LOKALPLAN SK 94

Sorø Kommune
November 2026

Samlingssal og kantine i Avlsgården på Akademigrunden i Sorø.

FORSLAG



Tilvejebringelse
Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med dem, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, når der påtænkes større udstykninger, anlægs- og byggearbejder, eller nedrivninger af bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan desuden tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Indhold
En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planlovens § 13, stk. 1 pkt. 1-9, herunder kommuneplanen.

Lokalplaner skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og en redegørelse, der bl.a. beskriver forholdet til kommuneplanen, anden planlægning, tilladelse fra andre myndigheder mm. Den kan desuden rumme bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelse og udstykningsforhold, om bebyggelsesplacering og -udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesarealer mm.

Offentliggørelse
Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfrist, som skal være mindst 8 uger.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen give skriftlig underretning om forslaget til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som enten omfattes af planen direkte, eller for hvem forslaget har væsentlig betydning, og til lokale foreninger, samt foreninger der har klageret, til miljøministeren og andre, for hvem planen har retlig interesse.

Bolig- og Planstyrelsen påser, at et forslag til lokalplan ikke er i strid med landsplandirektiverne og de statslige interesser.

Endelig vedtagelse
Er der opnået enighed mellem Bolig- og Planstyrelsen og kommunalbestyrelsen om evt. ændringer i planforslaget, kan kommunalbestyrelsen efter udløbet af indsigelsesfristen, vedtage planen endeligt, hvis der ikke er indkommet indsigelser, der giver væsentlige ændringer i planen, som fordrer en fornyet høringsperiode.

Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejere, til dem, der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder

Retsvirkninger
Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme omfattet af planen ikke udnyttes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Lokalplanen indberettes til Plansystem.dk, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort. Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for almenvellets interesser.

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

Bemærkninger og indsigelser
Lokalplanforslaget blev den 4. november 2026 vedtaget af Sorø Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden den 6. november – den 4. december 2026.

Eventuelle indsigelser eller bemærkninger skal derfor være Sorø Kommune i hænde senest den 4. december 2026 inden midnat. Kontaktoplysninger ses herunder.

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

SORØ KOMMUNE

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

INDHOLD

REDEGØRELSE 4
A. Lokalplanens baggrund og formål 4
B. Lokalplanområdet - nuværende forhold 5
C. Lokalplanens indhold 9
D. Forhold til anden planlægning 18
E. Forudsatte myndighedstilladelser 27
F. Lov om miljøvurdering 30
G. Tekniske forhold mv. 31

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 34
§ 1 Lokalplanens formål 34
§ 2 Område, zonestatus og evt. opdeling 34
§ 3 Områdets anvendelse 34
§ 4 Udstykning og matrikulære forhold 35
§ 5 Veje og parkering 35
§ 6 Tekniske anlæg og miljøforhold 35
§ 7 Bevaring af bygning 36
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering 36
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden 38
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.v. 41
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen 42
§ 12 Servitutter 42
Midlertidige retsvirkninger 42
Retsvirkninger 43
Vedtagelsespåtegning 43

KORTBILAG 1, Arealanvendelse 44
KORTBILAG 2, Illustrationsplan 45
BILAG 1, Avlsgårdens tilblivelse 46
BILAG 2, Fotoregistrering af Avlsgårdens eksisterende bygninger 48

Lokalplanen er udarbejdet af Lokalplan ApS for Stiftelsen Sorø Akademi i samarbejde med Sorø Kommunes Fagcenter Teknik, Miljø og Drift.

Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering. Kortforsyningen, Sorø-kortet, skråfoto, ortofoto foråret 2025 samt matrikelkort juni 2026.

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplan SK 94 er udarbejdet for at skabe det planmæssige grundlag for at etablere en samlingssal og kantine i gårdrummet på den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse Avlsgården, i tilknytning til Sorø Akademi.

Stiftelsen Sorø Akademi ønsker at kunne etablere en samlingssal med fælles kantine for både dagelever og kostskoleelever. Samlingssalen ønskes også anvendt til arrangementer indenfor rammerne af skolens værdier: dannelse, fællesskab og tradition. Herunder ønsker Menighedsrådet for Sorø Sogn et samlingslokale, der kan huse arrangementer nær Sorø Klosterkirke. Avlsgården er nærmeste nabo mod øst til Sorø Klosterkirke. Endelig forventes salen anvendt af det nationale naturfagscenter, Astra samt til mere offentlige kulturelle arrangementer.

Avlsgården består af fire fløje, hvoraf de ældste er fra 1820'erne og opført som længer til landbrug. Afgrøder og dyrehold blev brugt til at bespise skolens elever på gården. Således har bygningen historisk en tilknytning til bespisning af skolens elever. Avlsgården er senere indrettet til undervisning i primært kunstneriske fag samt til produktion af varme til skolens øvrige bygninger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en tilbygning til Avlsgårdens indre gårdrum. Byggeriet sker primært indenfor Avlsgårdens eksisterende bygningers facadelinje, og der tilføres derved ikke et nyt byggefelt til Akademigrunden.

Akademigrunden er udpeget som kulturmiljø i Sorø Kommuneplan 2023-34. Derfor skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse harmonerer med eksisterende. Akademigrunden rummer bebyggelse, der samlet afspejler Sorø Akademis flere hundrede års historie som en levende uddannelsesinstitution. Løbende har Akademiet udviklet sig med nye bygninger, som arkitektonisk afspejler deres samtid og som taler ind i en helhed af høj kvalitet i materialer og udformning.

Tilpasning af projektet og fornyet høring af berørte myndigheder
Der har i april 2026 været udført en høring af berørte myndigheder om miljøvurdering af forslaget til Lokalplan SK 94. Siden da er projektet, som resultat af den første høring, tilpasset og ændret væsentligt. Ændringen er sket som resultat af første høring, og i opfølgende drøftelse med Roskilde Stift. Desuden adskiller lokalplanudkastet sig fra vinderprojektet af arkitektkonkurrence om samlingssalen ved ikke længere at muliggøres direkte belysning af tagryttere. På side 19-28 fremgår visualiseringer af det nye projekt.

Ændringerne har medført, at Sorø Kommune har udført en ny miljøvurderingsscreening, på baggrund af det nye, reviderede projekt, da det er dette der danner grundlaget for forslaget til Lokalplan SK 94. Derfor udføres denne fornyede høring af berørte myndigheder.

Projektet omfatter fortsat etablering af en samlingssal og kantine i Avlsgården, gennem opførelse af en tilbygning i Avlsgårdens eksisterende gårdrum. Tilpasningen af projektet er foretaget, med henblik på at sikre hensyn og respekt til Sorø Klosterkirke, til kulturmiljøet omkring Avlsgården, til Avlsgårdens egne bevaringsværdier, og endelig også til det omkringliggende byområde rundt om Akademigrunden.

De væsentlige ændringer i projektet ligger i en ændring af højden af byggeriet, der nu maksimalt må opføres i en højde på 8,5 meter over terræn (ændret fra 10,5 meter). Dette medfører, at projektet overholder og respekterer kirkebyggelinjen. Samtidig medfører den ændrede højde, at tilbygningen hovedsageligt vil kunne ses fra vest, over det nye indgangsparti, samt fra nord, som illustreret på visualisering krydset ved Boldhusgade, Rolighed og Priorgade på side 22. Det vurderes derfor at dette ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet, og af det omkringliggende bymiljø. Endelig er projektet i det hele taget tilpasset, så det i udformning, materialer og farver tager hensyn til Avlsgårdens bevaringsværdier.

B. LOKALPLANOMRÅDET – NUVÆRENDE FORHOLD

Sorø Akademi, Akademigrunden og Lokalplan SK 4

Lokalplanområdet for Lokalplan SK 94 omfatter ca. 2.500 m^2, centralt placeret på Akademigrunden og indenfor den gældende Lokalplan SK 4, der er en rammelokalplan for Akademigrunden. Lokalplanområdet rummer den eksisterende bebyggelse Avlsgården, som i dag primært er indrettet til undervisningsformål, herunder blandt andet værksteder til kunstneriske fag.



Figur 1: Luftfoto set fra nord. Kilde: Esben Munk Sørensen.

Lokalplanområdet er omgivet af Sorø Klosterkirke mod vest, den tilhørende kirkegård mod nord, allébeplantning mod øst og syd samt parkeringsareal mod sydvest. Historien om Sorø Akademi og de enkelte bygninger på Akademigrunden, er beskrevet i Lokalplan SK 4, og uddybes i nærværende lokalplans bilag 1, for så vidt angår Avlsgården.

Avlsgården
Lokalplanområdets eksisterende bygning, Avlsgården er ikke tidligere udpeget som bevaringsværdig, men hele Akademigrunden er udpeget i Kommuneplan 2023-2034 som kulturmiljø.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan SK 94, er der udarbejdet en SAVE-registrering af Avlsgården (anerkendt metode til vurdering af fredede og bevaringsværdige bygninger). Der vurderes på fem parametre (arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand) på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj værdi, 4-6 er middel værdi og 7-9 er lav værdi. Her har Avlsgården fået en samlet bevaringsværdi på 3. Se yderligere under ”D. Forhold til anden planlægning”, afsnit ”Fredninger og bevaringsværdier”.

Ved om-, til- og nybyggeri skal der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge. Lokalplan SK 94 sikrer, at den nye samlingssal og kantine udføres med hensyntagen til klosterkirken, kulturmiljøet og Avlsgårdens bevaringsværdier.



Figur 2: Avlsgården set fra øst, med klosterkirkens tårn i baggrunden. Kilde: Sorø Kommune.



Figur 3: Avlsgården set fra nord. Kilde: Sorø Kommune.

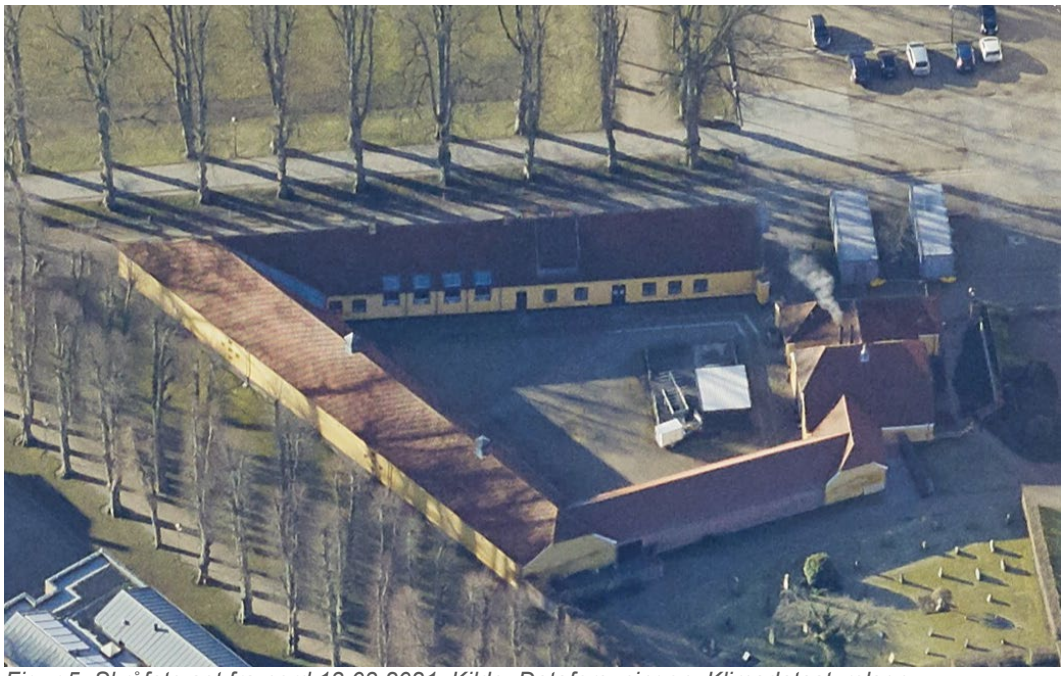


Figur 4: Avlsgården, set fra syd. Kilde Stiftelsen Sorø Akademi.

Nærområdet

Avlsgården er beliggende i den østlige del af Akademigrunden, omgivet mod øst af allé samt skolens naturfagsbygning fra 1901, mod syd af alléer og en del af Akademihaven, mod vest af Sorø Klosterkirke fra 1100-tallet, Fratergården og parkeringsareal, og mod nord af kirkegård og klippet plæne.

Længere mod nordøst findes skolens indkvarteringsbygning og længere mod sydøst Mærsk Mc-Kinney Møller Videncenter, som begge er fra 2009. Længere mod sydvest findes de fredede bygninger Ingemanns Hus fra 1700-tallet og Sorø Akademis hovedbygning fra 1827.



Figur 5: Skråfoto set fra nord 13.03.2021. Kilde: Dataforsyningen, Klimadatastyrelsen.

Naturfagsbygningen fremstår med to etager, hovedbygningen med tre etager og Mærsk Mc-Kinney Møller Videncenter er en cirkulær bygning, der også fremstår med to etager.

Klosterkirken er orienteret med kor mod øst. Avlsgårdens nærmeste punkt ligger omkring 16-18 meter fra kirkens gavl. Ifølge Lokalhistorisk Arkiv i Sorø er Sorø Klosterkirke ca. 69 meter lang, 16,3 meter høj og 21,3 meter bred. Den en af landets største middelalderkirker.

Sorøs bykerne er beliggende nord for Akademigrunden, Sorø Sø ligger syd og vest herfor, og naturområdet Flommen mod øst på den anden side af Skælskørvej.

Udenfor Akademigrunden ses Avlsgården på afstand fra syd/sydøst fra Skælskørvej, og fra nord/nordøst fra Priorgade og delvist fra en del af Boldhusgade.

Set fra nord, fra krydset mellem Rolighed og Priorgade, er Akademigrunden karakteriseret af åbne arealer med plæner store fritstående træer i forgrunden, internt vejareal samt kirkegård omkranset af kirkegårdsmur. Bag træer på kirkegården ses Sorø Klosterkirke samt Avlsgården.

Kulturmiljøer
Hele Akademigrunden er udpeget som "kulturmiljø Sorø Akademi" i Sorø Kommuneplan 2023-34. Her er nogle af de bærende elementer Klosterkirken og de øvrige ældre bygninger. Ligeledes er de store, grønne parkområder og de gamle træer i alléer og trægrupper bærende elementer.

Udpegningen som kulturmiljø skal blandt andet sikre, at den fortsatte udvikling sker under hensyntagen til de værdifulde kulturmiljøer. Byudvikling inden for kulturmiljøernes afgrænsninger forudsætter, at oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet ikke forringes.

Terræn
Terrænet i lokalplanområdet skråner let mod syd og øst. Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes en lavning parallelt med Danneskjolds Alle.



Kort A: Eksisterende forhold.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Det overordnede formål med lokalplanen er at sikre, at til- og ombygninger sker i respekt for det eksisterende kulturmiljø, samtidig med at der kan etableres en kantine og samlingssal i Avlsgårdens indre gårdrum, i et funktionelt samspil med skolens øvrige faciliteter.

Uden for dagtimerne kan bygningen rumme arrangementer for skolen samt for andre institutioner, foreninger og organisationer, herunder eksempelvis til foredrag, musikalske arrangementer og til større møder.

Lokalplanens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres, fremgår af lokalplanens bestemmelser vedr. formål, områdeafgrænsning og anvendelse.

Anvendelse
Lokalplanområdet kan anvendes til uddannelsesformål og til kulturelle formål, herunder til undervisningslokaler, lokaler til samlingssal for skolen, kulturelle arrangementer, udstillinger og lignende, samt kantine, produktionskøkken, tekniske faciliteter, kirkegård og administrative formål i tilknytning til uddannelsesinstitution og/eller til kulturelle institutioner.



Figur 6: Illustration af en mulig tilbygning til Avlsgården, set fra sydvest. Kilde: entasis.

Mod nord afgrænses lokalplanen i skellet mellem matrikel 42 og matrikel 29a, omkring 2,5 meter fra Avlsgårdens nordvendte facade. Lokalplanen giver ikke mulighed for anden anvendelse af arealet nord for eksisterende bygningen end kirkegård og ophold. Mod øst og syd afgrænses lokalplanen af Avlsgårdens bygninger. Mod vest afgrænses lokalplanen af mur mod kirkegården samt af parkeringsareal.



Figur 7: Visualisering fra vest mellem Klosterkirken og Akademiets Hovedbygning, efter solnedgang. Kilde: entasis.

Bebyggelse
Lokalplanen giver mulighed for at bebygge Avlsgårdens indre gårdrum. Tilbygningen skal i udformning og materialer træde ind i Akademigrundens tradition for gedigne byggerier, der afspejler deres samtids arkitektur.



Figur 8: Visualisering fra syd. Tilbygningens tag og tagryttere er skjult af taget på den eksisterende sydfløj. Kilde: entasis.

Udefra vil tilbygningen fremstå med en sammenhængende tagkonstruktion og med nyt indgangsparti mod vest, der hvor der hidtil har været port med indkørsel. Da det nye byggeri er tilpasset Avlsgårdens eksisterende bygninger, vil tilbygningen kunne ses fra vest, over indgangspartiet, hvor der i dag er en åbning til Avlsgårdens indre gårdrum samt fra nord.

Avlsgårdens eksisterende tage fremstår med røde vingetegl, der hviler på hvide gesimsbånd. Facaderne fremstår med gulkalket puds og sort sokkel samt mørkegrønne vinduesrammer, porte, skodder og døre. Den nordvendte facade fremstår med blank mur.

Lokalplanen giver mulighed for tilbygning og ændringer af eksisterende bygninger med samme farver, med tegltag, tagryttere til lysindtag, samt med glasfacader i indgangspartiet.



Figur 9: Illustration med snit gennem Avlsgården med en mulig ny tilbygning, set fra øst og med Sorø Klosterkirke og Hovedbygningen i baggrunden. Kilde: entasis.

Af figur 9 ses et snit gennem Avlsgården med mulig tilbygning. Konstruktionen viser yderst de eksisterende længer[1] mod nord og syd og en tilbygning herimellem. Tilbygningen består yderst af en kolonnade, der forbinder tagfladerne fra den ny samlingssal med den eksisterende bebyggelse. Kolonnaden gives lav taghældning på op til 20 grader og tagfladen til samlingssalen gives en høj hældning, der afstemmes med hældningen i eksisterende tag, og med en maksimal højde på 7,5 meter over fastsat niveauplan på kote 38.00. Udgangspunktet for hældningen på den ny samlingssal er den samme som på de eksisterende tagflader. Dog muliggør lokalplanen højere taghældning, hvor det er nødvendigt af hensyn til sammenbygning mellem samlingssal og eksisterende tagflader, og hvor det ikke kan ses fra kulturmiljøet.

I samlingssalens midte udformes taget med lav hældning på op til 10 grader, og med tagryttere med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn i fastsat niveauplan på kote 38.00. Desuden gives mulighed for mindre overdækning i lukket vestvendt varegård.

Endvidere sikrer lokalplanen et ubebygget areal indenfor Avlsgårdens indre gårdrum, i form af en lysgård. Denne lysgård placeres således, at ateliervinduer i sydfløjen kan bevares.

Lokalplanen fastsætter at tage med en hældning på 30 grader eller derover, skal udføres i røde teglsten, som Avlsgårdens eksisterende tag, og kan have detaljer i farvet glas samt i metal (så som zink, messing, kobber, galvaniseret stål og aluminium). Tag med hældning under 30 grader skal udføres i glas, tagpap og/eller metal. Tegltag skal være rødt som på eksisterende tag på Avlsgården. Øvrige tagflader og facader skal fremstå i mørkegrønne, gule, brune, sorte og

[1] *Avlsgårdens eksisterende længer har forskellig højde. Tagryggen på øst- og sydfløjen er imellem 7,5- 8 meter over niveauplanet, nordfløjens tagryg er imellem 6-6,5 meter over niveauplanet og vestfløjen er omkring 9 meter over niveauplanet.*

hvide nuancer samt i materialernes naturlige farve. Facader langs lokalplanens afgrænsning skal fortsat fremstå med gult puds, hvid gesims, sort sokkel samt karme, døre og vinduer i mørkegrøn nuance.

Vejbetjening og parkering
Området vejbetjenes af Akademigrunden fra eksisterende parkeringsareal sydvest for lokalplanområdet. Eksisterende adgang for varekørsel til parkeringsplads ved lokalplanområdets vestligste afgrænsning opretholdes. Adgang til Avlsgårdens indre gårdrum nedlægges ved etablering af tilbygningen.

Der er foretaget en parkeringsanalyse på 8 hverdage i november 2025 i dagtimerne. Analysen viser, at der er ledig parkeringskapacitet på Akademigrunden med de nuværende funktioner.

Lokalplanen giver ikke forventning om et øget antal elever på Sorø Akademi. Lokalplanområdets primære anvendelse som kantine og samlingssal for skolens elever øger derfor ikke parkeringsbehovet i dagtimerne. Når samlingssalen anvendes i weekender og udenfor dagtimerne på hverdage, kan parkering ske på samme parkeringspladser som elever og lærere benytter i dagtimerne.

Ved meget store arrangementer vil Stiftelsen, i lighed med i dag, åbne for ekstra parkeringspladser på Runde Plads og Grønne Plads.
Parkeringsnormen tages derfor ikke i anvendelse og lokalplanen stiller ikke krav om udlæg eller anlæg af nye parkeringspladser på Akademigrunden.
Lokalplanen muliggør ikke parkering indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Sorø Kommune vurderer på den baggrund, at der ikke er tale om en væsentlig ændret anvendelse og at parkeringsbehovet kan dækkes af eksisterende pladser på Akademigrunden.

Kulturmiljø:
Akademigrunden er udpeget til kulturmiljø i Kommuneplan 2023-2034 for Sorø Kommune.

Ifølge retningslinje 8.1.3 skal der *'ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger i de udpegede områder vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge.'.*

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for sikring af arkitektoniske værdier i Avlsgårdens ydre facader og tagflader mod lokalplanområdets afgrænsning, ved fremtidige istandsættelser og ombygninger.

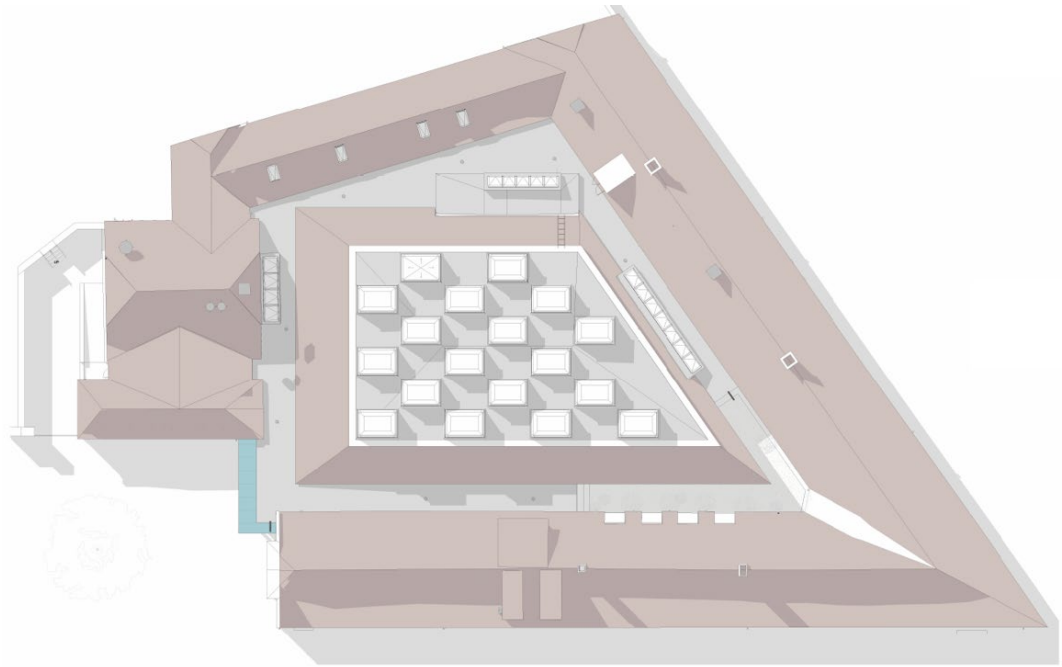
Skånsom bevarelse
Lokalplanen sikrer at der ved vedligeholdelse alene anvendes materiale og farver med respekt for bygningens traditionelle udtryk.

Skånsom fornyelse
Lokalplanen giver mulighed for, i respekt for bygningens byggestil og miljømæssige værdier at tilføje nye mindre bygningselementer i facade og tag samt en tilbygning i gårdrummet, der i op til 7,5 meters højde har primære tagflader i tegl og i optil 8,5 meters højde kan have tagryttere til ovenlys. Desuden gives mulighed for at fjerne uoriginale bygningselementer.

Da Akademigrunden er udpeget kulturmiljø i kommuneplanen, er det derfor væsentligt, at ny bebyggelse i lokalplanområdet harmonerer med nærliggende bygninger.

I nærområdet fremstår bygninger med tage i zink, bly og tegl, samt spir og inddækninger i zink, bly eller kobber. Klosterkirken fremstår med blank mur, og Akademiets hovedbygning og Ingemanns Hus med pudsede facader. De tilgrænsende bygninger er højere end Avlsgården. Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser til varetagelse af ny bebyggelses indpasning i kulturmiljøet.

Tage
Eksisterende ydre facader og tagkonstruktion i lokalplanområdet beholdes, og suppleres i gårdrummet af en harmonerende tagflade i røde tegl.



Figur 10: Illustration af en mulig ny tagkonstruktion. Kilde: entasis.

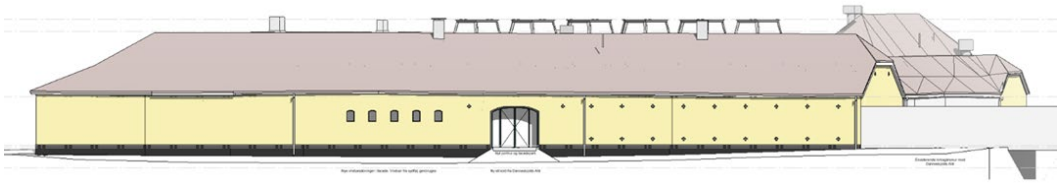
Den centrale del af taget over den ny samlingssal forsynes med tagryttere, der sikrer dagslys i samlingssalen. Uden ovenlys fra tagrytterne, ville bygningen mangle dagslys, idet Avlsgården primært har lukkede facader og kun får få nye facader udadtil. Tagrytterne vil være synlige hen over tagryggen på Avlsgårdens nordfløj, og skal derfor primært udføres i lette transparente materialer, herunder glas.

Indenfor lokalplanområdet findes ateliervinduerne i sydfløjen. På Akademigrunden findes desuden ovenlys på bygningerne Skjalm Hvide, Mærsk Mc-Kinney Møller Videncenter og Idrætshal.

Tagryttere refererer til skorstenspiber, kamtakker og spir på Akademigrundens ældre bygninger samt til tagrytterne på Skjalm Hvide.

For at forebygge lysforurening nær Sorø Klosterkirke, fastlægger lokalplanen, at der ikke må etableres direkte belysning af tagrytterne, hverken indvendigt eller udvendigt. Når der er tændt lys i samlingssalen, må der forventes lys, svarende til lys fra andre bygningers facadevinduer eller ovenlysvinduer, fra almindelige rumbelysning.

Facader
Avlsgårdens eksisterende, udvendige facader mod resten af Akademigrunden skal i videst muligt omfang friholdes ændringer.



Figur 11: Illustration af en mulig ny port og vinduer i østvendt facade. Kilde: entasis.

På den østvendte facade på østfløjen, muliggør lokalplanen maksimalt 3,2 meter bred port, der skal opfylde krav til flugtveje i bygningen, samt fem vinduer der skal sikre mere lysindfald i bygningen. Disse nye elementer er bearbejdet, så de tager hensyn til bygningens bevaringsværdighed, samt til kulturmiljøet generelt.



Figur 12: Illustration af et muligt nyt indgangsparti mod vest. Kilde: entasis.

Det nye indgangsparti mod vest gives et moderne og transparant udtryk der arkitektonisk forbinder samtid og historie.
Endvidere sikrer lokalplanen at ateliervinduerne i sydfløjen kan bevares ved at fastlægge friholdelse af et areal til en lysgård.

Terræn
Af hensyn til kulturmiljøets landskabelige træk hvor bygningsfacader følger terrænet naturligt, fastsætter lokalplanen at der ikke må ske større terrænreguleringer end +/- 0,5 meter. Lokalplanen måler højder i forhold til et fastsat niveauplan i kote 38.00. Niveauplanet er fastsat ud fra gennemsnittet af koterne ved Avlsbygningens ydre hjørner.

Højde og etageantal
Den eksisterende bygning mod vest (tidligere kedelcentral) og den sydlige fløj fremstår med delvis udnyttet tagetage. Den ny tilbygning kan etableres i 1 etage. Højden på den eksisterende bebyggelse kan ikke øges. På østfløjen kan der etableres to ventilationshætter på vestvendt tagflade som i et begrænset omfang vil ære synlige fra nord. Lokalplanen fastsætter farver og størrelse på taghætter. Lokalplanen giver mulighed for at ny bebyggelse kan opføres med en højde på op til 7,5 meter over niveauplan. Tagryttere på ny tilbygning kan etableres med en højde på op til 8,5 meter over niveauplan.

Træ-Alléer
I kommuneplanens beskrivelse af kulturmiljøet, ”Akademigrunden” fremgår blandt de bærende elementer, *Klosterkirken og de øvrige ældre bygninger på klostrets område.* Desuden nævnes *de store, grønne parkområder omkring bygningskomplekset og de gamle træer i allér og trægrupper.*[2]

Vedrørende trusler/sårbarhed fremhæves *nedlæggelse af allér* samt *nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved bygninger, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse*.[3]

Alléerne, Danneskjolds Alle og Østre Alle ligger udenfor lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at ændre alléernes vækstbetingelser, idet lokalplanen ikke giver mulighed for ny bebyggelse nærmere alleerne end den eksisterende.

[2] *Kilde: Beskrivelse af kulturmiljøer, Sorø Kommuneplan 2019-2030, side 110*
[3] *Kilde: Beskrivelse af kulturmiljøer, Sorø Kommuneplan 2019-2030, side 111*



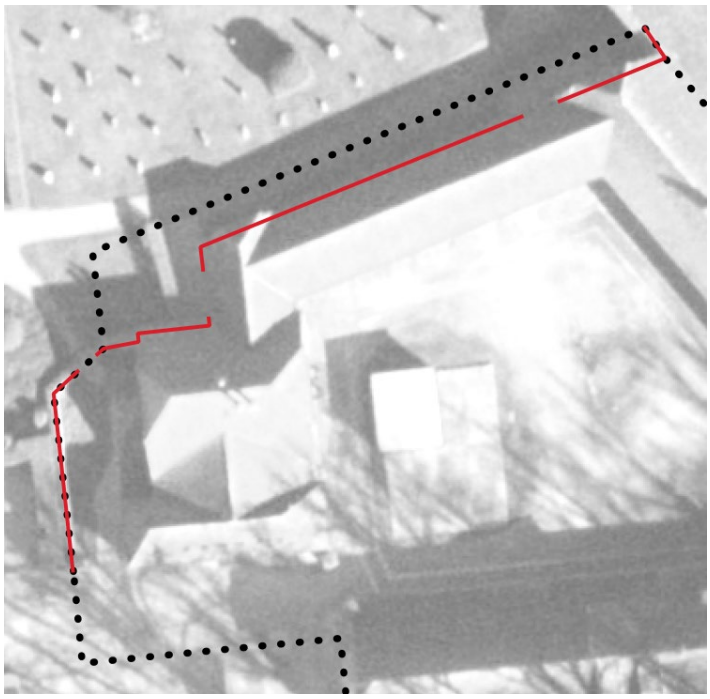
Figur 13: Visualisering af en mulig ny tilbygning til Avlsgården set fra nord. Kilde entasis.



Figur 14: Visualisering af en mulig ny tilbygning til Avlsgården set fra nord ved brug efter solnedgang. *Kilde entasis.*

Kirkegårdens mure

Lokalplanen fastsætter, at der ikke må ske ny bebyggelse nord for Avlsgårdens eksisterende nordfløj. Nordfløjen og lokalplanområdets afgrænsning mod vest følger kirkegårdens indhegning. Der er en eksisterende åbning i den nordvendte facade med en dobbeltdør, en låge i kirkegårdsmuren mod nordvest, samt to døre nord for denne i vestvendt facade, som angivet på figur 15. Lokalplanen fastlægger, at disse kan opretholdes, men at der ikke må etableres nye åbninger på nordfløjens nordvendte facade.



Figur 15: Kirkegårdens indhegning markeret med rødt, vist på ortofoto.



Figur 16: Facade mod nord. Kilde: Sorø Akademis Stiftelse.

D. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Sorø Kommuneplan 2023-2034
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde So.O 12, der udlægger arealet til offentlige formål i form af gymnasium, kostskole, kirke, medarbejderboliger m.v. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må

højst være 40. Bebyggelse må højest opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage samt kælder, som i begrænset omfang kan fremstå med "høj" facade.
Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, idet der skal tages særlige arkitektoniske og kulturhistoriske hensyn ved udformning og placering.

Kommuneplan 2023-2034 indeholder en udpegning og en beskrivelse af kulturmiljøer, herunder blandt andet Akademigrunden og Filosofgangen. Lokalplanen varetager hensyn til kulturmiljøet med bestemmelser til harmonisk indpasning af ny bebyggelse. Lokalplanen stiller derfor krav til udformning, placering, materiale og farvevalg der harmonerer med eksisterende Avlsgård samt omgivende bebyggelse, herunder særligt i forhold til Sorø Klosterkirke. Nærmere redegørelse herfor findes i afsnittet om lokalplanens indhold.

Nærværende lokalplan giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 120. Med udnyttelsen af lokalplanens byggemulighed kommer den samlede bebyggelsesprocent for rammeområde So.O 12 op på cirka 35.

Sorø Kommune vurderer samlet, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

Andre lokalplaner
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan SK 4, som er en rammelokalplan. Lokalplan SK 4 fastlægger en samlet bebyggelsesprocent på 40. Lokalplan SK 4 har en restrummelighed, der muliggør en bebyggelsesprocent på 120 i nærværende Lokalplan SK 94.

Ifølge lokalplan SK 4, skal facader overvejende udføres af tegl, som eventuelt kan fremstå overfladebehandlet. Nærværende lokalplan opretholder Avlsgårdens eksisterende kalkede facader mod lokalplanområdets afgrænsning.
Tilbygningens nye facader består primært af glas. Nyt indgangsparti (mod vest) bliver tilbygningens eneste nye facade mod omgivelserne.

Sorø Kommune vurderer at nærværende Lokalplan SK 94 er i overensstemmelse med Lokalplan SK 4, som bibeholdes.

Zonestatus
Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

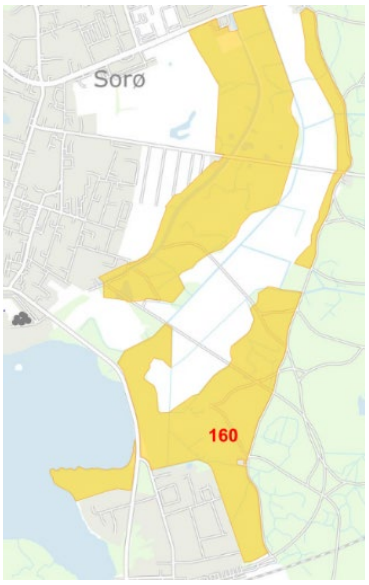
Natura 2000
Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fugle-beskyttelsesområder samt Ramsarområder.

I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 335 m fra det nærmeste Natura 2000-habitatområde, som er den Nordlige del af Sorø Sønderskov. Der er ingen Ramsarområder i nærheden.

Sorø Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.



Figur 17: Natura 2000-området, Nordlige del af Sorø Sønderskov.

Bilag IV-arter
EU's habitatdirektiv bilag IV beskytter særligt udpegede arter, herunder eksempelvis alle arter af padder og flagermus i Danmark og deres levesteder. Bilag IV-arter er beskyttet på individniveau.

Der er ikke registreret observationer af bilag IV arter i lokalplanområdet.
På Arter.dk er registreret bilag IV-observation af barnæse (flagermus) i 2015 på kirkegården nordvest for Avlsgården samt ved Mærsk Mc-Kinney Møller Videncenter sydøst for Avlsgården. Desuden er der mod vest, på Store Plads, observeret vandflagermus i 2020 og troldflagermus i 2005.

Avlsgården og omkringliggende ældre bygninger og træer er potentielle levesteder for flagermus. Lokalplanen realiseres med bevarelse af de eksisterende bygninger og omkringliggende allétræer.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der foretaget en undersøgelse af om der er flagermus i bygningerne. Der blev ikke fundet tegn på, at der er eller har været ynglekoloni af flagermus i den 4-længede Avlsgård. Af undersøgelsesnotatet fremgår videre, at belysning kan have både positiv og negativ effekt på flagermus. Mest kritisk er det når jagtområder og indflyvningshuller til ynglekolonier belyses. I dette tilfælde vurderes gårdspladsen ikke at være et væsentligt jagtområde for flagermus. Resultatet af screeningen for flagermus i avlsbygningen viste ingen tegn på at der er flagermus i disse bygninger.

På baggrund af dette konkluderer undersøgelsen at den begrænsede lyspåvirkningen fra tagrytterne ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Sorø Kommune vurderer, at hensyn til flagermus i nærområdet forudsætter, at der ikke etableres særskilt belysning af tagkonstruktionen med spots eller lignende samt at belysning i samlingssalen ikke orienteres mod taget. Dette sikres med lokalplanens bestemmelser.



Figur 18: Belægningerne i det indre gårdrum består af delvist af en tæt pigstensbelægning. Kilde: Sorø Akademis Stiftelse.

Kirkegården og kirkegårdsmuren i lokalplanområdets nordlige og vestlige del kan desuden være potentielle levesteder for padder, da de kan have egnede skjulesteder og materiale hvor padder kan grave sig ned og overvintre. Padder kan desuden raste under blade og sten.

Der er ingen observationer af padder i området. Men nærheden til Sorø Sø betyder, at Sorø Kommune har en ekstra opmærksomhed på den mulige forekomst. Derfor har Sorø Kommune foretaget en vurdering af om bilag IV arter vil kunne blive påvirket ved realisering af nærværende lokalplan.

De befæstede gårdrum i lokalplanområdet, det vil sige arealet mellem længerne og varegården i lokalplanområdets vestlige del, og areal vest for eksisterende portåbning, vurderes ikke at udgøre et egnet levested for padder, da de mangler steder, der egnet til at grave sig ned og fordi de er adskilte fra mere egnede dele af Akademigrunden af bebyggelse.

Lokalplanens giver ikke mulighed for ændringer, der vurderes at kunne påvirke mulige levesteder for Bilag-IV arter på kirkegården og i kirkegårdsmuren, samt i den ydre facade på Avlsgården.

Samlet vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Spildevandsplan
Området er separatkloakeret. I henhold til gældende spildevandsplan, skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med

separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand). Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Grundvand
Lokalplanområdet er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og er beliggende i indvindingsoplandet til Sorø Vand.

Nærmeste vandindvindingsboring er Sorø Vands boring DGU nr. 210.655, som ligger cirka 950 meter nord for lokalplanområdet. Anvendelsen til offentlige formål forventes ikke at påvirke grundvandet.

Støj
Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Fra Avlsgårdens yderste facade er der 80 meter til nærmeste bolig udenfor Akademigrunden. Herimellem ligger to bygninger i forlængelse af hinanden, som én bygningsrække. Lokalplanen sikrer, at de yderste tagryttere mod nord og øst udføres lukkede, på de nord- og østvendte sider for at tage hensyn til de omkringliggende områder.



Figur 19: Udsnit af figur 10 med princip for lukkede flader på tagryttere mod øst og nord.

Tilgængelighed
Ændringer i bebyggelsen og de dertilhørende ubebyggede arealer skal overholde bestemmelserne om tilgængelighed i den til enhver tid gældende lovgivning. Der skal sikres tiltag for tilgængelighed, så både mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes i området uden hindringer.

Servitutter
Tilstandsservitutter (dvs. servitutter der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ved udarbejdelsen af Lokalplan SK 94 er der udarbejdet en servitutundersøgelse. Her er ikke fundet servitutter, som er uforenelige med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Matr.nr: 0042 Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder

1. Dato/løbenummer: 08.07.2020-1012034646 Fortidsmindefredning Omhandler fredningsnummer 3523:34.
2. Dato/løbenummer:28.02.1919-910237-25, Dok om bygningsfredning mv, Vedr 48A
3. Dato/løbenummer:06.10.1920-910238-25, Dok om begrænset fredning af Ingemanns hus, Molbechs hus og Klosterparken mv, Vedr 29A
4. Dato/løbenummer:03.06.1932-910239-25, Dok om begrænset fredning af Akademibygningen mv, Vedr 29A
5. Dato/løbenummer:12.01.1939-910240-25, Dok om begrænset fredning af en bygning mv, Vedr 29A. (Rektorbygningen)
6. Dato/løbenummer: 25.11.1975-910241-25 Dok om bebyggelsesplan, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 48A
7. Dato/løbenummer:08.02.1977-1350-25, Dok om bevaringspligt mv, Vedr 48A
8. Dato/løbenummer:27.04.1987-3675-25, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 48A
9. Dato/løbenummer:20.08.1992-6237-25, Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
10. Dato/løbenummer:28.04.1993-2682-25 Dok om bevaringspligt mv, Vedr 29A
11. Dato/løbenummer:31.10.2000-9999-25, Lokalplan nr. 83, Vedr. del af 29a
12. Dato/løbenummer:23.06.2008-5758-25, Dekl. med SEAS-NVE Net A/S m.v.
13. Dato/løbenummer:17.07.2008-6481-25 Lokalplan nr. SK4
14. Dato/løbenummer: 01.09.2017-1009107777, Byggeskadeforsikring
15. Dato/løbenummer:26.03.2025-1016571820, Deklaration om vejadgang og parkering
16. Dato/løbenummer:22.10.2025-1017169112, Adgangsforhold; Anvendelsesforhold

Fredninger og bevaringsværdier[4]
Der er i lokalplanområdet ikke udpeget fredede bygninger efter 'lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer'.

Ligesom fredede bygninger, kan også bevaringsværdige bygninger fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie, men på et regionalt eller lokalt plan. Det er kommunerne, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger.
Sorø Kommune vurderer i henhold til retningslinjerne i Sorø Kommuneplan 2023-2034, at bygninger med en SAVE-vurdering indenfor skalaen 1-4 udpeges som bevaringsværdige.

Avlsgårdens historie og længer
Avlsgårdens tidligste dele er opført i 1826, tegnet af Peder Malling, der også tegnede Akademiets hovedbygning.

Længestrukturens østfløj er formentlig den ældste. Her vidner stolpestruktur inde i bygningen om at længen oprindelig er opført som en lade. De grønne dobbeltfløjede porte ind mod gårdrummet er ikke originale, men er tilført omkring 1993 i forbindelse med ombygning til musikundervisning. Små blændede huller i facaden mod øst er originale og har oprindeligt givet ventilation til korn i laden. Hullerne udgør et kors-mønster. I 1990'erne er tilføjet to grupper af vinduer i den østlige facade som er inspireret af samme mønster. Oprindeligt har der ikke været skorstene på østfløjen, men i 1990'erne er tilføjet ventilationsåbninger, der ligner skorstenspiber. Tegninger viser, at der tidligere, og formentligt oprindeligt, har været dør og mindre vinduer i østfacaden.

Sydfløjen gik formentlig først ind i skolens drift ved etablering af bad til eleverne omkring år 1890. Karret er nu fyldt og afsluttet med et klaplag i beton, men rumstrukturen vidner om denne anvendelse. Omkring 1920-30 er den landbrugsmæssige drift ophørt og bygningen inddraget til skolens brug. I denne forbindelse blev der indrettet atelier i sydfløjen, med ateliervinduer mod det indre gårdrum. Lokalet anvendes til undervisning i billedkunst. Ateliervinduerne har maksimeret dagslys i billedkunstlokalet ved både at åbne facaden og tage ovenlys ind. Det er forventelig også i 1920'erne at den øvrige facade mod gårdrummet samt sydfacaden har fået sine småsprossede vinduer og kviste. Der har ikke originalt været kviste på sydfløjen, hverken mod nord eller syd. Portåbningerne med portfløje er formentlig fra midten af 1900-tallet. Vinduerne indenfor portene er tilføjet ved ombygning i 2001. Skolens klokke findes i sydfløjens vestlige gavl.

[4] *Referencer:*
Udgivelsen "Jul i Sorø", 2023.
"Forsvundne Bygninger på Akademigrunden i Sorø" af Edvard Paludan, 1995, udgivet af Sorø Amts Museum.
Hjemmeside for Stiftelsen Sorø Akademi, Akademigrunden, Øvrige bygninger
https://www.stiftsor.dk/akademigrunden/historiske-bygninger/oevrige-bygninger/avlsgaarden/
Byggesag, 2012 om nedrivning af skorsten

Nordfløjen er opført senest. Bagmuren er formentlig den gamle kirkegårdsmur. Efterfølgende er tag og vægge ind mod gårdrummet tilføjet omkring år 1950, muligvis i etaper. Rummene i nordfløjen er ikke forbundne inde i bygningen. Der findes to døre, der sidder samlet, i nordfacaden mod kirkegården. Der er ingen nordvendte vinduer i denne fløj.

Kedelcentralen var en selvstændig bygning omkring 1915-1920. Vestfløjen blev sammenbygget med længerne da nordfløjen blev bygget til. Gårdrummet nærmest kedelcentralen har været bebygget i forbindelse med varmeproduktion for hele skolen. Senest er en omkring 25 meter høj skorsten fjernet i 2012. I kedelcentralens østvendte facade findes en høj port mod gårdrummet. På taget findes uoriginale skorstene. Kedelcentralen er mod syd sammenbygget med en toiletbygning. Denne er muligvis fra 1910-20, men er ombygget i 1990'erne. Mellem toiletbygningen og sydfløjen er der, formentlig omkring i 1950'erne, tilføjet to pudsede teglstenssøjler. De markerer indkørslen til gårdrummet og er således heller ikke originale.

Avlsgårdens materialer og arkitektur
De grundmurede facader er malet i en varm, gul farve, Den nordvendte facade på nordfløjen er grundmuret, men fremstår med blank mur i røde teglsten. Soklen er malet sort. Under tagudhænget er en hvidmalet, aftrappet gesims. Tagene er udført med halvvalm og røde teglsten, med rygning sat i mørtel. Alle vinduer, døre og skodder er malet mørkegrønne. Vinduerne er udført i træ, og er i forskelligt størrelse/format. Der er en række forskellige skorstene og ventilationsåbninger, der er udført enten i metal eller murede og gulmalede.

Den østvendte facade på østfløjen, og den nordvendte facade på nordfløjen fremstår lukkede, og næsten uden døre eller vinduer, mens sydfløjen fremstår med vinduer og døre. På den spidse vinkel er indmuret formsten der har beskyttet murværket.

Ved lokalplanlægningen er Avlsgården den 14. september 2026 vurderet efter SAVE-metoden.

SAVE-vurdering af Avlsgården	
Arkitektonisk værdi 3	*Noter* Helhed i materialer og farver, samt detaljer som de fine ateliervinduer på nordsiden af sydlig fløj. Hvidmalede gesimser bidrager til at give taget et let udtryk. Gode proportioner og taktfasthed.
Kulturhistorisk værdi 3	*Noter* Bygningens historiske brug, som avlsgård i tilknyttet til Sorø Akademi. Som avlsgård er bygningen ikke sjælden, men er i sammenhæng med Sorø Akademis øvrige bygninger med til at fortælle om skolens historie som kostskole.

	Bygningen er typisk som eksempel på en bygning, der er udviklet og transformeret i takt med brug og funktioner. Transformationerne består både af tilbygninger, eksempelvis af kedelcentralen (varme), samt af ombygninger fra landbrug med stald og lade til blandt andet badefaciliteter for skolens elever og igen til undervisningslokaler, herunder atelier og musiklokaler. Bygningens oprindelige funktioner, herunder med oplag bag østfløjens lukkede facader, og beboelse i sydfløjen, er stadig tydelige i dag.
Miljømæssig værdi 3	*Noter* Bygningens placering mellem alléerne, samt rolle i at definere ganglinjer på akademigrunden. Særligt den sydlige fløj danner et værdifuldt bagtæppe til Østre Allé set fra stien langs Sorø Sø. Overgang mellem Akademigrundens tidligste centrale del med klosterkirke og hovedbygning, og til skolens bebyggelse langs Priorgade. I denne overgang ligger Avlsgården, let skjult af lindealléer. Bygningen placerer sig som et naturligt samlingspunkt for elevernes hverdag på skolen.
Originalitetsværdi 4	*Noter* Bygningens helhedsindtryk bærer præg af løbende at være tilpasset skiftende funktioner, og et samlet oprindeligt udtryk kan derfor ikke udledes af bygningen, som den fremstår i dag. Selvom der er sket tilbygning af flere omgange og ombygninger fremstår bygningen som en harmonisk helhed, idet tidligere tilbygninger og ombygninger er udført i kvalitetsmaterialer og i overensstemmelse med samtidens idealer. Dog er bygningen overordnet set bevaret i sin hovedform og almindelige formsprog i de store linjer. Diverse ombygninger har været tro mod facadelinjerne parallelt med alleerne Østre Allé og Danneskjolds Allé, samt længestruktur med saddeltage med høj hældning. Bygningerne fremstår generelt mindst original ind mod den indre gårdsplads, og mere original udadtil mod Akademigrunden og kulturmiljøet.
Tilstandsværdi 2	*Noter* Bygningen fremstår velvedligehold og sund, i forhold til dens alder.
Samlet SAVE-værdi **3**	*Noter* Avlsgårdens bevaringsværdi knytter sig primært til dens miljømæssige værdi. Herunder eksempelvis at sydfløjen giver et harmonisk bagtæppe til Østre Allé set fra stien langs Sorø Sø. Og at Avlsgården binder Akademigrundens

	centrale del med klosterkirke og hovedbygning visuelt sammen med skolens bebyggelse langs Priorgade. Bygningen fremstår i god stand, og med detaljer der fortæller om skiftende funktioner og ombygninger. Ombygningerne afspejler deres tid og har formået at bevare bygningen som en harmonisk helhed.

På baggrund af ovenstående SAVE-vurdering, er det Sorø Kommunes vurdering, at Avlsgården har en høj bevaringsværdi. Derfor stiller lokalplanen krav til sikring af bygningens arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdier, ligesom at projektet for samlingssalen er tilpasset, så der tages hensyn til bygningens bevaringsværdi og til det omkringliggende kulturmiljø, samt til klosterkirken.

E. FORUDSATTE MYNDIGHEDSTILLADELSER

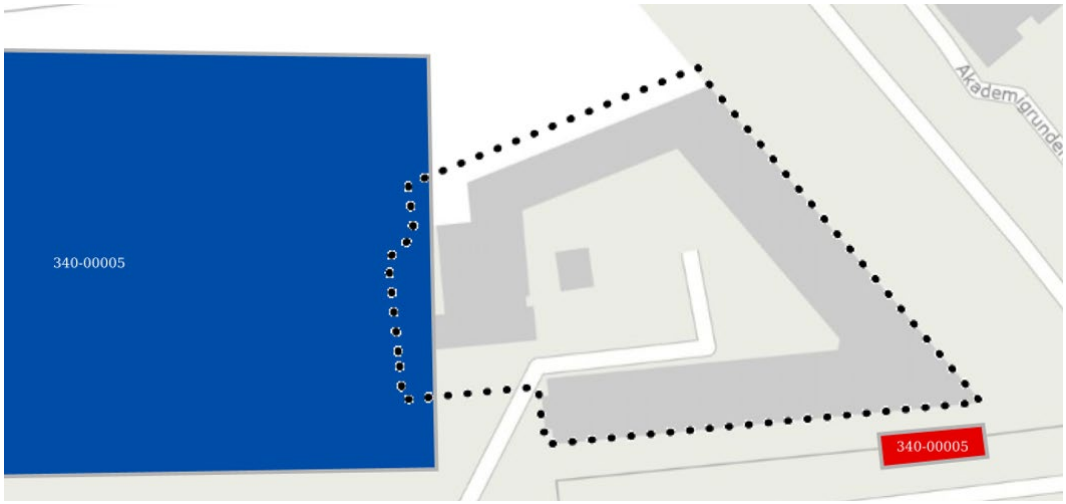
Museumsloven
Museum Vestsjælland har i sommeren 2025 gennemført en arkæologisk forundersøgelse for at afklare, omfang af eventuelle skjulte fortidsminder eller væsentlige bevaringsinteresser på arealet, der kan lægge hindringer i vejen for jordarbejdet samt undersøgt eventuelt behov for yderligere undersøgelser jf. museumslovens § 27.

Forundersøgelsen omfatter gårdrummet indenfor lokalplanområdets eksisterende bebyggelse. Uddrag fra udtalelsen: *"På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderer vi at området er uden væsentlige fortidsminder."*

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven
Hele lokalplanområdet er omfattet af "områdeklassificering". Det er et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. En del af lokalplanområdet er desuden omfattet af en V1 kortlægning, ved Sorø Klosterkirke. Arealer registreres på vidensniveau 1 (V1) ved mistanke om at der her har været aktiviteter, som kan have forurenet jorden.

Lokalplanen fastlægger at det pågældende areal skal have fast belægning. Eventuel flytning af jord fra lokalplanområdet skal anmeldes til kommunen i henhold til jordforureningslovens bestemmelser.



Figur 20: Areal mistænkt for mulig forurening V1 (blå), og kendt forurening V2 (rød). Kilde: DAI og Klimadatastyrelsen.

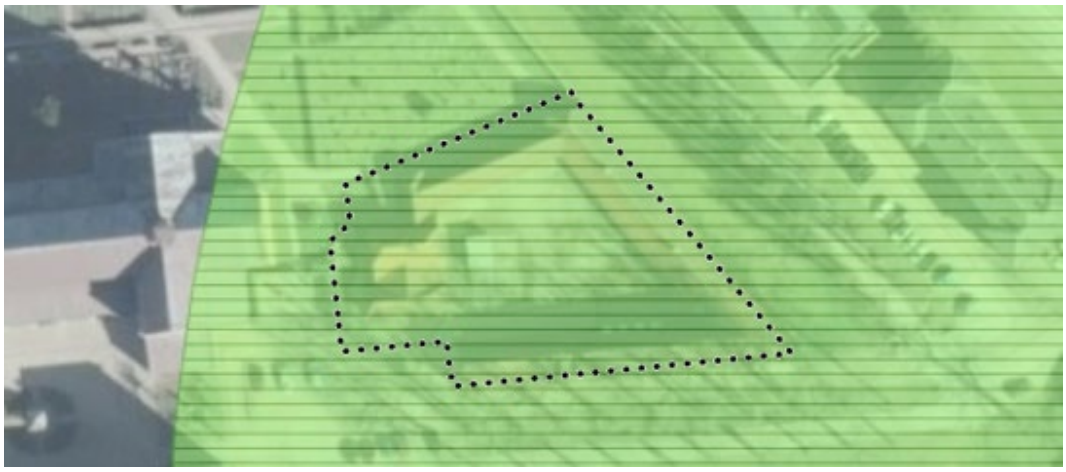
Udenfor lokalplanområdets sydøstlige afgrænsning findes en jordforurening på vidensniveau 2 (V2). Det vil sige at her er konstateret en jordforurening. Regnvand nedsives ikke i lokalplanområdet, hvorfor Sorø Kommune vurderer, at realiseringen ikke bidrager til spredning af forureninger (V1 og V2) ved udvaskning.

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

Miljøbeskyttelsesloven
Regnvand kan ledes til separat regnvandsledning jf. Spildevandsplanen, men kan også ledes til Sorø Sø eller tilsluttes privat eller fællesprivate LAR-anlæg udenfor lokalplanområdet efter forudgående ansøgning til Sorø Kommune. Sorø Kommune vurderer om det ansøgte kan tillades. Regnvand kan desuden tilbageholdes på egen grund, f.eks. til toiletskyl. Der må ikke etableres anlæg til nedsivning af tagvand fra nye tagflader i lokalplanområdet. Ved fælles LAR-anlæg skal der oprettes et regnvandslav, der skal stå for vedligehold.

Naturbeskyttelsesloven
Skovbyggelinje:
Lokalplanområdet er omfattet skovbyggelinje på 300 meter jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

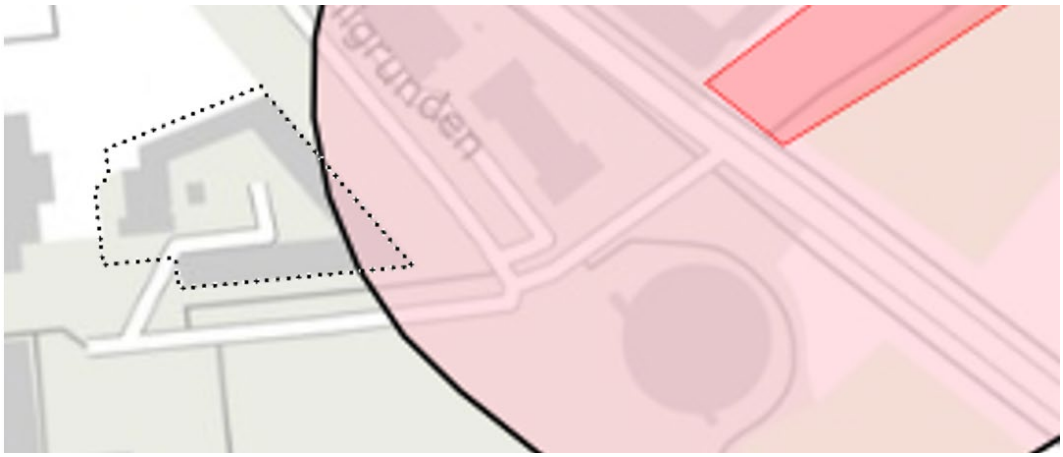
Sorø Kommune vurderer at lokalplanområdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3 (husrækkereglen), idet der vurderes at være væsentlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og skoven. Kommunens vurdering er, at Naturvidenskabsbygningen og Mærsk Mc-Kinney Møller Videncenter udgør denne væsentlige bebyggelse, hvorfor byggeri ved Avlsgården ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen.



Figur 21: Areal omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje. Kilde: Klimadatastyrelsen.

***Fortidsmindebeskyttelseslinje*:**
Det sydøstlige hjørne af den eksisterende Avlsgård er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen fra Mølldiget jf. Naturbeskyttelseslovens § 18. Det gælder blandt andet, at nye anlæg i områder, hvor der allerede er anlæg inden for beskyttelseslinjen, skal placeres på den fjerne side af disse anlæg i forhold til fortidsmindet, og skal afstemmes i forhold til dimensionerne af den eksisterende bebyggelse.

Det nye byggeri placeres på den side af de eksisterende bygninger, som vender bort fra beskyttelseslinjen. Tilbygning i overensstemmelse med nærværende lokalplan vil derfor ikke kræve dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

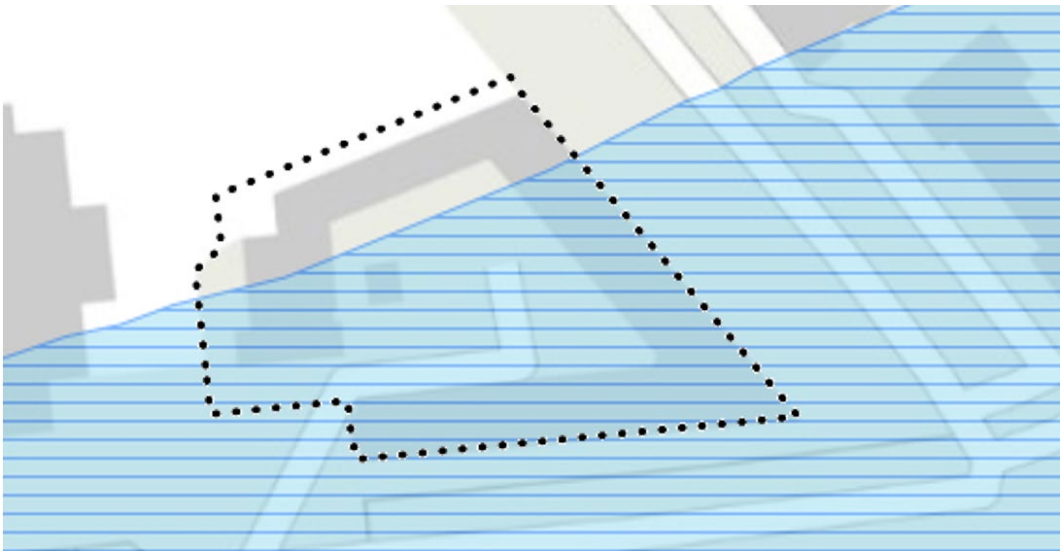


Figur 22: Areal omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje vist med lyserød skravering. Kilde: Klimadatastyrelsen.

Søbeskyttelseslinje
Lokalplanområdet er omfattet søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16, 150 meter fra bredden af Sorø Sø. Undtaget er en mindre del i lokalplanområdets nordlige del. Naturbeskyttelseslovens § 16 fastsætter, at der inden for beskyttelseslinjen ikke må ske bebyggelse og terrænændringer uden

kommunens dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Undtaget er områder som var væsentlig bebygget før bestemmelsens ikrafttræden i 1972.

Avlsgårdens eksisterende bebyggelse nærmest søen er bygget i 1820'erne og lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse nærmere søen.



Figur 23: Areal omfattet af søbeskyttelseslinjen vist med blå skravering. Kilde: Klimadatastyrelsen.

Sorø Kommune vurderer derfor at søbeskyttelseslinjen går langs med den sydligste facade af Avlsgården. Under forudsætning af, at den sydlige fløj på Avlsgården bevares, er det Sorø Kommunes vurdering, at tilbygning i gårdrummet ikke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

Kirkebyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter kirkebyggelinje til Sorø Klosterkirke. Indenfor kirkebyggelinjen må der ikke opføres byggeri højere end 8,5 meter uden kommunens dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Lokalplanen sikrer, at byggeri eller dele af byggeri maksimalt må opføres i en højde på 8,5 meter over det fastsatte samlede niveauplan i kote 38.00, hvilket er i overensstemmelse med ovenstående. Ved lokalplanens udarbejdelse er de visuelle aspekter vurderet med særlig fokus på nærhed til Sorø Klosterkirke.

F. LOV OM MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanlægning skal der, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), gennemføres en miljøvurdering hvis planen indbefatter særlige anlæg eller en miljøvurderingsscreening taler for det. I følge lovens § 8, stk. 1, nr. 2 og 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved udarbejdelse af nærværende lokalplan er der blevet gennemført en miljøvurderingsscreening, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.
Sorø Kommunes afgørelse om hvorvidt planen er omfattet af kravet om miljøvurdering efter Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, offentliggøres sammen med planforslaget.

Sorø Kommune har vurderet, at planforslaget ikke udløser krav om miljøvurdering. Det begrundes med:

- At byggeriet er tilpasset i højden, samt at lokalplanen fastsætter et samlet niveauplan for den nye bebyggelse, som respekterer kirkebyggelinjen, og sikrer hensyn til klosterkirken og kulturmiljøet, samt tager hensyn til Avlsgårdens udtryk og bevaringsværdier.
- At der ikke er væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet, og at lokalplanen fastsætter krav og bestemmelser der sikrer Avlsgårdens bevaringsværdier.
- At lokalplanen ikke vil muliggøre anlæg der vil medføre lys- eller refleksionsgener, bl.a. idet tagrytterne ikke må særskilt belyses.
- At der ikke er identificeret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, samt at lokalplanen ikke medfører risiko for, eller ændringer i levesteder for, bilag IV-arter der måtte være nær lokalplanområdet, herunder påvirkning af økologisk funktionalitet.
- At lokalplanen ikke medfører øget trafikbelastning eller parkeringsbehov.
- Endelig vurderes det, at planen ikke forudsætter udarbejdelse af habitatkonsekvensvurdering.

På baggrund af ovenstående vurderer Sorø Kommune samlet set, at gennemførelse af planen *ikke* vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, og der skal ikke udarbejdes en miljørapport.

G. TEKNISKE FORHOLD M.V.

Vandforsyning
Lokalplanområdet ligger i forsyningsområde fra Sorø Vand A/S.

Varmeforsyning
Lokalplanområdet ligger i område med elvarme-forbud. Lokalplanområdet ligger desuden i et forsyningsområde for fjernvarme.

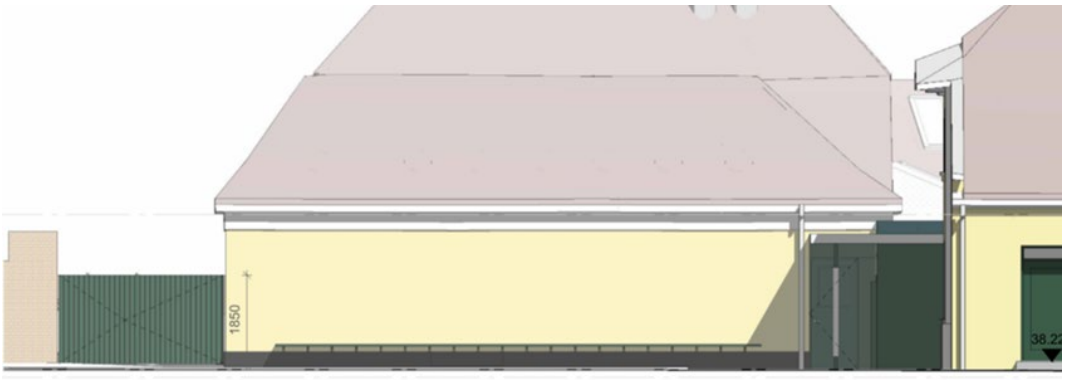
Regnvand
Tag- og overfladevand (regnvand) kan ledes til separat regnvandsledning, men kan også efter opnået tilladelse nedsives lokalt i lokalplanområdet, ledes til fælles anlæg i Akademihaven eller ledes til Sorø Sø. Tagvand fra nye tagflader må ikke nedsives i lokalplanområdet. Håndtering af tag- og overfladevand (regnvand) må

ikke medføre gener for matrikler uden for Akademigrunden. Se desuden afsnit om miljøbeskyttelsesloven vedr. tilbageholdt tagvand.

Der kan ikke etableres nedsivning uden kommunens forudgående nedsivningstilladelse og der kan ikke udledes til Sorø Sø uden forudgående udledningstilladelse.

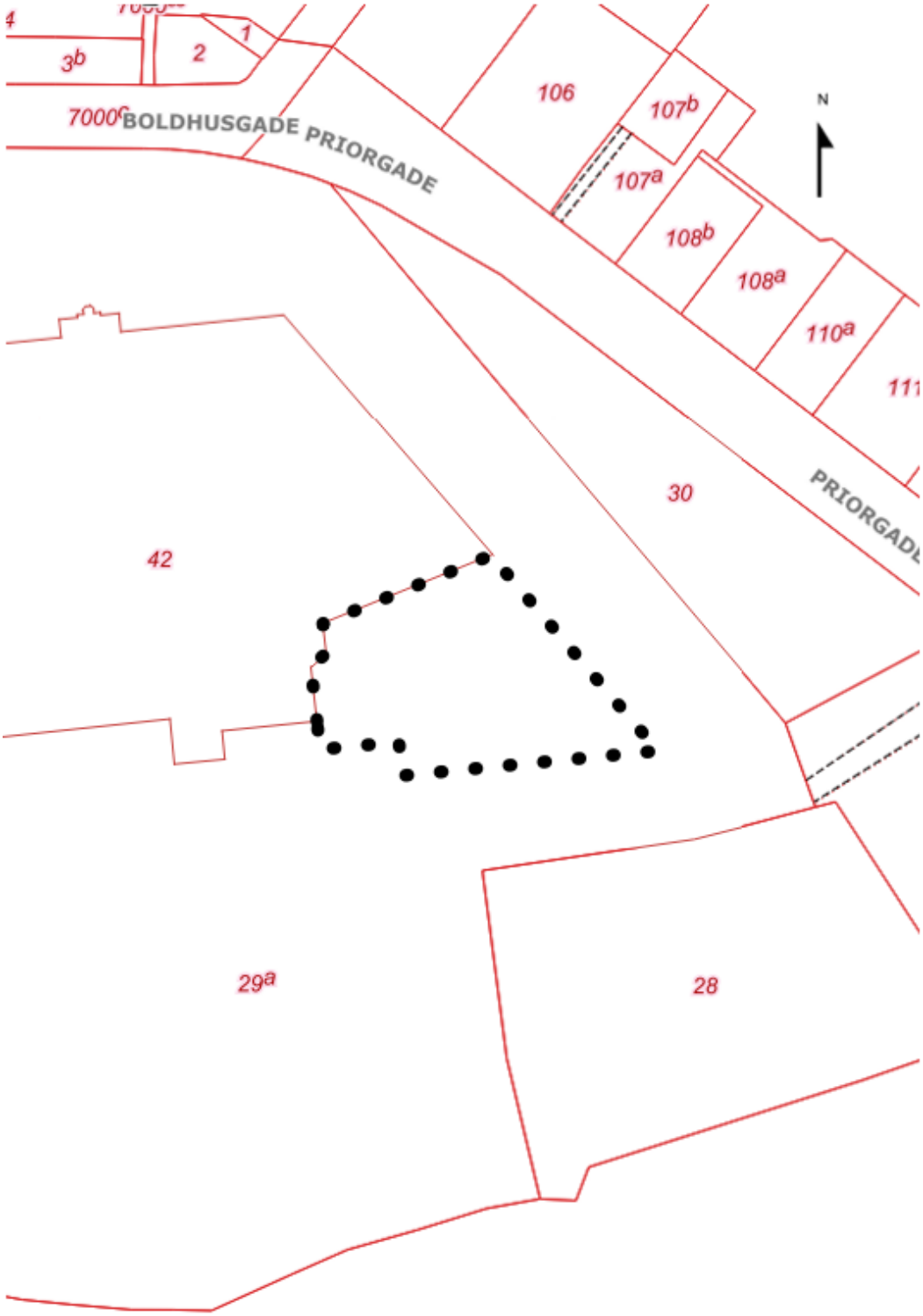
Renovation
Der forventes etableret affaldsløsning i umiddelbar tilknytning til et tilgrænsende vejareal eller indenfor lokalplanområdet (varegård). Herunder skal der sikres tilstrækkelige arealer til containere til affald.

Sorø Akademi er fritaget fra kommunal affaldsordning og anvender i stedet godkendt privat renovationsfirma. I praksis samler skolens personale selv affald sammen ved lokale sorteringsanlæg og bringer det til en samlet containerløsning ved biblioteksbygningen.



Figur 24: illustration af mulig udformning af port til varegård set fra syd. Kilde: entasis

Lokalplanen forudsætter etablering af en port, der skærmer indblik til varegården (udeareal b) fra areal ved hovedindgang (udeareal c).



KORT B: Lokalplanområdets afgrænsning, skel og matrikelnumre af ejerlavet Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan SK 94 Samlingssal og kantine i Avlsgården på Akademigrunden i Sorø.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- *At sikre mulighed for etablering af en samlingssal og kantine i Avlsgården, der desuden kan rumme arrangementer for skolen samt for andre, herunder eksempelvis til foredrag, musikalske arrangementer og til større møder.*
- *At sikre at ny-, til- og ombygninger harmonerer med omkringliggende fredede og bevaringsværdige bygninger, samt udføres med respekt for Sorø Klosterkirke, områdets udpegede kulturmiljø og for den eksisterende bygnings bevaringsværdier.*
- *At fastlægge bevaringsbestemmelser for Avlsgårdens eksisterende bygninger og miljømæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.*
- *At fastlægge bestemmelser for ny-, til- og ombygninger, herunder for højder.*

§ 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG EVT. OPDELING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplanens Kort B, på foregående side.

2.2 Området omfatter del af matrikel 29a, Ll. Ladegård Hgd., Sorø Jorder samt grunde, der udstykkes efter lokalplanens vedtagelse.

2.3 Området er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Hele lokalplanområdet udlægges til anvendelse i form af offentlige formål som uddannelsesinstitution, kostskole og kulturelle formål. Herunder til undervisningslokaler, lokaler til samlingssal for skolen, kulturelle

arrangementer, udstillinger og lignende, samt kantine, produktionskøkken, tekniske faciliteter, kirkegård, ophold og administrative formål i tilknytning til uddannelsesinstitution og/eller til kulturelle institutioner.

3.2 Lokalplanområdets areal nord for eksisterende bebyggelse må kun anvendes til kirkegård og ophold.

§ 4 UDSTYKNING OG MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1 De matrikulære forhold må ændres, når det er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om anvendelse og bevaring.

§ 5 VEJADGANG

5.1 Området vejbetjenes af Akademigrunden fra eksisterende parkeringsareal sydvest for lokalplanområdet. Eksisterende adgang for varekørsel til parkeringsplads ved lokalplanområdets vestligste afgrænsning opretholdes. Adgang til Avlsgårdens indre gårdrum nedlægges ved etablering af tilbygningen.[5]

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

6.1 Ledninger og rør skal så vidt muligt fremføres i jorden.

Affald

6.2 Der skal udlægges et areal til affaldshåndtering indenfor vestvendt gårdrum, i uderum b på kortbilag 1. For afskærmning se § 10.6.

Belysning

6.3 Udvendige facader må ikke belyses.

Dog må der etableres orienterende belysning ved alle dør- og portåbninger, samt ved:

- det nye indgangsparti,
- forareal til nyt indgangsparti (udeareal c),
- varegården (udeareal b), som skal orienteres væk fra klosterkirken.

Belysning må ikke give anledning til blænding af forbipasserende eller naboer.

[5] Parkering sker uden for lokalplanområdets afgrænsning, på eksisterende parkeringspladser på Akademigrunden. Se afsnit "*Vejbetjening og parkering*" på side 13 i redegørelsen.

Der må kun etableres belysning med gule eller hvide nuancer.

6.4 Tagryttere må ikke belyses direkte, hverken indvendigt eller udvendigt.

Regnvand

6.5 Regnvand skal ledes til spildevandsnettet, til Sorø Sø eller tilsluttes fælles LAR-anlæg udenfor lokalplanområdet på Akademigrunden. Regnvand kan desuden tilbageholdes på egen grund, f.eks. til toiletskyl.

Der må ikke etableres anlæg til nedsivning af tagvand fra nye tagflader i lokalplanområdet.

§ 7 BYGNINGSBEVARING

7.1 Hele Avlsgården er udpeget som bevaringsværdig. Avlsgårdens eksisterende bygninger er angivet på Kortbilag 1.

7.2 Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives eller på anden måde ved sin ydre fremtræden ændres uden kommunalbestyrelsens (eller) Sorø Kommunes tilladelse, medmindre ændringen eksplicit er nævnt i lokalplanens § 9. Den ydre fremtræden er reguleret i lokalplanens § 9.

§ 8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 120.

8.2 Til- og nybyggeri skal i grundplan opføres inden for eksisterende ydre facade, som vist på kortbilag 1. Desuden må der etableres et nyt vestvendt indgangsparti i kolonnaden som vist på kortbilag 1. Endvidere må der etableres halvtag i den vestvendte varegård.

8.3 Bygnings- og taghøjder måles fra et samlet niveauplan i kote 38.00 DVR90[6].

8.4 Skorstene og lignende, herunder ventilationsanlæg, må ikke opføres på tagryggen, eller må ikke opføres på de tagflader der vender væk fra samlingssalen.

8.5 Skorstene og lignende, herunder ventilationsanlæg, må ikke overstige højden på tagryggen på det tag de sidder på. Undtaget er:

[6] *DVR90 – Dansk Vertikal Reference 1990.*

- På vestfløjen kan de to eksisterende skorstene på tagryggens sydvendte side erstattes af to nye og lavere ventilationshætter med en maksimal højde over tagryg på 65 cm[7] og en maksimal diameter på 75 cm.

Erstatninger af eksisterende, samt tilføjelser af nye ventilationshætter på vestfløjen og østfløjen, der er højere end tagryggen på det tag de etableres på, skal godkendes af Sorø Kommune i ethvert tilfælde. Der må etableres op til én ny ventilationshætte på vestfløjens nordvendte tagflade, og op til to nye ventilationshætter på østfløjen, som er højere end tagryggen på det tag de etableres på.

8.6 Der må i øvrigt etableres mindre taghætter på tagflader mod samlingssalen, der ikke overstiger højden på tagryggen på det tag de sidder på, jf. §§ 9.6, 9.8, 9.11 og 9.14.

8.7 Der må etableres én kvist på østfløjens tagflade mod samlingssalen. Kvistens tagryg må ikke overstige 6,5 meter over samlet niveauplan, svarende til højden af nordfløjens tagryg.

Kolonnade og indgangsparti, sammenbygning

8.8 Kolonnaden skal placeres i princip som vist på kortbilag 1.

Kolonnaden må opføres i op til 1 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter målt til tagryg fra niveauplan jf. § 8.3.

8.9 Indgangspartiet må ved sammenbygning med de eksisterende bygninger ikke overstige højden af tagfoden for disse.

Samlingssal, tilbygning

8.10 Samlingssalen skal placeres i princip som vist på kortbilag 1.

8.11 Samlingssalen må opføres i op til 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter målt fra niveauplan jf. § 8.3. Den samlede bygningshøjde inklusive tagryttere må ikke overstige 8,5 meter over niveauplan jf. § 8.3.

Varegård

8.12 Der kan etableres et overdækket areal med halvtag og/eller pulttag i varegården, på samlet op til 20 m^2.

[7] Eksisterende skorstene på vestfløjens sydlige tagflade er 1,5 meter over tagryg, og har en diameter på 40 cm.

Halvtag på bygningsmur må placeres i maksimalt 3,5 meters højde og indtil 2,5 meter fra kirkegårdsmuren. Øvrigt halvtag og pulttag må gives en maksimal højde 15 cm under overkant på kirkegårdsmuren.

§ 9 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Avlsgårdens eksisterende bygning, bebyggelse fra før 2026

9.1 Ændringer af den bevaringsværdige bygning skal godkendes af Sorø Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Bygningens originale udtryk skal bevares/respekteres. Det betyder, at bygningens tag, facader mod lokalplanområdets afgrænsning, vinduer, døre, materialer, farver mv. skal fremtræde som tilhørende bygningens tidsalder og arkitektur.

Undtaget herfra er:

- konkrete ændringer omfattet af §§ 9.3, 9.4, 9.6, 9.8 - 9.12, 9.14 og 9.15.
- ændringer der fjerner uoriginale[8] bygningsdele på tag.

Ved fjernelse af uoriginale bygningsdele på tag, skal tagfladen udføres i samme belægning som øvrig tagflade.

9.2 Facader skal fremstå gulkalkede med hvide gesimser og sort sokkel, idet bygningens ydre i farvesætning og materialer skal fastholdes.

9.3 De eksisterende murede søjler ved indgangen til Avlsgårdens eksisterende gårdrum må fjernes.

9.4 Ved sammenbygning med kolonnade jf. §§ 8.8, 8.9, 9.16 og 9.17, må gesimser og lignende, på tagflader mod samlingssalen og facader reduceres, ændres eller fjernes, for at sikre en funktionel og harmonisk overgang. Se også § 9.17.

Nordfløjen

9.5 Der må ikke flyttes eller etableres yderligere åbninger i den eksisterende nordfløjs nordvendte facade, eller i den nordvendte tagflade.

9.6 Der må etableres taghætter og op til 4 tagvinduer på den sydvendte tagflade på nordfløjen. Taghætter skal placeres i overensstemmelse med § 8.6.

[8] Uoriginale bygningsdele på tag omfatter for eksempel kviste. Se også afsnit om bevaringsværdi, samt SAVE-registrering på side 21-24 i redegørelsen.

Østfløjen

9.7 Østfløjens østvendte tagflade og gesimser må ikke ændres. Der må ikke opsættes tagvinduer, kviste eller lignende.

9.8 Østfløjens østvendte facade må ikke ændres. Undtaget er ændringer omfattet af § 9.9 og 9.10, samt lukning af eksisterende korsformede vinduer.

Der må desuden etableres taghætter og op til 4 tagvinduer samt en kvist på den vestvendte tagflade på østfløjen. Taghætter skal placeres i overensstemmelse med § 8.5 og 8.6 og kvist i overensstemmelse med § 8.7.

9.9 Der må etableres én portåbning i eksisterende østfløjs facade mod øst, som vist på principtegning side 16. Portåbningen må have en muråbning på op til 3,2 meters bredde og en højde på op til 2,9 meter over indvendig gulvkote.

Der må ikke etableres udadgående portfløje, og åbningen skal fremstå som glasparti. Glasparti må være udadgående for at sikre anvendelse som flugtvej.

9.10 Der må etableres op til 5 vinduesåbninger i eksisterende østfløjs facade mod øst, som vist på principtegning side 16. Vinduesåbningerne må have en udvendig muråbning op til 0,6 meters bredde, og en højde på 0,8 meter. Vinduesåbninger skal etableres med en brystningshøjde på mindst 1,1 meter over indvendig gulvkote.

Vestfløjen

9.11 Vestfløjens nord-, vest- og sydvendte tagflade og gesimser må ikke ændres. Undtaget er taghætter i overensstemmelse med § 8.5 og 8.6. Runde tagvinduer mod syd må dog fjernes.

9.12 Vestfløjens nord-, vest- og sydvendte facade må ikke ændres. Den eksisterende døråbning i sydvendt facade må gives ny placering på samme facade.

Sydfløjen

9.13 Sydfløjens sydvendte tagflade og gesimser må ikke ændres. Der må ikke opsættes tagvinduer, kviste eller lignende.

9.14 Eksisterende kviste på sydvendt og nordvendt tagflade må fjernes.

Der må etableres taghætter og op til 4 tagvinduer på den nordvendte tagflade på sydfløjen. Taghætter skal placeres i overensstemmelse med § 8.6.

9.15 Sydfløjens sydvendte og vestvendte facader må ikke ændres. Undtaget er et eksisterende vindue som må omdannes til en dør, samt etablering af nye glaspartier i de to eksisterende portåbninger med eksisterende revleporte. Revledørene i portene skal bevares.

Kolonnade, sammenbygning

9.16 Tagets hældning skal være mellem 0 og 20 grader, og skal fremstå med fladt eller med ensidig taghældning.

9.17 Tagdækning skal være i glas, tagpap og/eller metal. Det skal fremstå i materialernes naturlige farve eller i røde, mørkegrønne, brune, sorte og hvide nuancer.

9.18 Facade ved hovedindgang skal fremstå i glas, pudset murværk, træ eller metal, i farverne Sorøgul[9], okkergul[10], mørkegrøn[11], hvid og sort.

Dørgreb, hængsler, bundskinner og lignende på indgangspartiet må fremstå i messing/metal i materialets naturlige farve.

Samlingssal, tilbygning

9.19 Samlingssalens tag mod kolonnade og lysgård (uderum d) skal have en hældning på mellem 40 og 60 grader.

Undtaget er den østvendte tagflade mod kolonnade og lysgård, hvor taghældningen skal være mellem 40 og 70 grader.

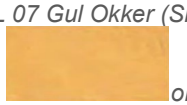
9.20 Samlingssalens tag skal fremstå i uglaserede, røde vingeteglsten som på Avlsgårdens eksisterende tagflader.

Detaljer og mindre sektioner af samlingssalens tag må fremstå med farvet glas, samt i metal (så som zink, messing, kobber, galvaniseret stål og aluminium).

9.21 I samlingssalens midte skal tagets hældning være mellem 0 og 20 grader, og taget må udstyres med tagryttere[12].

---

[9] *Sorøgul er den gule farve, der er anvendt på facaderne på flere af Akademigrundens bygninger / BL 07 Gul Okker (Skandinavisk Jurakalk).*

[10]  *okkergul jf. den klassiske jordfarveskala*

[11]  *portgrøn RAL 6009*

[12] *Tagryttere er ovenlyskonstruktioner der skal sikre naturligt lys og ventilation i samlingssalen. Tagryttere refererer i udformning til skorstenspiber, kamtakker og spir på Akademigrundens ældre bygninger samt til tagrytterne på Skjalm Hvide.*

De tagryttere, der er placeret yderst på samlingssalens tag mod nord og øst[13], skal udføres med faste sider mod samlingssalens nærmeste tagkant.

9.22 Tag med hældning på op til 20 grader skal udføres i glas, tagpap og/eller metal. Det skal fremstå i materialernes naturlige farve eller i røde, mørkegrønne, gule, brune, sorte og hvide nuancer.

Varegård

9.23 Halvtag omfattet af § 8.12 skal have ensidig hældning med fald væk fra den bygning det sammenbygges med, og skal beklædes med røde vingetegl, eller tagpap eller mat metaltag. Tagbeklædning af tagpap eller metal skal være sort eller mørkegrå. Taghældningen skal være mindst 30 grader.

Generelt

Ventilationshætter

9.24 Nye ventilations- og taghætter skal være mørkegrå eller portgrøn. Nye ventilations- og taghætter der placeres på sorte tagflader, må desuden være sorte.

Inddækninger må være udført i zink i materialets naturlige farve.

Antenner/paraboler

9.25 Private antenneanlæg, herunder antenner til radioamatører og lignende, må ikke opsættes.

Skiltning

9.26 Skiltning på bygninger skal i udformning, størrelse og farveholdning tilpasses bygningens dimensioner og arkitektur.

Der må ikke opsættes belyste skilte, eller skilte med lys i. Undtaget er skilte på det nye indgangsparti, som må belyses. Se også § 6.3 ift. belysning.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Terrænregulering

10.1 Der må ikke ske unødige terrænreguleringer. Der må ikke ske større terrænreguleringer end +/- 0,5 meter. Se i øvrigt § 8.3 vedrørende samlet niveauplan hvorfra bygningshøjder måles.

Vedligeholdelse/oplag

10.2 I lokalplanområdet må der ikke være udendørs oplag uden for varegården.

[13] *På figur 10 ses en oversigt over en mulig ny tagkonstruktion med tagryttere på samlingssalen.*

Friarealer/beplantning

10.3 Areal nord for eksisterende bygning (friareal a) skal holdes som grønt friareal eller kirkegård, med tilhørende mindre anlæg til kirkegårdens drift.

Befæstede arealer

10.4 Belægning i varegård må ikke være af asfalt.

10.5 Areal vest for hovedindgang vist på kortbilag 1 (friareal c), skal fremstå med fast belægning i form af fliser, bro- eller chaussesten som skal give niveaufri adgang til bygningens hovedindgang.

Hegning/afskærmning

10.6 Udeareal b (varegård) som vist på kortbilag 1 må lukkes mod lokalplanområdets nordvestlig afgrænsning (eksisterende låge til kirkegård)

Udeareal b (varegård) som vist på kortbilag 1 skal lukkes mod udeareal c med en port. Port mellem uderum b og c skal skærme indblik til varegård. Udformning, materialer og farver skal godkendes af Sorø Kommune i ethvert tilfælde.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

11.1 Port til varegården skal være etableret, jf. § 10.6.

§ 12 SERVITUTTER

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

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

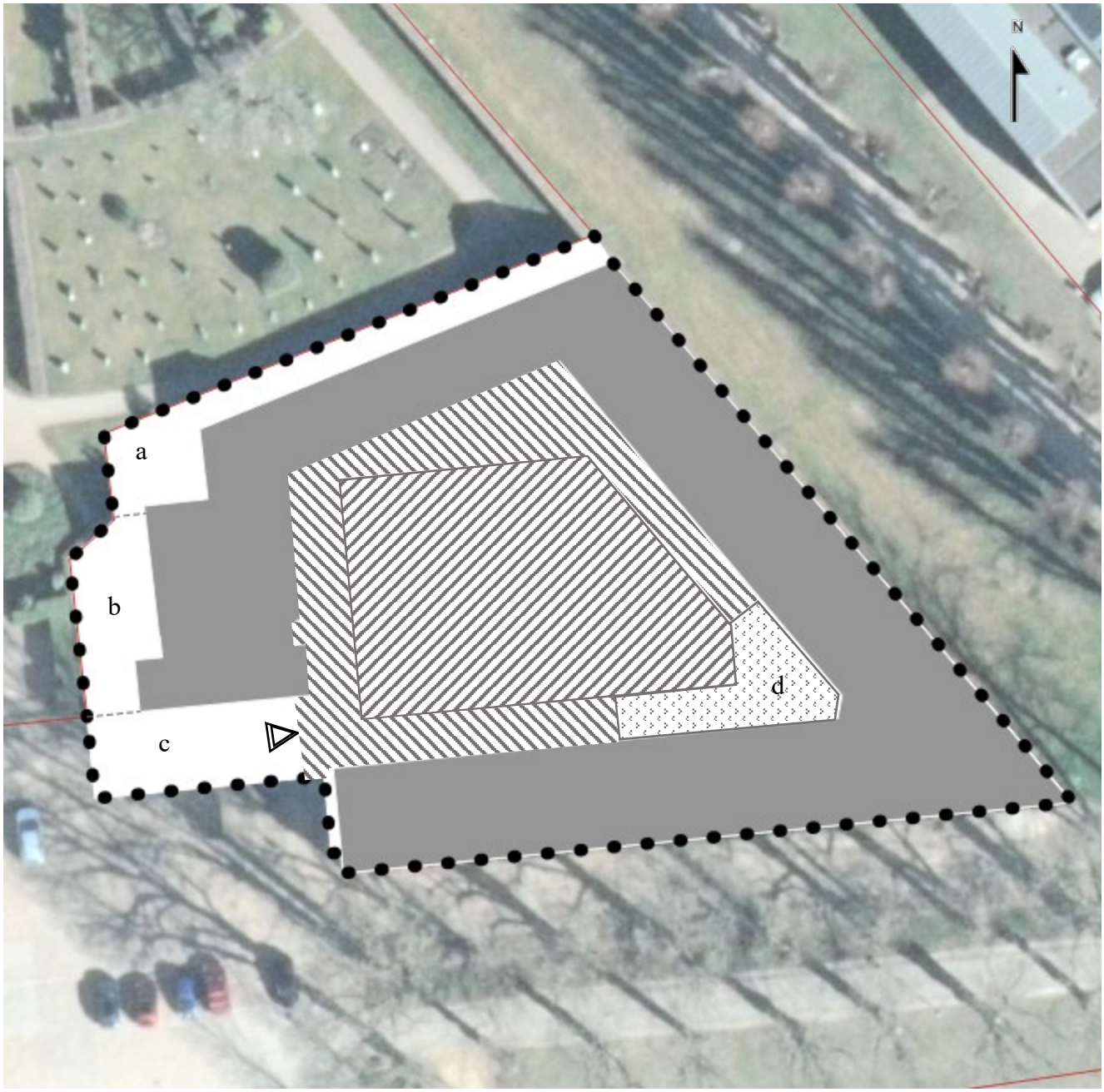
Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når kommunalbestyrelsen har foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Sorø Kommunalbestyrelse den 4. november 2026.

Jakob Spliid	/	Henrik Juul Kjær
Borgmester		Kommunaldirektør



Lokalplangrænse

Kolonnade & indgangsparti

Samlingssal

Bygning fra før 2026 (bevaringsværdi)

Lysgård

Hovedindgang

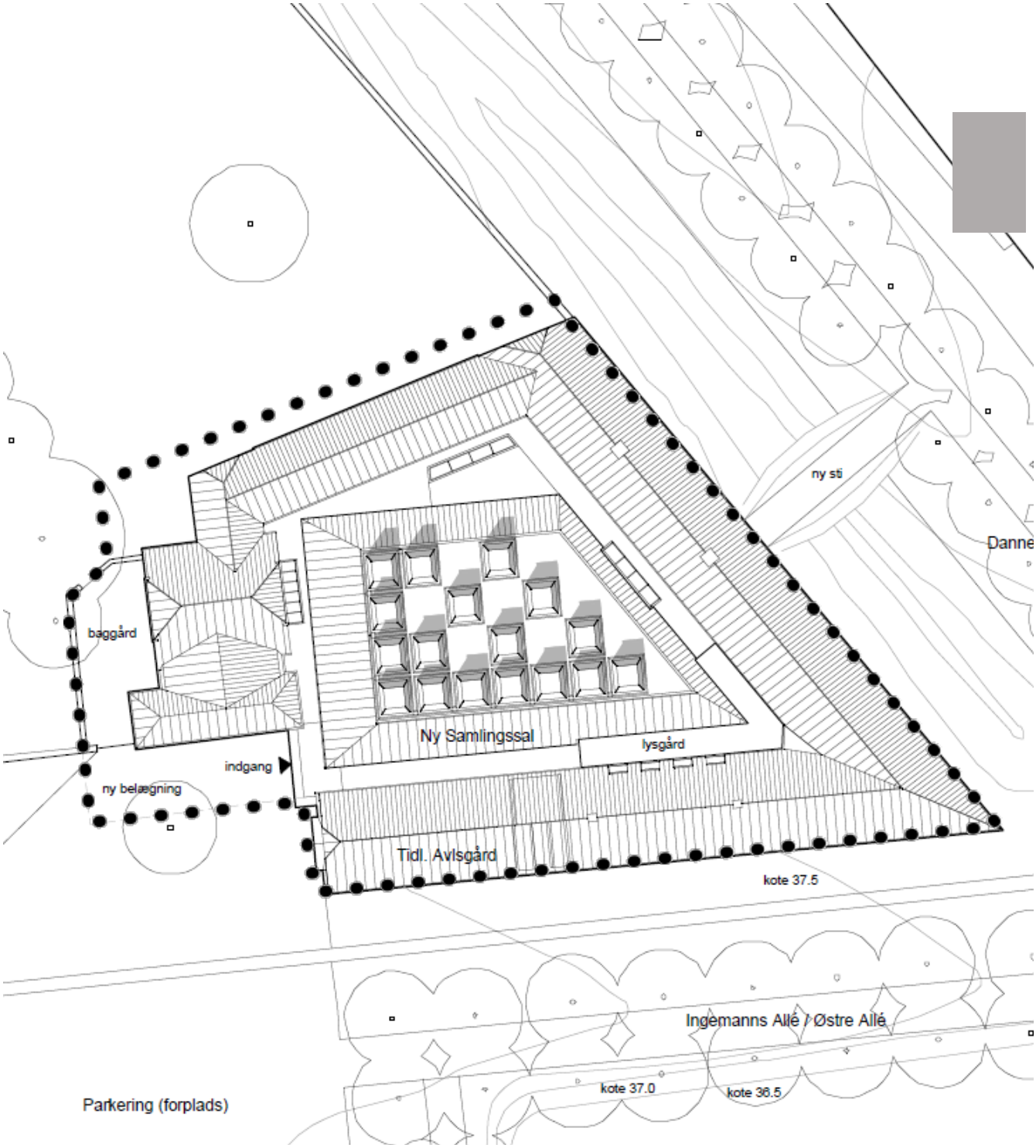
a-d Uderum

Matrikel

Lokalplan SK 94 Sorø Kommune

Samlingssal og kantine i Avlsgården
på Akademigrunden i Sorø
Arealanvendelse

KORTBILAG 1 mål 1:500

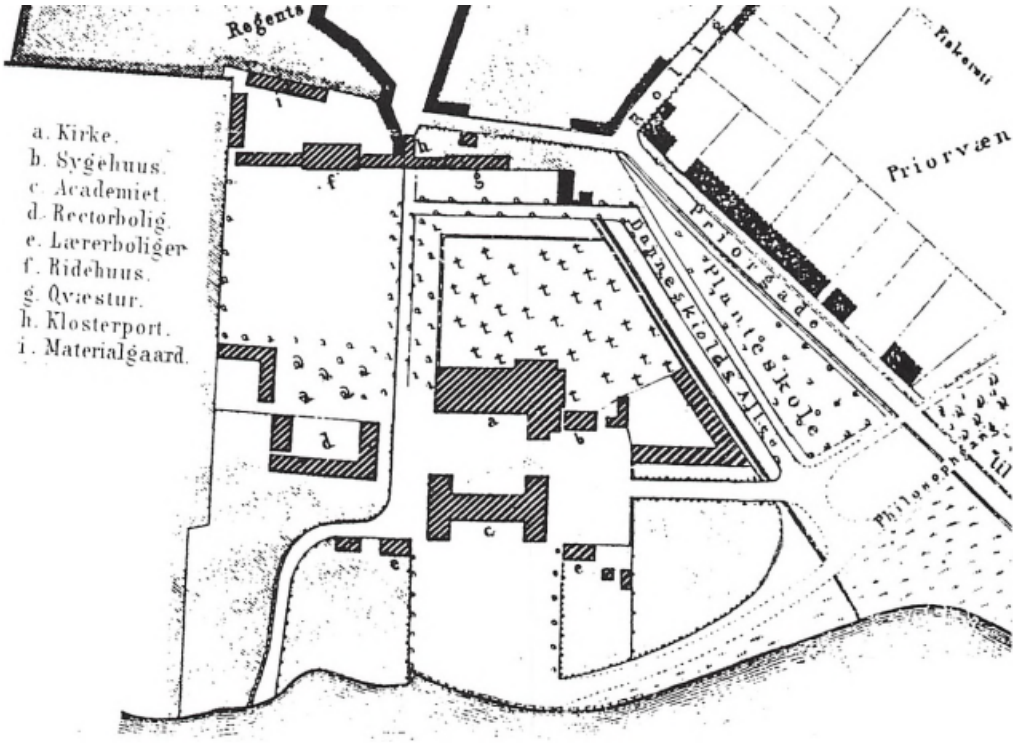


Illustrationsplan

Et eksempel på hvordan lokalplanen kan realiseres.

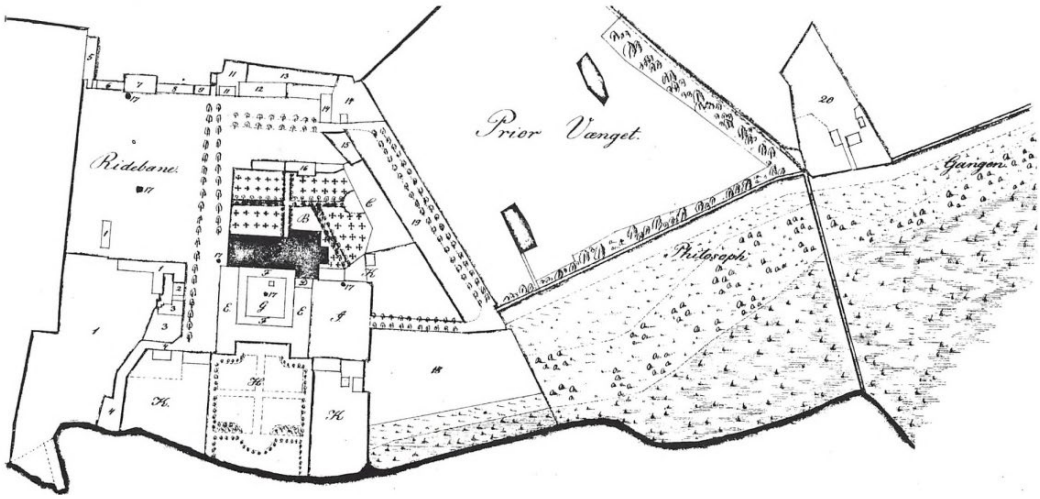
KORTBILAG 2 mål 1:500

Avlsgårdens tilblivelse
Avlsgårdens tidligste dele er opført i 1820'erne (formentlig 1826) og tegnet af Peder Malling. Det har ikke været muligt at finde de oprindelige tegninger.



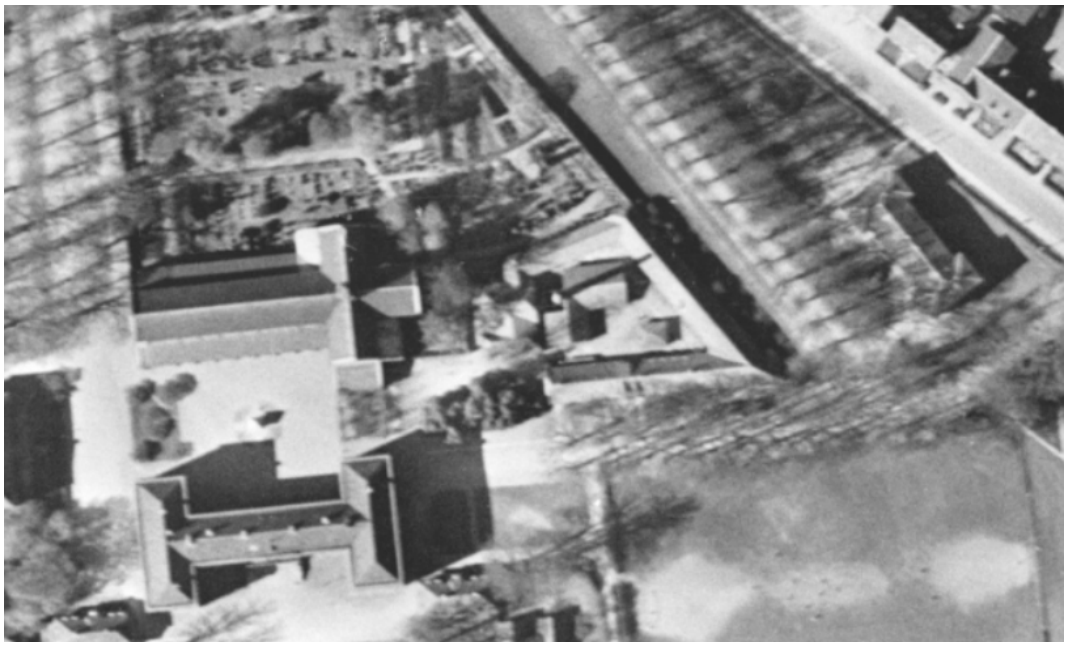
Figur 25: Gengivelse af bykort fra Traps "Kongeriget Danmark" 1. udgave fra 1858. Kilde: https://slaegtsbibliotek.dk/2025/949909.pdf side 65.

Traps bykort fra 1858 viser den østlige og sydlige længe på Avlsgården samt en mindre bebyggelse der hvor kedelcentralen ligger i dag. Nordligste længe er kommet til efter 1858, ifølge kortet.



Figur 26: "'Kort over Sorøe Academie og de samme omgivende Bygninger, Hauger, Pladse m.m., opmaalt 1821 af Voigt' efter Nationalmuseets farvelagte kopi 1867". Kilde "Forsvundne Bygninger på Akademigrunden i Sorø" side 64.

Før anlæggelsen af Avlsgården har der været en bolig for en underviser på akademiet ”3. professor” og dennes have. Grundens form og den efterfølgende Avlsbygnings placering er tilpasset alléerne mod øst (Danneskjolds Alle) og syd (Østre Alle) samt skolegården mod vest (i dag parkering) og kirkegården mod nord.



Figur 27: Luftfoto fra 1954 viser at gårdrummet var delvist bebygget bl.a. med høj skorsten. Kilde: DDO.

I 1950’erne er gårdrummet delvist bebygget. Her produceres varme til hele Sorø Akademi. Der fyres primært med brænde fra egne skove. Skorstenen herfra er bevaret frem til 2012. Herefter er alene resterne af fundamentet fra tidligere bebyggelse i gårdrummet synlige.

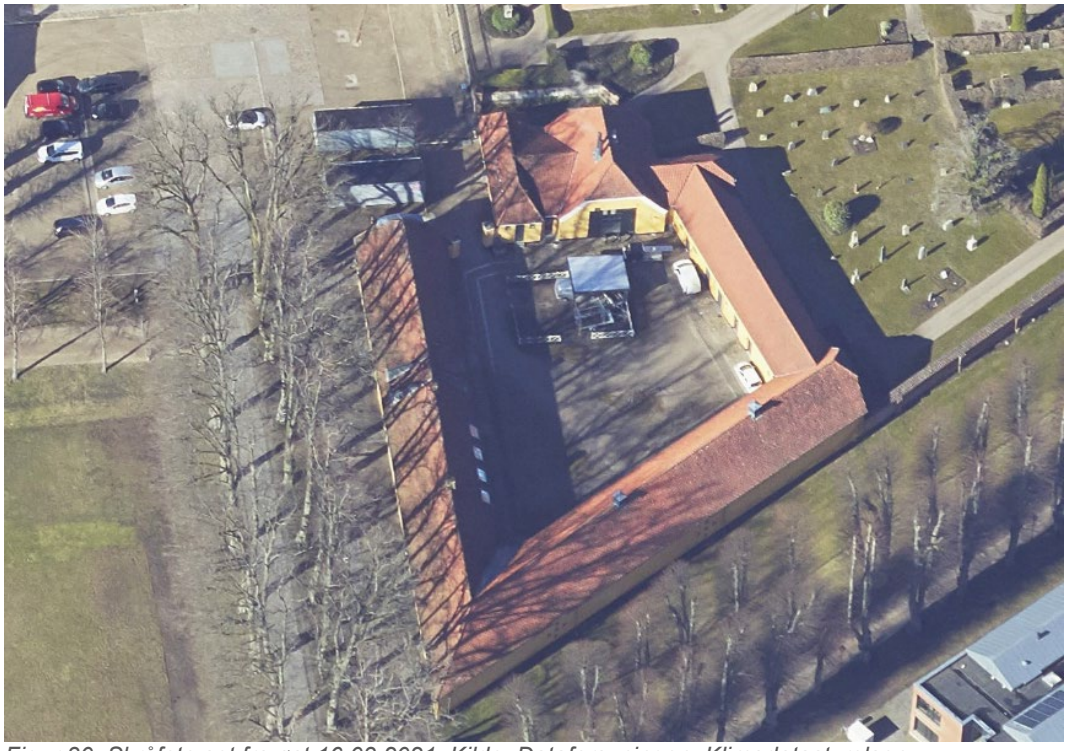


Figur 28: Ortofoto fra 2010 viser skorsten og rester af fundament i gårdrummet. Kilde: Klimadatastyrelsen.

Fotoregistrering af Avlsgårdens eksisterende bygninger
Der er ifølge BBR i dag et bebygget areal på 1.320 m^2 indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsen består af tre sammenbyggede længer mod nord, øst og syd. Den nordligste længe er mod vest sammenbygget med skolens tidligere kedelcentral/varmecentral og i forlængelse heraf toiletbygningen, som i daglig tale kaldes ”det gule palæ” eller "Guls".



Figur 29: Skråfoto set fra nord 13.03.2021. Kilde: Dataforsyningen, Klimadatastyrelsen.



Figur 30: Skråfoto set fra øst 16.03.2021. Kilde: Dataforsyningen, Klimadatastyrelsen.



Figur 31: Skråfoto set fra syd 31.03.2021. Kilde: Dataforsyningen, Klimadatastyrelsen.



Figur 32: Skråfoto set fra vest 31.03.2021. Kilde: Dataforsyningen, Klimadatastyrelsen.



Figur 33: Nordfløjens facade mod gården med delvist blændede åbninger. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 34: Nordfløjens facade mod kirkegården. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 35: Vestfløjen, kedelcentralens facade mod kirken. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 36: Gårdrum mellem vestfløjen og kirkegårdsmur. I baggrunden Ingemanns Hus Kilde: Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 37: Vestfløjen, kedelcentralens facade mod indre gårdrum. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 38: Vestfløjen, toiletbygningens sydfacade. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 39: Vestfløjen, toiletbygningens gavl mod indre gårdrum. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 40: Sydfløjens gavl mod vest med klokke og udhæng. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 41: Sydfløjens facade mod den sydlige alle, Østre Allé. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 42: Sydfløjens facade mod syd. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 43: Sydfløjens nordvendte facade mod indre gårdrum, vestlige del. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 44: Sydfløjens nordvendte facade mod indre gårdrum, østlige del med ateliervinduer. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 45: Østfløjens østside med nyere mønsteråbninger. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 46: Østfløjens vestside mod indre gårdrum. Kilde Sorø Akademis Stiftelse.



Figur 47: Østfløjen og sydfløjen mødes i en spids vinkel. Her er indmuret formsten (rundet hjørne). Kilde: Sorø Akademis Stiftelse.