er mere attraktive at placere virksomhed i
- Stort areal af den østlige del ligger inden for skovbyggelinjen, og en vestlig del ligger inden for søbeskyttelseslinje
- Manglende mulighed for forbindelse på tværs af banen

SWOT-ANALYSE


Frederiksberg Bymidte



Mont Albert train station

Potentialer og anbefalinger

Sorø Station er beliggende i bydelen Frederiksberg, ca. 2,5 km fra bymidten. Stationen opleves som liggende meget langt fra byen på bagsiden af parcelhuskvarterer. Selve stationen og det nære område omkring med parkeringsområde og cykelparkering er blevet renoveret i 2010 og fremstår i dag flot, funktionelt og velbenyttet.

I den nu tomme bygning ud til Banevej har der tidligere ligget en Netto, som er flyttet hen til Super Brugsen i Frederiksbergs centerområde. Erfaringer viser, at handel har en afsmittende effekt, så derfor nyder butikker godt af at ligge i nærheden af hinanden.

Vest for Banevej ligger en cykelhandel i ældre lidt utidssvarende bygninger. Cykelhandleren er velplaceret i stationsområdet, som folk cykler til, men af hensyn til områdets fremtoning kunne det være en fordel med nye bygninger. Generelt kunne et levende stationsområde med små butikker, evt. mulighed for fitness, frisør og en café have en berigende effekt på hele bydelen.

Langs hele den østlige del af området ligger en bræmme noteret som fredskov, hvilket betyder, at der ikke umiddelbart kan etableres bebyggelse. Dele af den nuværende savværksbebyggelse ligger imidlertid inden for fredskovsnoteret areal, hvilket der er kompenseret for. Der skal dog forud for lokalplanlægningen af det nye stationsområde rettes henvendelse til Naturstyrelsen i Roskilde med henblik på at ophæve eller reducere den eksisterende skovbyggelinje. Størstedelen af den østlige del af Frederiksberg ligger imidlertid ganske tæt ved Sorø Sønderskov, idet bebyggelsen er fra før 1968, hvor skovbyggelinjen blev indført. Derfor har det pågældende skovbryn i forvejen en begrænset værdi som landskabselement. Samtidig tillægger kommunen hensynet til at kunne planlægge nye, stationsnære boliger via en omdannelse af eksisterende erhvervsarealer større værdi end hensynet til et skovbryn, der i det konkrete tilfælde har begrænset landskabelig betydning.

Inden for området er der forskellige miljøkrav, der skal tages hensyn til. Arealet er i dag belastet i forhold til støj og vibrationer på grund af beliggenheden ved jernbanen. I forhold til vibrationer må der som udgangspunkt ikke etableres bebyggelse tættere end 50 m fra banemidten. Ønskes dette, skal der foretages målinger på f.eks. 10 m, 25 m og 40 meter, for at finde ud af i hvilken afstand, der kan bygges og stadig overholde Miljøstyrelsens vejledende krav til vibrationer.

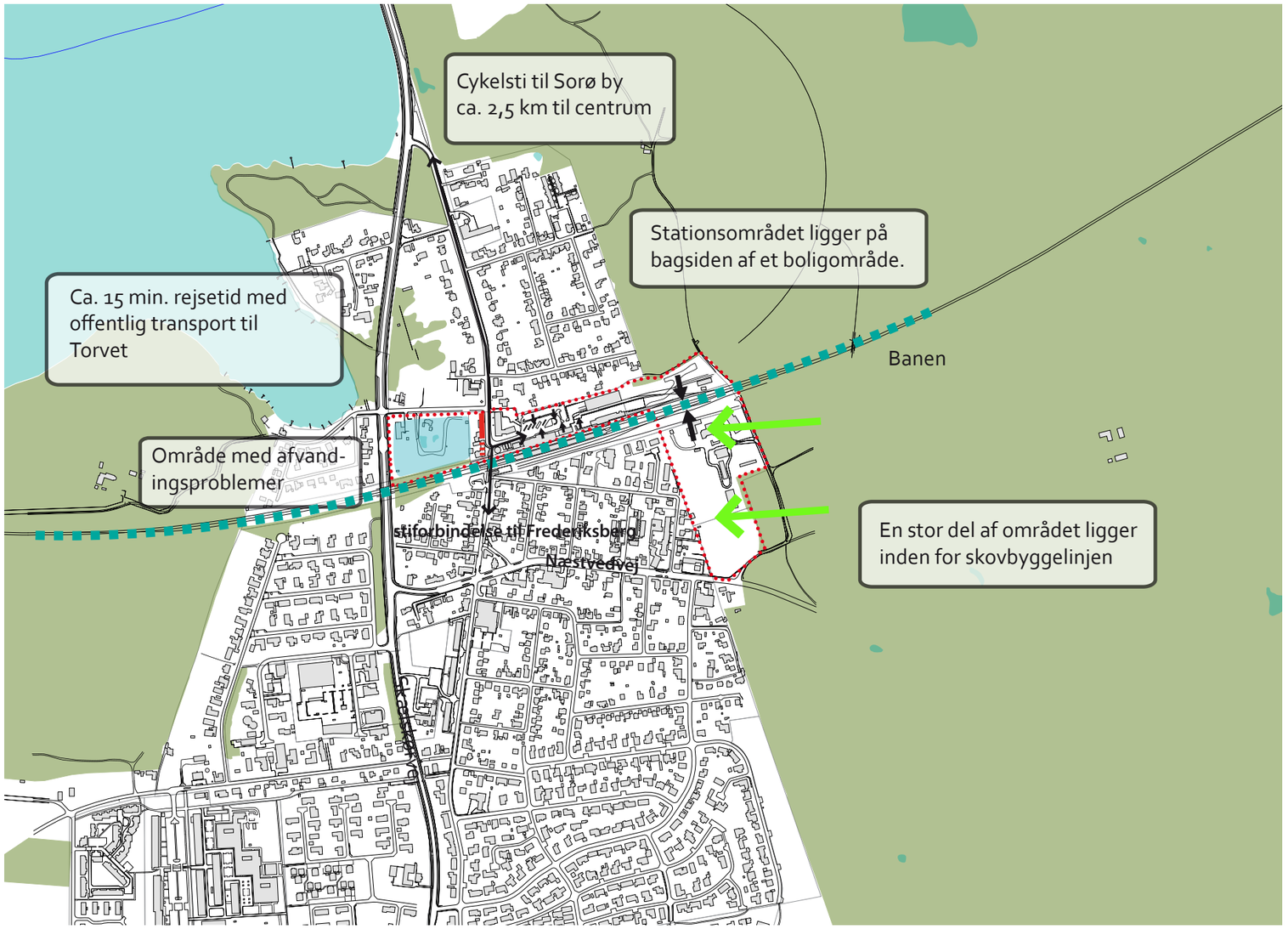
Zaandam stationsområde

Deptford projekct café

Maria Martori urban park

High Line park New York

Godsbanen Ålborg city



Analyse 1:5.000

Når den nye Femern Bælt-tunnel står færdig i 2020, vil det få indflydelse på området omkring Sorø Station. Den nye tunnel vil betyde, at markant færre godstog vil bruge banestrækningen gennem Sorø, og dermed mindskes støjbelastningen om natten. Banedanmark forventer 5.700 meter godstog i døgnet, hvis Femern-tunnellen etableres, mens de forventer 28.000 meter godstog, hvis Femern-tunnellen ikke etableres.

Inden for rammeområde Fr. B10 er der udarbejdet flere forslag for området. Lokalplan 103 foreslår området lagt ud til boliger i form af fem punkthuse i 5 etager. Der er udarbejdet et projekt, som peger på en massiv butiksbygning, med tre større butikker og kontor op mod stationsbygningen, et stort parkeringsområde bag butikkerne og et enkelt punkthus til beboelse. Der har været efterspørgsel på at etablere en dagligvarebutik på grunden, og ejeren af stolefabriksgrunden vil gerne have mulighed for at etablere en dagligvarebutik samt et par mindre butikker, boliger og kontorerhverv på ejendommen.

I 2010 var Sorø med i et samarbejde mellem 17 kommuner, Region Sjælland, Movia, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet og By- og Landskabsstyrelsen. Projektet havde til formål at skabe mere bæredygtige og transporteffektive og levende byer og har haft fokus på den fysiske planlægning, hvor lokalisering af trafikskabende funktioner – såsom boliger, erhvervsområder og institutioner – tænkes sammen med muligheden for kollektiv trafik. Et af delprojekterne går ud på at byfortætte i de stationsnære områder. Ved at placere både bolig og erhverv i de stationsnære områder bidrager man positivt til klimaet ved dermed at nedsætte Co2- belastningen. Dette gøres ved at gøre det hensigtsmæssigt og attraktivt at bruge cykel og offentlig transport frem for egen bil.

Det kan højne området som attraktiv pendlerstation og som attraktivt erhvervsområde, hvis området tilføjes flere funktioner og dermed kan tilbyde et bymiljø passende til et dynamisk stations- og erhvervsområde. Sorø vil blive en mere attraktiv pendlerby – både at pendle ind til og ud af, og der bliver gode pendlerforhold fra Odense og København, hvis man arbejder stationsnært i Sorø.

Frederiksberg Bymidte

Marguerite Vibys Plads_Holscher Arkitekter

Et stationsområde med det rette udvalg af butikker giver mulighed for at ordne indkøb i tiden til eller fra arbejde - butikker med karakter af at være "stationsvenlige butikker". Dette betyder funktioner, som man vil benytte sig af, når man er i transit og som har karakter af "hurtig handel". Dette kunne være: Kiosk, kaffebar, blomsterbutik, apotek, frisør, cykelbutik, hælebar og quick-dagligvarebutik. En quick-dagligvarebutik er en mindre, centralt beliggende butik med begrænset sortiment og længere åbningstider.

Denne form for handel optimerer evt. ventetid og kan medvirke til, at pendlerne gør deres indkøb i Sorø fremfor i byen, hvor de arbejder eller bor. Et mindre butiksmiljø vil også bidrage til at gøre området mere attraktivt for borgere i nærområdet og kan være identitetsskabende for bydelen. Dermed er det heller ikke et butiksmiljø, som vil tage handel fra Sorø centrum, men derimod handel, som man flytter fra pendlernes "arbejdsbyer" til Sorø.

Masterplanen foreslår en fremtidig disponering af området, som blander bolig, erhverv og let detailhandel. Butiksmiljøet foreslås samlet omkring stationen, som hele områdets omdrejningspunkt. Derudover kunne det gamle perrontårn, som nu står uudnyttet, eksempelvis indrettes til en hyggelig kaffebar.

De vestligste og østigste dele af området anvendes til erhverv, hvor bebyggelserne bør placeres og orienteres parallelt med jernbanen således, at de bedst muligt kan fungere som støjbuffere for de bagvedliggende eksisterende og nye boligområder.

De to foreslåede boligområder syd for Feldskovvej og vest for Sønderskov bebygges med punkthuse eller lignende åben bebyggelse, så åbenheden igennem området bevares.

Mellem butiksområdet og boligområdet etableres en stiforbindelse ned til Skælskørvej, hvor flere af busserne kører fra. Derudover er der planer om at flytte busstationsfunktionen ned i stationsområdet i forbindelse med udviklingen af Alléhusgrunden. Dette vil formentlig gøre rejsen videre til Sorø bymidte eller Pedersborg lettere, når man kommer med toget.

I forbindelse med udviklingen af området udvides parkeringsområdet mod øst for at sikre, at området kan rumme en eventuel stigning i antallet af brugere i forbindelse med nye arbejdspladser, boliger, flere pendlere og handlende.

Der skal i området sikres gode stiforbindelser både mellem stationen og busforbindelserne på Skælskørvej, men også fra et nyt erhvervsområde i øst til Frederiksberg syd, enten over eller under banen. Generelt er det vigtigt for hele området, at man kan transportere sig nemt og sikkert til fods og på cykel, så folk opfordres til at bruge den kollektive trafik.

Det at give Stationsområdet mere identitet og gøre det mere kraftfuldt kan have indflydelse på, at det ikke længere vil opleves som liggende helt så perifert i forhold til Sorø centrum. Udviklingen af området vil involvere mange forskellige aktører og bør indledes med en afdækning af potentielle investorer til de forskellige konkrete projekter i området - investorer som givetvis til dels skal findes uden for Sorø.

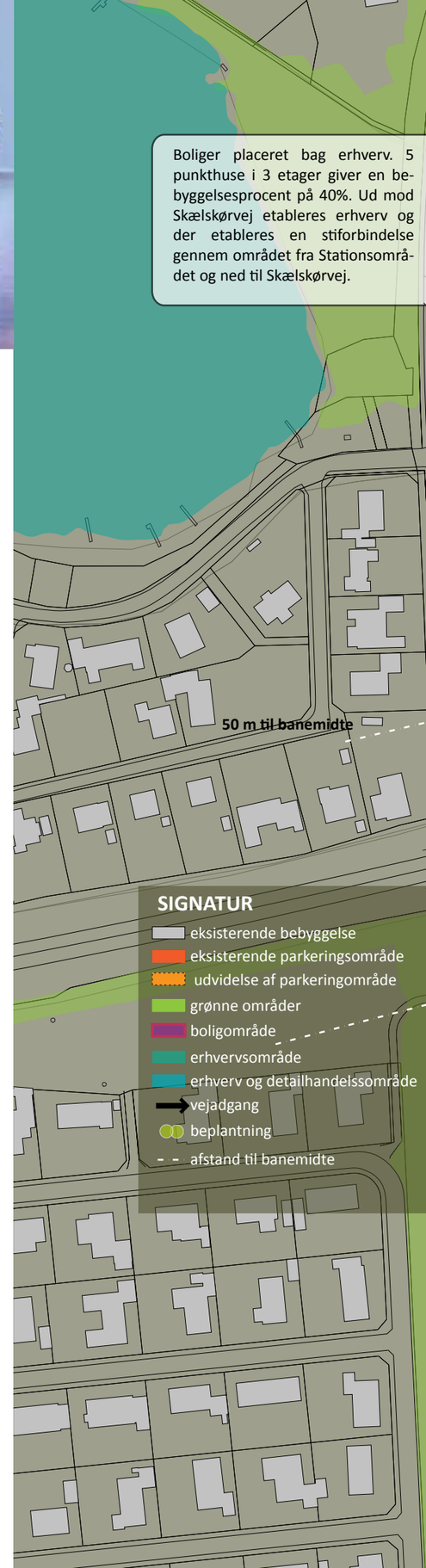
MÅLSÆTNINGER

- **At skabe et dynamisk stationsområde, som giver identitet til Frederiksberg**
- **Byudvikle i de stationsnære områder i tråd med Strukturbillede 2030**
- **At give mulighed for at kunne handle let i forbindelse med pendling**
- **Gøre Sorø til en mere attraktiv pendlerby**

BYGGEMULIGHED

Stationsområdet
(Erhverv, boliger, butikker, caféer)

Areal	80.000 m²
Bebyggelsesprocent	40-60%
Mulig bebyggelse i alt	5.521 m²
Eksisterende bygninger bevares	1.225 m²
Nedrives	4.296 m²
Byggemulighed	**41.227** m²



Omkring stationsbygningen og ned mod Skælskørvej etableres en række stationsvenlige detailhandelsbutikker i form af mindre butikker og quick-butikker. Det gamle tårn kan indrettes som hyggelig kaffebar, og den eksisterende bygning ud mod Banevej kan indrettes med mindre specialbutikker.

Når området omdannes til erhvervsområde, vil der være behov for flere parkeringspladser, trods den stationsnære placering.

Stationsnært erhvervsområde. Ligger centralt i forhold til stationen og skaber en lydbuffer ned til boligområdet.
Erhvervsområdet har en bebyggelsesprocent på 60.

Der etableres en forbindelse mellem de to erhvervsområder enten under eller over banen.

Boligområdet kan indeholde syv punkthuse i 4 etager, som giver en samlet bebyggelsesprocent på 40%. Punkthusbebyggelsen har den fordel, at det bliver en mere åben struktur end tæt/lav og derfor vil skabe mere åbenhed ud mod det grønne i forhold til den bagvedliggende boligbebyggelse.

BBP
60%

BBP
40%

Eksisterende P-plads

udvidelse af P-plads

BBP
60%

BBP
60%

BBP
40%

50 m til banemidte

Feldskovvej

Banevej

Banen

Lundsgårdsvej

Næstvedvej

Skælskørvej

FREDERIKSBERG

Strukturplan 1:2.000

6.1.3 DELOMRÅDE 3 - POSTGÅRDKARRÉEN

FAKTABOKS

Anvendelse:
Beliggende centralt i Sorø bymidte. Indeholder en stor parkeringsplads og et broget og meget varieret udvalg af gårdrum fra private gårdrum til Hotel Postgårdens udeservering.
Ejendommene i karréen er privatejede.

Størrelse: ca. 2 ha

Byggemulighed:
Størstedelen af delområdet ligger inden kommuneplanens rammeområde nr. So.C2.

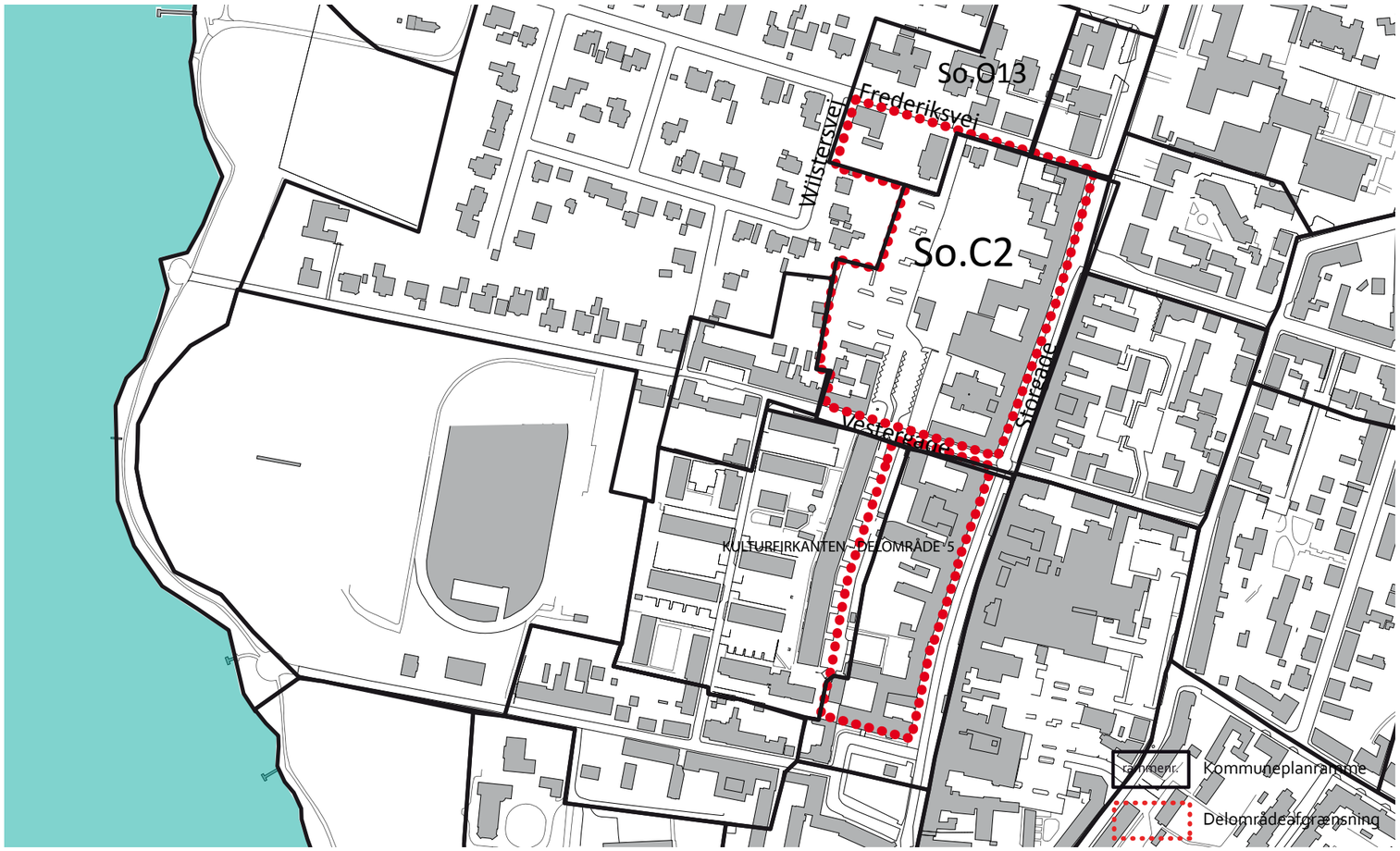
Bebyggelsesprocent
For området som helhed: Maks. 100

Bygningshøjde
Maks. 13 m

Etageantal
Maks. 2½

Lokalplan SK33 er gældende for området.

Tre mindre arealer er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2, og delområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.



Kommuneplanrammer 1:5.000

STYRKER

- Centralt placeret i Sorø bymidte – mulighed for at få skabt en synergieffekt mellem butikker og kulturtilbud
- Der er flere uudnyttede arealer med potentiale
- Der er gode parkeringsforhold
- Smukke og attraktive omgivelser
- Et område med blandet bolig, erhverv, detail og offentlige funktioner

SVAGHEDER

- Dominerende parkeringsanlæg, som fylder meget i området
- Ligger på bagsiden af Storgade
- Der er meget uudnyttet areal, som står og forfalder
- Karréen mangler en bagside

MULIGHEDER

- Muligheder for at byfortætte i bymidten i tråd med strukturplan 2030
- Mulighed for at skabe varierende og spændende offentlige byrum
- Der kan skabes en bedre forbindelse mellem parkeringspladsen og bylivet i Storgade
- Mulighed for at skabe god kontakt til Storgade

TRUSLER

- Udfordringer med ejer af flere ejendomme
- Tomme butikker
- Sårbar udvikling pga. konjuktur
- Der er meget blandede ejerforhold, med potentielt forskellige interesser og økonomier
- Mangel på investorer til at opføre nye bygninger

SWOT-ANALYSE

Analyse 1:5.000

Café Apropos

Visualisering Gehl Architects

Stockholm

Petersham café Skotland

Potentialer og anbefalinger

Postgårdkarréens centrale placering i den nordlige ende af Storgade og i sammenhæng med Kulturfirkanten giver unikke muligheder for at bygge videre på tanken om at styrke Sorø bymidte som et autentisk købstadsmiljø med "kultur lige ved hånden". Handel i bymidter knyttes i stigende grad til oplevelser og mere følelsesbetonet indkøbsadfærd. I konkurrencen om at være Danmarks bedste handelsby i 2010 placerer Sorø sig i top 3 i spørgsmål om atmosfæren, de fysiske omgivelser og adgangen til parkeringspladser i bymidten. I spørgsmål om udbuddet af varer, caféer og spisesteder samt spørgsmål om, hvor god byen er til at reklamere for sig selv, får Sorø en middel placering.

Den eksisterende lokalplan for området foreskriver en forstærkning af den i dag opbrudte karréstruktur med nyt byggeri. På den måde kan der skabes intime gårdrum og passager igennem karréen i tråd med den omkringliggende historiske bymidte.

For at understøtte bydelen som kulturcentrum, og derved styrke Sorøs samlede profil, foreslås det, at delområdet indrettes med små specialbutikker, mindre erhverv, boliger, gallerier, restauranter og lign. – et bymiljø, der tiltaler "cafélatte-segmentet", og som går hånd i hånd med de kulturfunktioner og -oplevelser, der både nu og i fremtiden vil tilbydes i Kulturfirkanten.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik i området efter et tidligere ønske fra en privat bygherre. Denne udvikling har indtil videre ikke vist sig aktuel. Der findes en række udfordringer i en placering af en dagligvarebutik i området især i forhold til den trafikale afvikling samt i forhold til det store antal p-pladser, en sådan medfører. I forbindelse med en udvikling af området skal der udarbejdes en trafiksimulering og analyse, der kan vise, hvorledes trafikken bedst ledes ind og ud af området.

Den centrale del af området bruges til at afslutte karrébebyggelsen og dermed afskærme gårdrummene mod parkeringsarealerne (Se strukturplan på modsatte side). En fortætning af byen, som er i tråd med Strukturbillede 2030 om at udvikle byer og infrastruktur ud fra nogle overordnede bæredygtige principper.

Postgårdkarréen rummer i dag et større parkeringsområde, som spiller en vigtig rolle for bymidtens samlede parkeringskapacitet – disse parkeringsmuligheder skal i den fremtidige udvikling af området bevares og optimalt set styrkes. Der er i dag en oplevelse af, at der er mangel på parkeringspladser i Sorø bymidte. De faktuelle tal[1], viser dog, at dette ikke helt er tilfældet. At der alligevel er en oplevelse af manglende parkeringspladser kan skyldes, at parkeringspladserne ikke opleves som placeret centralt. Det vil en udvikling af Postgårdkarréen, hvor parkering, tæt bymiljø og gode fodgængerforbindelser ligger side om side, kunne ændre på. Bl.a. derfor skal der sikres gode gangforbindelser i gennem området især ud til Storgade. Det skal give god mening for lokale og besøgende at parkere i området, og bevæge sig igennem gårdrummene og ud til bymidtens tilbud. Et naturligt flow af mennesker er med til at understøtte detailhandelens eksistens.

Parkeringsarealerne kan med fordel ombygges og forbedres uafhængigt af den øvrige udvikling i området. Muligheden for områdefornyelsesmidler bør afsøges i forbindelse med en udvikling af området. I den forbindelse inddrages relevante interessenter som f.eks. beboere, naboer og grundejere.

1 Parkeringsanalyse, Sorø Kommune 2005

MÅLSÆTNINGER

- At få skabt et stemningsfyldt bymiljø, der understøtter bymidten
- At få skabt en god sammenhæng til Kulturfirkanten og Storgade
- At få optimeret de eksisterende parkeringsarealer
- At få skabt en fortætning og forstærkning af den nuværende opbrudte karréstruktur

BYGGEMULIGHED

Postgårdkarréen
(Erhverv, boliger, butikker, caféer)

Areal	24.220 m²
Bebyggelsesprocent	100 %
Mulig bebyggelse i alt	24.200 m²
Eksisterende bygninger bevares	11.798 m²
Nedrives	0 m²
Byggemulighed	**12.422 m²**

Delområde 3 - Postgårdkarréen

Området er på nuværende tidspunkt bebygget med 43%. Lokalplanen giver lov til en samlet bebyggelsesprocent på 100 %. Der er derfor gode planmæssige muligheder for at byfortætte og dermed skabe et tæt og stemningsfyldt bymiljø.
Med etablering af ny bebyggelse kan der lukkes af mod parkeringsområdet, og samtidig skabes god forbindelse mellem parkering og bycentrum.

Der etableres en gangforbindelse gennem karréen fra Frederiksgade og ned til Vestergade. På tværs af området etableres flere forbindelser, så der skabes en god sammenhæng mellem livet på Storgade, inde i Postgårdskarréen og parkeringspladsen.

Parkeringsområdet kan optimeres så der etableres flere parkeringspladser end med nuværende indretning.

Området udvikles til at blive en del af bykernen, med en stemning af købstadsmiljø. Området vil indeholde en blanding af bolig, erhverv, detailhandel og offentlige institutioner.

Frederiksvej
Wilstersvej
Vestergade
Storgade
Sorø privatskole
Bolig
Spejdere
Offentlig p-plads
Hotel Postgården
Udeservering

SIGNATUR

- Eksisterende bebyggelse
- Primært offentlige formål
- Blandet bolig, erhverv og butikker
- Mulighed for fortætning
- Parkeringområde
- Vejadgang

Strukturplan 1:2.000

6.1.4 DELOMRÅDE 4 - KORKEN

FAKTABOKS

Anvendelse:
Kommunale erhvervsgrunde med blandet erhverv fra grafisk fremstillingsvirksomhed til vognmandsforretning.

Areal: ca. 7,2 ha

Kommuneplanramme: Pe.B11 – Blandet boligområde

Lokalplan: Der findes ingen lokalplan for området.

Byggemulighed:
Bebyggelsesprocent
Åben-lav bebyggelse: Maks. 30
Tæt-lav bebyggelse: Maks. 40

Etageantal
Åben-lav bebyggelse: Maks. 1½
Tæt-lav bebyggelse: Maks. 2

Kommuneplanrammer 1:5.000

STYRKER

- Nærhed til motorvej
- Gode adgangsforhold fra Fulbyvej
- Naturskøn beliggenhed direkte ned til Tuel Sø
- Let tilgængelighed til indkøb og skole
- Ligger i umiddelbar forlængelse af et eksisterende boligområde
- Ligger tæt på erhvervsområdet ved Gefion

SVAGHEDER

- Der skal findes nye placeringer til eksisterende virksomheder
- Langt til centrum
- Området ligger langt fra Sorø Station i forhold til at tiltrække togpendlere
- Der er ingen visuel eller fysisk forbindelse til Tuel Sø
- Dele af området er forurenet og skal renses op ved omprogrammering til boligområde

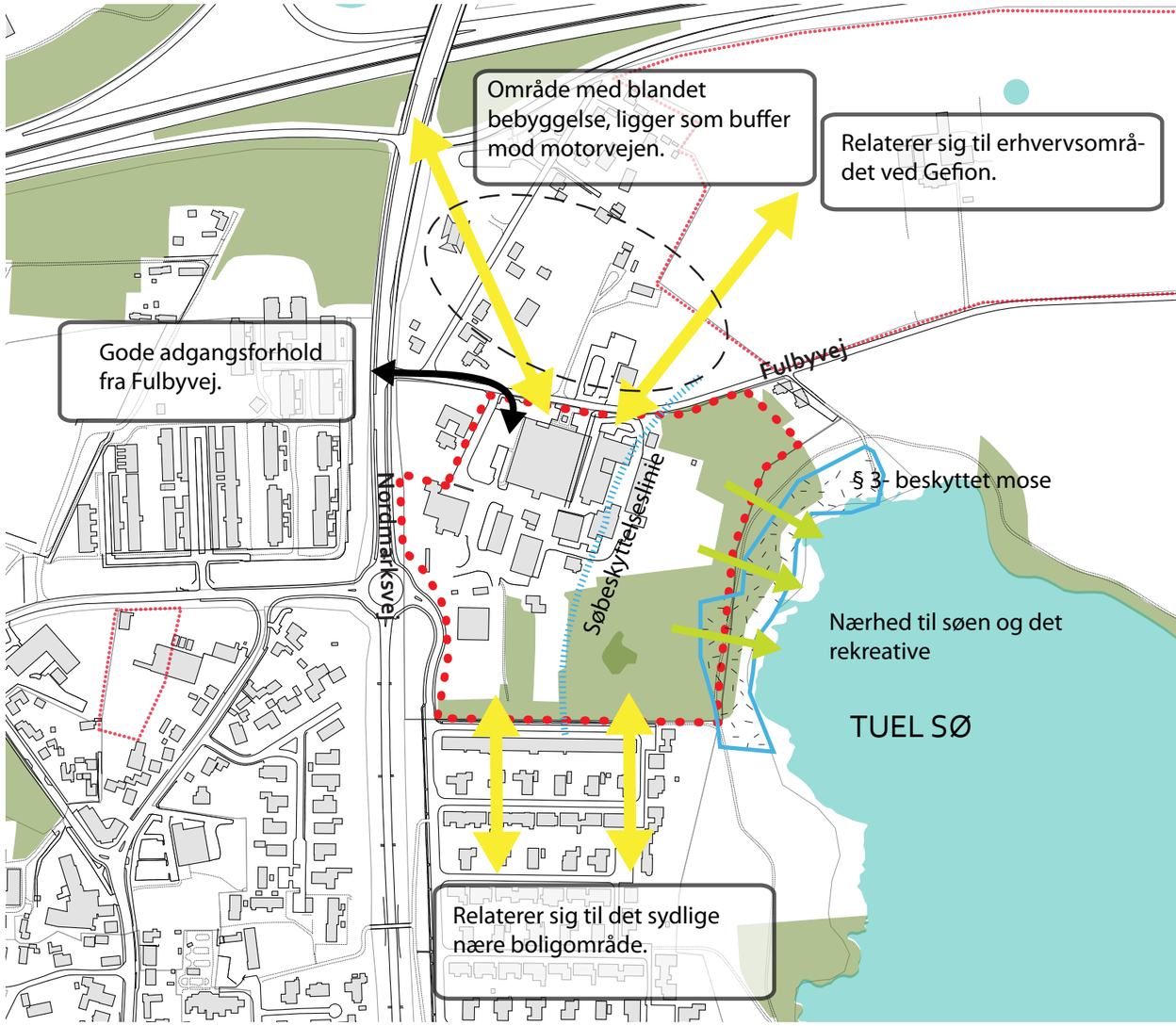
MULIGHEDER

- Området er kommunalt ejet, og kan sælges til privat investor
- Sælge grund til privat investor med henblik på at etablere boliger
- Området er udlagt til blandet boligområde med mulighed for liberalt erhverv. "Rugekasse"-karakteren, der findes i området i dag, kan bevares
- Mulighed for at skabe bedre kontakt ned til Tuel Sø

TRUSLER

- Manglende interesse hos investorer
- Manglende købere til boliger
- En stor del af området ligger inden for søbeskyttelseslinjen. Reduktion af denne kræver godkendelse af Naturstyrelsen

SWOT-ANALYSE



Analyse 1:5.000

Emiliehøj, Aarhus

Lübker Village, Djursland

Boligområde Arnhem

Potentialer og anbefalinger

Områdets overordnede anvendelse blev med Kommuneplan 2009 ændret fra erhvervsformål til boligformål med mulighed for liberalt erhverv og offentlige funktioner. Ændringen blev gennemført for at opnå en bedre udnyttelse af området i forhold til den attraktive beliggenhed ved Tuel Sø, og fordi området og bygningsmassen vurderes at være utidssvarende som erhvervsområde på længere sigt.

Der er kun få bygninger tilbage fra den tidligere anvendelse som korkfabrik, og området har siden udviklet sig løbende, hvilket bygningernes meget varierede arkitektur, kvalitet og placering vidner om.

Nærheden til motorvejen giver gode adgangsforhold for fremtidige erhvervsdrivende såvel som for pendlende beboere. Området afgrænses mod vest af Nordmarksvej og er beskyttet af en støjvold mod den befærdede vej.

Den østlige halvdel af området er omfattet af søbeskyttelseslinjen omkring Tuel Sø. Denne linje forventes som udgangspunkt fastholdt med sit nuværende forløb i forbindelse med en udvikling af området.

Store arealer i områdets nordvestlige og centrale del er derudover enten V1- eller V2-kortlagt i henhold til jordforureningsloven. Skal disse bebygges med boliger eller anvendes til andre former for forureningsfølsomme formål (eksempelvis lege- og opholdsarealer), vil det kræve nærmere undersøgelser samt oprensning og/eller lignende foranstaltninger.

Området afgrænses mod søen af et skov- og plantageområde, hvorigennem der ikke er umiddelbar adgang til søen. Ved en fremtidig udvikling er det bl.a. vigtigt at sikre visuelle og fysiske gode forbindelser igennem såvel bebyggelserne som skov- og plantageområdet til søen, så denne kan bidrage til at give området karakter.

Sorø Kommune ønsker at være en stærk bosætningskommune – ca. 4.900 personer pendler i dag til kommunen, og de lokale virksomheder er interesseret i at få deres medarbejdere tæt tilknyttet og dermed mere loyale. Derudover ligger Sorø centralt i forhold til regionens tre sygehuse i Slagelse, Køge og Næstved og derved som potentielt tilflytningsmål for de mange pendlende sundhedsmedarbejdere.

Ved at omdanne området til blandet bolig og erhverv gives der mulighed for at fortætte byen og skabe et attraktivt boligområde, hvor fremtidige beboere vil kunne nyde godt af herlighedsværdierne omkring søen. Eksisterende stier, grønne områder og deraf følgende rekreative udfoldelsesmuligheder omkring søen vil udgøre positive elementer i forhold til borgernes sundhed og livsglæde. Et sådan boligområde kan ved den rette udvikling medvirke til at tiltrække "café latte-segmentet" – en kreativ og højtuddannet befolkningsgruppe, som i dag pendler til Sorø for at arbejde i lokale virksomheder.

Dele af området vil kunne indrettes, så det fremstår attraktivt for mindre vidensvirksomheder, hvor beliggenhed ved natur og sø – men alligevel tæt på motorvej – er ønskelig. Området kunne således udvikles med en delfunktion som rugekasse for nye mindre virksomheder. Der vil ligeledes være mulighed for at skabe en synergieffekt med det nærliggende erhvervsområde omkring Gefion inden for indsatsområdet "fra jord til bord", hvor en eventuel erhvervsklynge forventeligt vil tiltrække nye virksomheder.

Området inddeles i zoner, så det kan udvikles i etaper, og således at områdets udvikling ikke er afhængig af en reduktion af søbeskyttelseslinjen. Zonerne mod nordvest tættest på Fulbyvej og Nordmarksvej foreslås anvendt til erhverv og offentlige funktioner. De sydlige og østlige zoner mod det eksisterende boligområde og søen foreslås anvendt til boliger. På den måde ligger erhvervsområderne tæt på adgangsvejen, så man undgår erhvervstrafik i boligområderne - og boligområderne ligger tættest på søen.

Boligbebyggelser i området skal fremstå åbne og med en grøn karakter for at sikre beboeres og besøgendes adgang til et grønt rekreativt fællesareal langs områdets østlige afgrænsning og der fra til stierne lang søen.

En udvikling af området forventes at have et langt tidsperspektiv, da størstedelen af ejendommene i skrivende stund udlejes til virksomheder. Derudover er store dele af jorden på grunden forurenet og skal oprenses/fjernes. Inden en udvikling igangsættes udarbejdes en udviklingsplan, der opsætter nogle konkrete retningslinjer for ny bebyggelse, anvendelse og forholdet til den omkringliggende natur. Områdets anvendelse til erhverv bør indtænkes i udviklingen af en erhvervsklynge i det nærliggende område omkring Gefion.

MÅLSÆTNINGER

- At udvikle området til et blandet boligområde med attraktive boliger i naturskønne omgivelser ved Tuel Sø samt attraktive erhvervsgrunde med en god placering i forhold til motorvejen og erhvervsgrundene længere ude af Fulbyvej
- At åbne op såvel visuelt som fysisk mod Tuel Sø og give mulighed for bedre udnyttelse af herlighedsværdierne omkring søen

BYGGEMULIGHED

Korken
(Erhverv og boliger)

Areal	71.700 m²
Bebyggelsesprocent	30-50
Mulig bebyggelse i alt	23.665 m²
Eksisterende bygninger bevares	2.860 m²
Nedrives	
Byggemulighed	**20.805 m²** (10.335 m² ved bevarelse af søbyggelinje)

Området inddeles i zoner, så det kan udvikles i etaper med en fastholdelse af søbeskyttelseslinjen.

Bygningen på Fulbyvej 4P (zone A) foreslås bevaret og moderniseret til at kunne rumme mindre kontorvirksomheder. Bygningen er fra 1925 og en del af den gamle korkfabrik, der har ligget i området. Ligeledes Fulbyvej 6 (zone G), som er en villa fra 1920, foreslås bevaret og kan medvirke til at bevare historien i området.

A
Erhverv/offentlige formål
BBP 50%

B
Erhverv
BBP 50%

C
Boliger/erhverv
BBP 30%

D
Åben-lav boliger
BBP 30%

E
Åben-lav boliger
BBP 30%

F
Tæt-lav boliger
BBP 40%

G
Tæt-lav boliger
BBP 40%

En del af zone G ligger inden for en 500 m radius af et særligt erhvervsområde i det nordlige Pedersborg. En udnyttelse af zone G afventer en fuld udbygning af erhvervsområdet ved Gefion, der dermed kan fungere som buffer for f.eks. støj.

Langs områdets afgrænsning mod Tuel Sø reserveres et areal til fælles grønt område, hvor der tyndes ud i skoven.

Såfremt en reduktion af søbeskyttelseslinjen er mulig, udlægges den østlige del af området til boliger. Bebyggelsen skal fremstå som en åben bebyggelse i grønne omgivelser.

I zonerne, der støder op til den eksisterende parcelhusbebyggelse, er der mulighed for åben-lav bebyggelse, der skal fremstå åben og med grønne omgivelser.

SIGNATUR

- Erhverv og offentlige funktioner
- Erhverv
- Boliger og erhverv
- Boliger tæt-lav og åben-lav
- Søbeskyttelseslinje
- § 3 beskyttet mose
- 500 m radius af særligt erhvervsområde
- Byggefelter
- Overordnede veje
- Vejadgang
- Stiforbindelser
- Sigtelinjer
- Eksist. beplantning bevares
- Ny strukturgivende beplantning

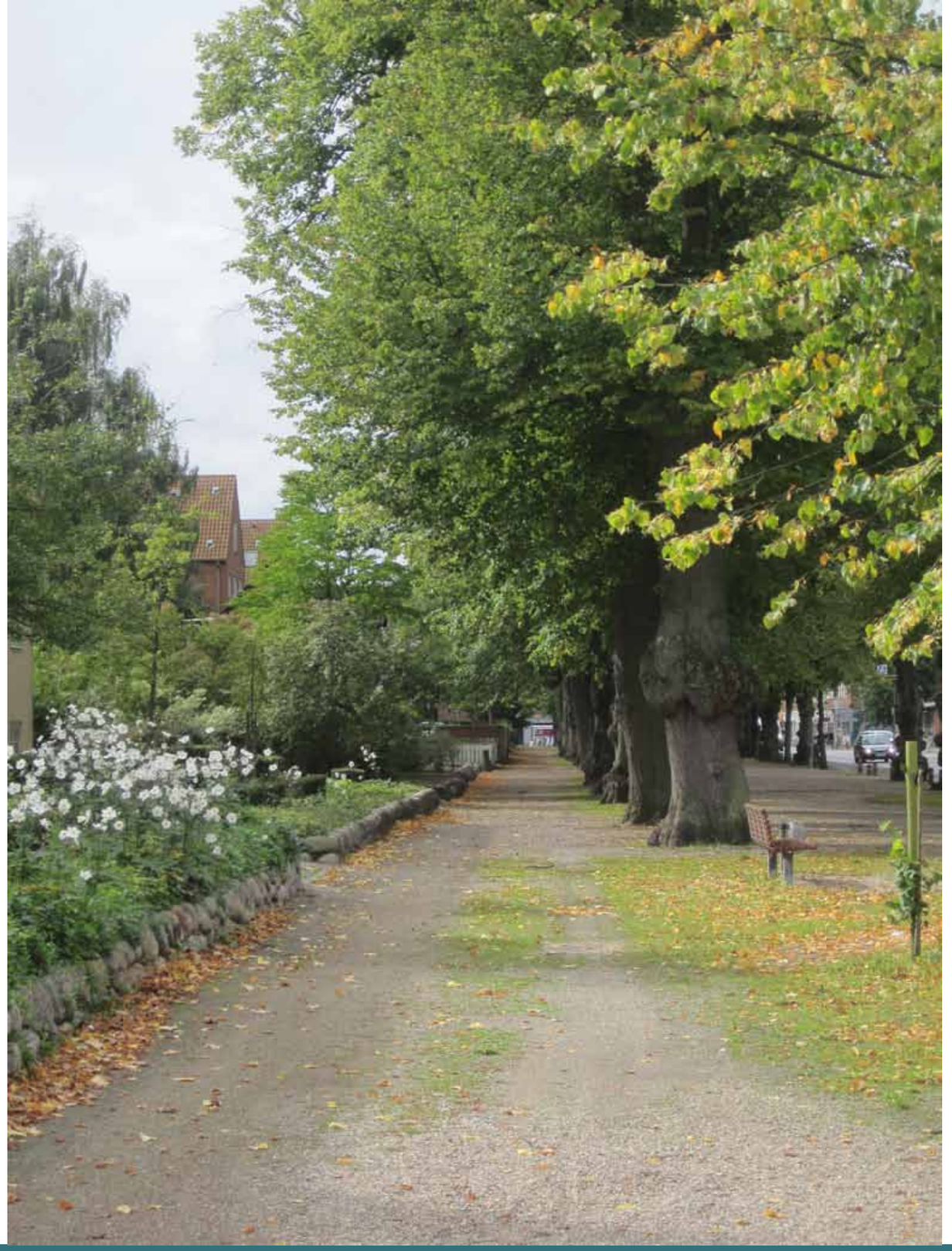
Strukturplan 1:2.000

6.2 Delområder_ Bydelsniveau

Delområder, som behandles på bydelsniveau, er enten områder, hvor der allerede er formuleret klare intentioner for området, og hvor det på baggrund af en analyse vurderes, at det er farbare intentioner – eller det kan være områder, hvor projekter ligger meget langt ud i fremtiden, og en ny analyse og planlægning må til, når området er klar til omdannelse.

Delområder der behandles på Bydelsniveau:

- Delområde 5 – Kulturfirkanten
- Delområde 6 – Området ved Gefion
- Delområde 7 – Gl. rensningsanlæg
- Delområde 8 – Område ved Katrinelystvej



6.2.1 DELOMRÅDE 5 - KULTURFIRKANTEN

FAKTABOKS

Anvendelse:
Indeholder størstedelen af Sorøs kulturinstitutioner; Sorø Kunstmuseum, Sydvestsjællands Museum og bibliotek, biograf, turistinformation. Området ligger som en kulturhistorisk bykerne med mange smukke gamle bygninger.

Størrelse: ca. 1 hektar

Lokalplan
Lokalplan nr. 91 er gældende for en del af området.

Byggemulighed:
Området ligger inden for kommuneplanens rammeområde nr. So.C 3.

Bebyggelsesprocent
For området som helhed: Maks. 100
For enkelte ejendomme: Maks. 130

Bygningshøjde
Maks. 13 m
Etageantal
Maks. 2½

STYRKER

- Tung kulturarv
- Stor koncentration af kulturtilbud
- Den nye tilbygning til kunstmuseet har høj arkitektonisk kvalitet
- Flere smukke gårdrum
- Flere gamle fredede bygninger
- Godt samarbejde mellem kulturtilbuddene, som de ønsker at gøre endnu bedre
- Centralt beliggende i byens kulturhistoriske centrum

SVAGHEDER

- Dårlig fysisk forbindelse til de nære omgivelser – Torvet, Akademiet, Postgårdkarréen og Storgade
- Generelt svag forbindelse mellem kulturinstitutionerne
- Boligbebyggelsen på Munkevænget er af væsentlig anden karakter, fra nyere tid end bebyggelsen mod Storgade – en lidt kedelig bagvæg
- Svag synlighed mod Storgade og bymidten
- Manglende p-arealer
- Privat have til en bolig centralt i området lukker forbindelsen
- Området har bagsidekarakter

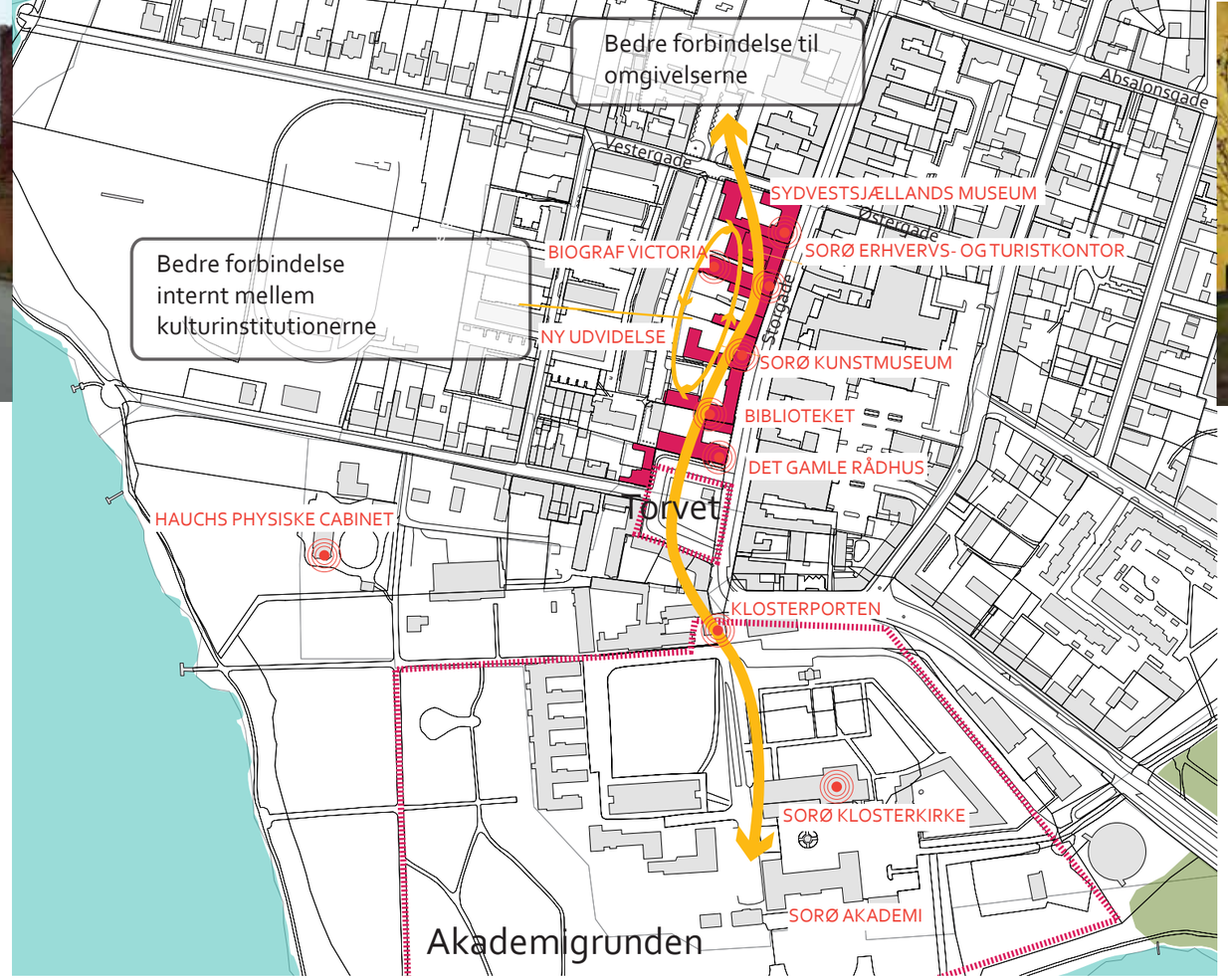
MULIGHEDER

- Mulighed for at arbejde med et mere samlet kulturcentrum, jvf. skitse fra tidl. kommuneplan
- Projekt støttet af Realdania er i støbeskeen
- Pga. bagsidekarakteren og Munkevængets lave bevaringsværdi er der potentialer og rammer til udvikling/indgreb
- Udvidelse af biograf + kulturtilbud kan øge tiltrækningskraften for besøgende udefra
- Parkering og andre funktioner under gadeplan
- Samarbejde med fremtidige tilbud i Postgårdkarréen

TRUSLER

- Ingen direkte økonomisk vinding ved omdannelse – afhængig af fondsmidler
- Bevaringsværdige og fredede historiske spor og fund i jorden kan sætte begrænsninger for udviklingen
- *'Kulturfirkanten får ikke optimal effekt på grund af trafikken i Storgade'*, developer

SWOT-ANALYSE



Analyse 1:5.000

MÅLSÆTNINGER

- At få skabt en sammenhæng mellem kulturinstitutionerne
- At få åbnet mere op, så der er bedre forbindelse fra Torvet og Storgade
- At styrke Sorø som kulturby
- At få skabt en god synergieffekt mellem Postgårdkarréen, Alléhusområdet og Kulturfirkanten

Kulturfirkanten er centralt placeret i umiddelbar forlængelse af Sorø Akademi og Torvet. Det er byens kulturcentrum, hvor stort set alle byens kulturinstitutioner er samlet i den samme karré. Der er et ønske om at få skabt en større sammenhæng mellem de forskellige kulturinstitutioner helt fra Akademiet i syd til Sydvestsjællands Museum i nord, der ligger som den sidste institution i perlerækken. Tanken er, at udviklingen af Kulturfirkanten skal være med til at understrege Sorøs omdømme som kulturby.

I 2007 blev der afholdt en workshop med det formål at få kortlagt og idéudviklet på Kulturfirkantens udfordringer og ønsker. På workshoppen var der deltagere fra de fire kulturinstitutioner: Sorø Bibliotek, Sydvestsjællands Museum, Sorø Kunstmuseum og Victoria (biografen). Outputtet fra denne workshop pegede på tre primære udfordringer:

- Mangler en fysisk sammenhæng mellem kulturinstitutionerne (over eller under jorden)
- Alle mangler mere plads (Kunstmuseet har netop udvidet med en ny flot bygning, af høj arkitektonisk standard)
- Generelt dårlig forbindelse ud til Storgade og Torvet

I forbindelse med Sorø Kommuneplan 1997-2008, blev der udviklet et skitseforslag for Kulturfirkanten. Denne er gengivet i Kommuneplan 2009-2020, da en udvikling som den illustrerede stadig er relevant. Forslaget lægger op til en yderligere programmering af gårdrummene med det formål at skabe en større sammenhæng mellem kulturinstitutionerne.

Byområdet er som helhed præget af mange bygninger, byrum, haver og spor, hvoraf flere har stor kulturhistorisk fortælleværdi. Kultursporet er et mere eller mindre sammenhængende forløb af byrum, som forbinder følgende kulturinstitutioner med hinanden: Sorø Akademi, Det gamle Rådhus, biblioteket, Sorø Kunstmuseum, biografen, Sydvestsjællands Museum.

I udviklingen af området er det også vigtigt, at det tænkes sammen med byens to andre centrale kraftcentre – Postgårdkarréen med hyggelige små butikker og caféer og Alléhusgrunden som det moderne byrum, hvor der er fokus på sundhed og bevægelse.

I forbindelse med byudviklingen omkring Kulturfirkanten er der indledt et samarbejde mellem Sorø Kommune, Sorø Akademi og Realdania om fornyelse af Sorøs vigtigste og mest centrale byrum. Udgangspunktet for afgrænsningen af et projektområde er Sorø Kommunes og Sorø Akademis tanker om at fremhæve og synliggøre et "Kulturspor", som strækker sig fra Sorø Akademi og Klosterporten over Torvet gennem karreen mellem Storgade og Munkevænget til Vestergade.

6.2.2 DELOMRÅDE 6 - OMRÅDET VED GEFION

FAKTABOKS

Anvendelse:
På en tredjedel af arealet er Landboforeningen Gefion beliggende. Resten af området rummer en privatejet landejendom med tilhørende landbrugsjord.

Areal: 11,7 ha

Kommuneplanramme: Pe.E9 – Erhvervsområde

Lokalplan: Lokalplan SK14 er gældende for området.

Byggemuligheder:
Bebyggelsesprocent
Maks. 50
Bygningshøjde
Maks. 8,5 m
Etageantal
Maks. 2

STYRKER

- Erhvervsområdet har en optimal placering i forhold til motorvejen
- Virksomhedernes medarbejdere har kort afstand til rekreative aktivitetsmuligheder efter arbejde, og der er fra området en enestående udsigt til de naturskønne områder ved Tuel Sø
- Området er allerede delvist udbygget med Gefion, en stærk og højt profileret virksomhed inden for "fra jord til bord"
- Der er udarbejdet en lokalplan for området

SVAGHEDER

- Den private lodsejer, der ejer den endnu ikke udbyggede del af området, er ikke interesseret i at sælge, hvilket vanskeliggør områdets udvikling i forhold til den synergieffekt, der kan opstå mellem virksomheder i samme område
- En mindre del af området er omfattet af søbeskyttelseslinje
- Fra erhvervsområdet til Sorø Station er der en rejsetid på omkring 30 min. med offentlig transport, hvilket ikke gavner tiltrækningen af pendlere
- Kun én virksomhed i området i forvejen
- Støjvold er visuel barriere fra motorvejen i forhold til signalværdi/markedsføring ved motorvejen

MULIGHEDER

- Med udgangspunkt i Gefion og andre lokale, relaterede virksomheder er der på sigt mulighed for en erhvervsklynge inden for "fra jord til bord". En sådan udvikling kan medvirke til at styrke områdets tiltrækningskraft i forhold til virksomheder og tilflyttere
- *'En erhvervsklynge skal drives af en stor eksisterende virksomhed og placeres fysisk tæt op ad denne'*, Leder af fødevareklynge i Østjylland
- Området har en rummelighed, der giver plads til økonomisk stærke virksomheder, som kan være med til at profilere byen

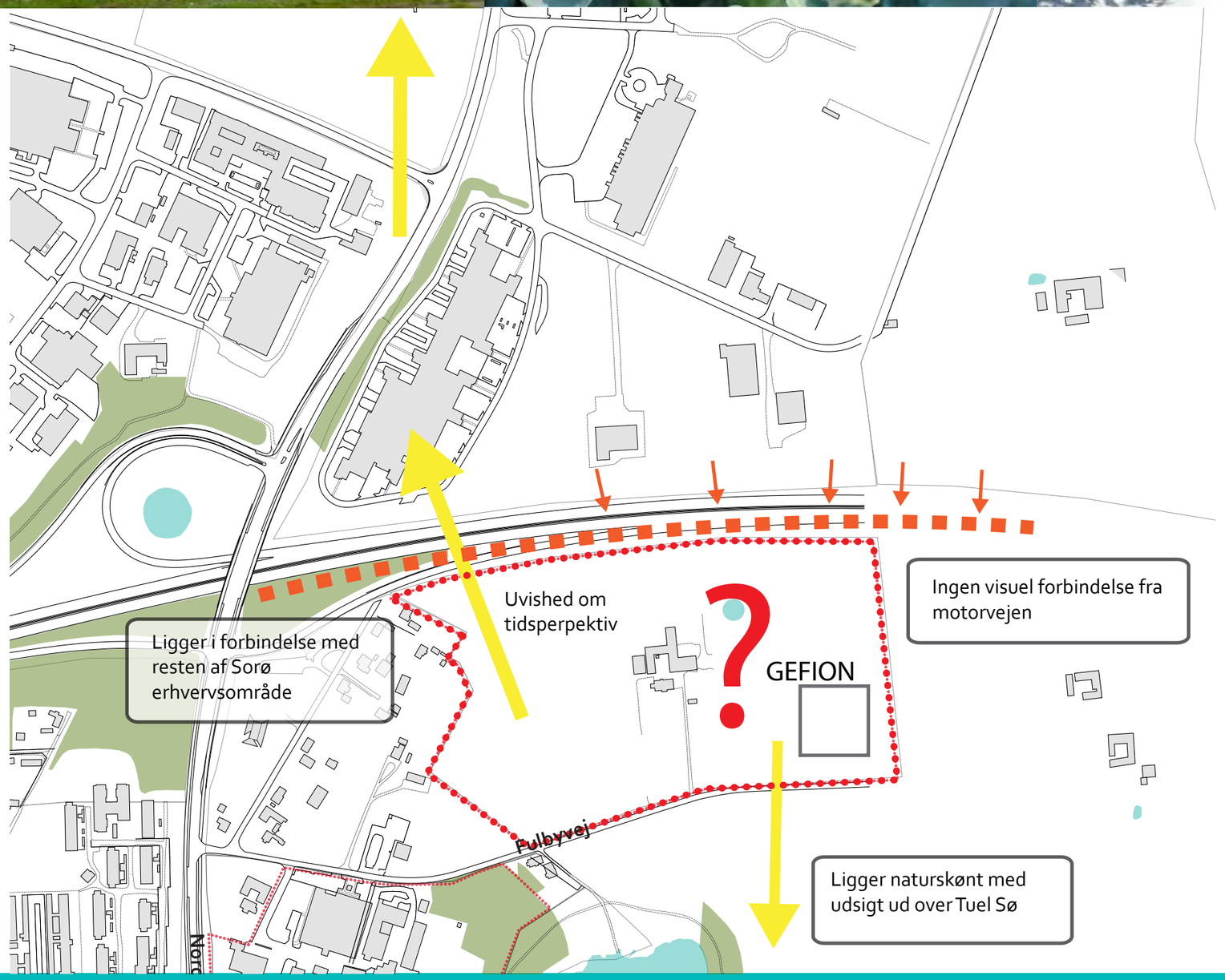
TRUSLER

- Området er med Gefion som spydspids en vigtig brik i byens erhvervsudvikling. En meget langsigtet mulighed for udbygning af området vil forsinke og i værste fald bremse udviklingen
- Vidensvirksomheder som Gefion tiltrækker i højere grad akademisk uddannede borgere – café latte-segmentet – som stiller stadigt større krav til placering af bolig, tilgængelighed til by og arbejdsplads samt handels- og kulturtilbud. Bl. a. en forholdsvis lang transporttid (ca. 30 min.) til stationen på Frederiksberg er ikke fordrende for tiltrækningen af togpendlende medarbejdere

SWOT-ANALYSE

Agro food park Århus

Arcitec Østdeponi



Analyse 1:5.000

MÅLSÆTNINGER

- At udarbejde en strategi for områdets fremtidige udvikling, herunder for, hvorledes kommunen kan tiltrække de ønskede virksomheder
- At udpege området som center for en klyngedannelse af virksomheder inden for temaet "Fra jord til bord"

6.2.3 DELOMRÅDE 7 - GL. RENSNINGSANLÆG

FAKTABOKS

Anvendelse:
Grønt uplejet område ryddet for tidligere rensningsanlæg på nær en pumpestation, som bevares i områdets sydlige del.

Areal: Knap 3 ha

Kommuneplanramme: Pe.G4 – Rekreativt grønt område, Pe.B5 – Blandet boligområde

Lokalplan: Der findes ingen lokalplan for området.

Byggemuligheder:
Bebyggelsesprocent
Maks. 40
Etageantal
Som hovedregel maks. 1½

STYRKER

- Ligger naturskønt ned til Tuel Sø
- Tæt på boligområde
- Noget af området kan udlægges til boliger
- Kobler sig på "søruten"
- Rensningsanlægget er lukket – giver mulighed for at åbne op til søen

SVAGHEDER

- En stor del af området er omfattet af søbeskyttelseslinjen
- Hverken visuel eller fysisk forbindelse til søen
- Dårlige adgangsforhold

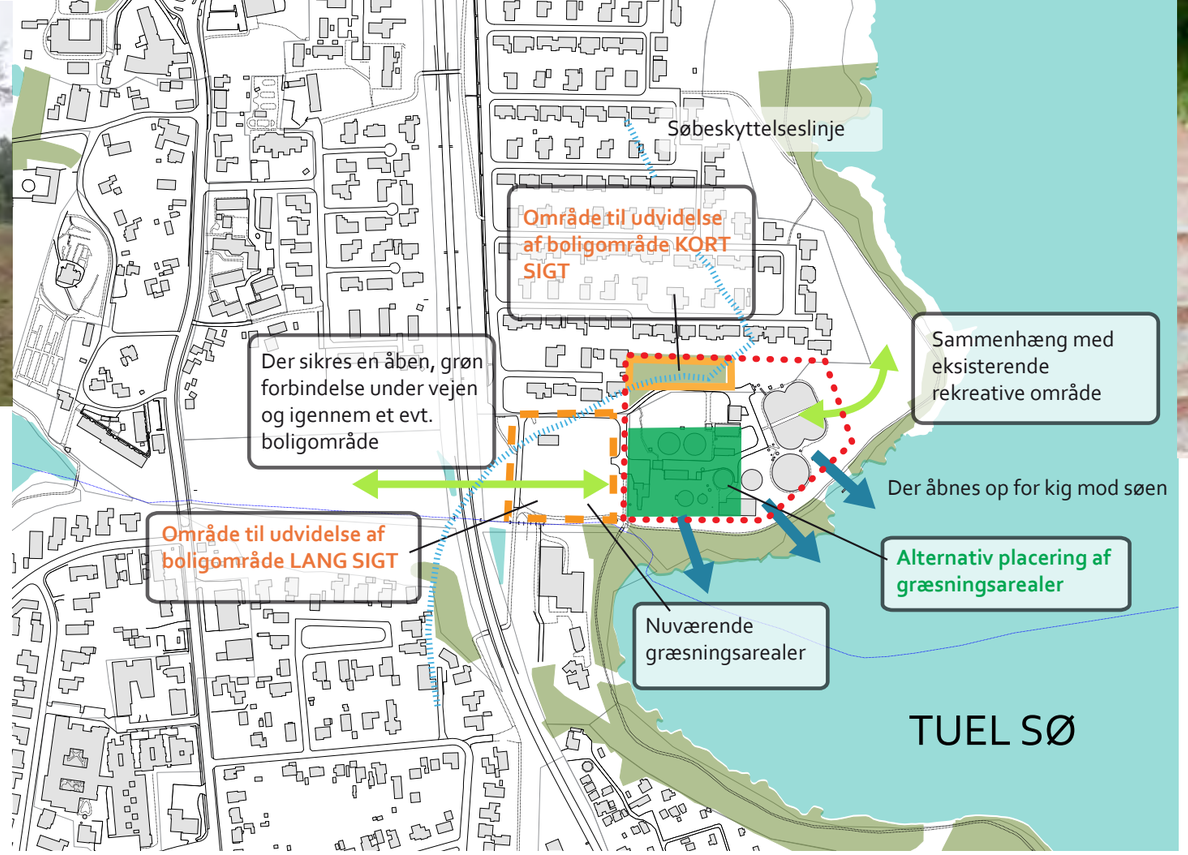
MULIGHEDER

- En del af området kan udlægges til parceller – salget af disse grunde kan finansiere noget af omdannelsen til rekreativt område
- Området kan udlægges til rekreativt område for byens borgere
- Græsningsarealer kan integreres i det grønne rekreative areal
- Åbnes op mod søen

TRUSLER

- Naturstyrelsen vil ikke reducere søbeskyttelseslinjen
- Ingen salg i boliggrunde, da salg af grunde kan/skal finansiere etablering af rekreativt område

SWOT-ANALYSE



Analyse 1:5.000

En lille del af området, der ikke er omfattet af søbeskyttelseslinjen, er udlagt til boligområde som en beskeden afrunding af det eksisterende boligområde mod nord. En ny bebyggelses nærhed til søbeskyttelseslinjen fordrer en afdæmpet bebyggelse i harmoni med de naturgivne rammer – evt. i form af en samlet, tæt-lav bolig- eller institutionsbebyggelse planlagt og opført i respekt for områdets landskabelige og naturmæssige kvaliteter.

Salget af disse grunde vil kunne bidrage økonomisk til udviklingen af det grønne rekreative areal langs boligområdet. Her ville det være oplagt at etablere faciliteter, der kunne styrke området som et aktivt og sundhedsfremmende fællesareal med masser af udfoldelsesmuligheder.

På lang sigt kan en reducering af søbeskyttelseslinjen på et areal, der i dag rummer græsningsarealer for en rideskole, give mulighed for at udvide boligområdet yderligere og etablere nogle attraktive grunde i naturskønne omgivelser tæt ved sø og stort grønt rekreativt areal. Græsningsarealerne kunne integreres i det grønne rekreative areal og stadig bevare forbindelse til rideskolen. Området ligger i en grøn kile fra Pedersborg Sø, der i dag er skåret over af Nordmarksvej med stiforbindelser hhv. over og under vejen nord og syd for kilen. Forbindelsen mellem Pedersborg Sø og Tuel Sø bør opretholdes med en åben og grøn bebyggelse med grønne kiler.

For at sikre visuel kontakt til Tuel Sø kan en udtynding og reduktion af de omkransende beplantningsbælter med fordel overvejes.

I forbindelse med en idéudvikling omkring mulige aktiviteter i området er det relevant at inddrage områdets beboere og andre brugere - eksempelvis løbeklubber eller lignende, der kunne forventes at bruge området. Der kan med fordel afsøges muligheder for hel eller delvis fondsfinansiering. Eksempelvis hos Lokale- og anlægsfonden, der tidligere har støttet etablering af udendørs faciliteter med fokus på sundhed og bevægelse.

MÅLSÆTNINGER

- At udvikle en mindre del af området til et blandet boligområde som afrunding af eksisterende parcelhusbebyggelse med attraktive boliger tæt ved Tuel Sø.
- At udvikle den resterende del af området til et rekreativt grønt område i forlængelse af de naturskønne områder langs Tuel Sø. Området skal styrkes som et aktivt og sundhedsfremmende fællesareal med masser af udfoldelsesmuligheder for omkringboende beboere og andre, der færdes langs søen.
- At åbne op såvel visuelt som fysisk mod Tuel Sø.

6.2.4 DELOMRÅDE 8 - OMRÅDE VED KATRINELYSTVEJ

FAKTABOKS

Anvendelse:
Grunden er ryddet for tidligere erhvervsanvendelse og fremstår ubebygget. På nabogrunden ud mod Elmebjergvej er der blevet opført en dagligvarebutik. Grunden er beliggende i et boligområde med tæt/lav bebyggelse nord for Katrinelystvej.

Areal: 0,5 ha

Kommuneplanramme: Pe.C1 – Bycenter

Lokalplan: Lokalplan SK 31 gælder for området.

Byggemuligheder:
Bebyggelsesprocent
Maks. 40
Etageantal
Som hovedregel maks. 1½

Inden for grunden er der mulighed for opførsel af 15- 25 boliger.

STYRKER

- Der er allerede etableret en Rema 1000 på grunden ved siden af – dermed butiksnært
- Ligger tæt ved motorvej, men uden for støjgener
- Tæt på grønne områder/det åbne land
- Ligger i et allerede etableret boligområde – infill/fortætning
- Nærhed og gode stiforbindelser til Pedersborg Skole

SVAGHEDER

- Ligger langt fra Sorø Station
- Ligger ved krydset mellem to veje
- Ligger mellem erhvervsgrund og detailhandel

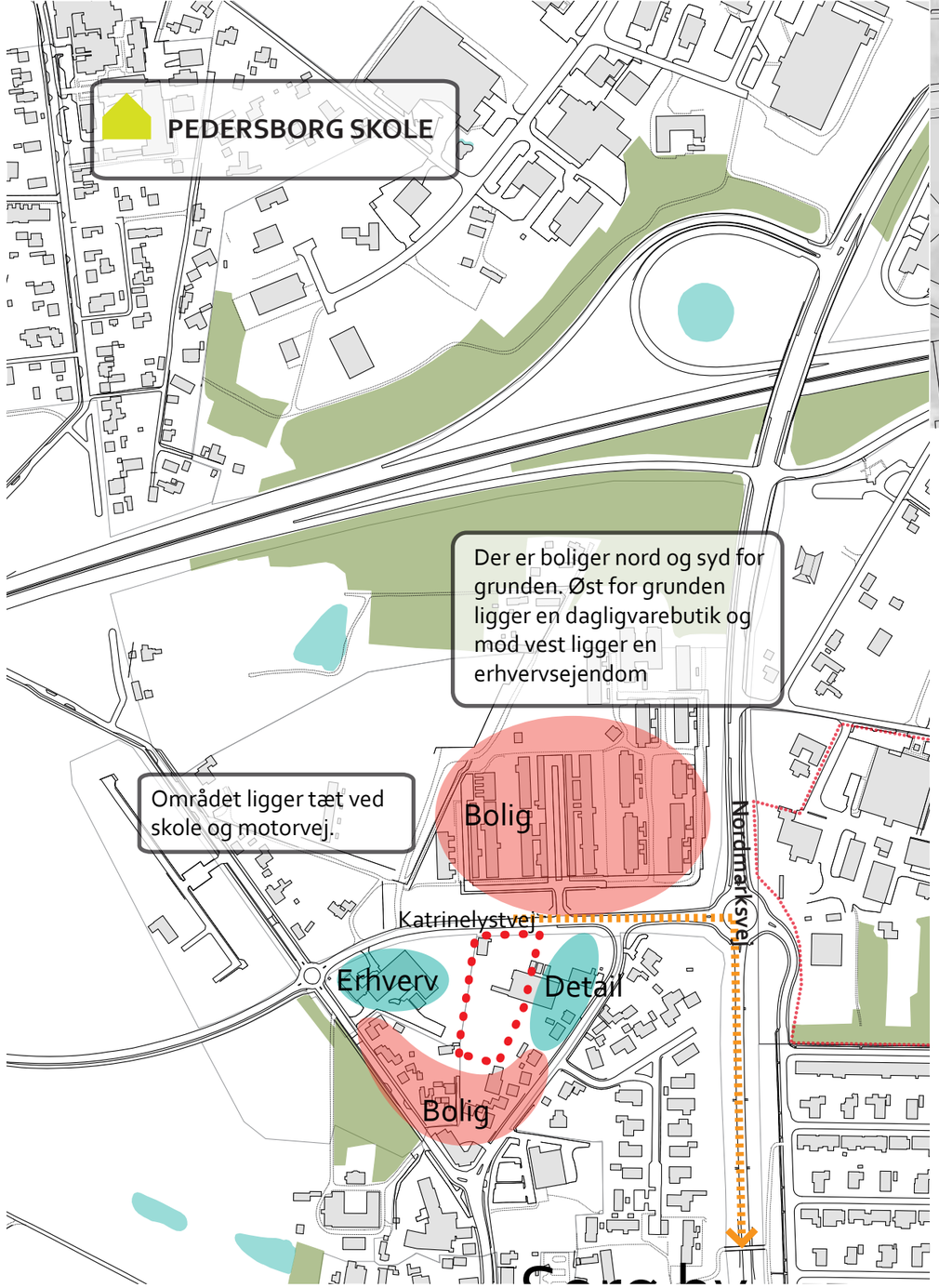
MULIGHEDER

- Der er i Lokalplan SK 31 lagt op til, at der kan etableres boliger og/eller butik på grunden
- Ejer ønsker at udvikle området

TRUSLER

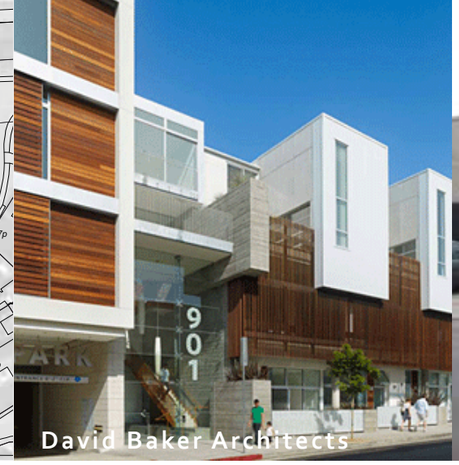
- Ingen investor
- Stagneret boligmarked

SWOT-ANALYSE



Analyse 1:5.000

Illustrationplan fra lokalplan



David Baker Architects

Boliger på Grenåvej, Aarhus

Området ved Katrinelystvej består af delområde B i Lokalplan SK 31, som beskriver et område, der indeholder blandet bolig og erhverv. Øst for området er der etableret en dagligvarebutik; vest for området ligger en erhvervsejendom i funktion, og nord og syd for området ligger der boliger. Afstanden til Sorø bymidte er ca. 2,5 km. Der er meget kort til motorvejen, men til gengæld langt til Sorø Station.

Kommunens ønske om at udbygge dette område ligger fint i tråd med at fortætte i allerede bebyggede områder frem for at bygge på åben mark.

Ejeren af ejendommen har udtrykt ønske om at etablere boliger i området.

MÅLSÆTNINGER

- At styrke boligbyen ved fortætning
- At udbygge området med blandet bolig (tæt-lav) og butik