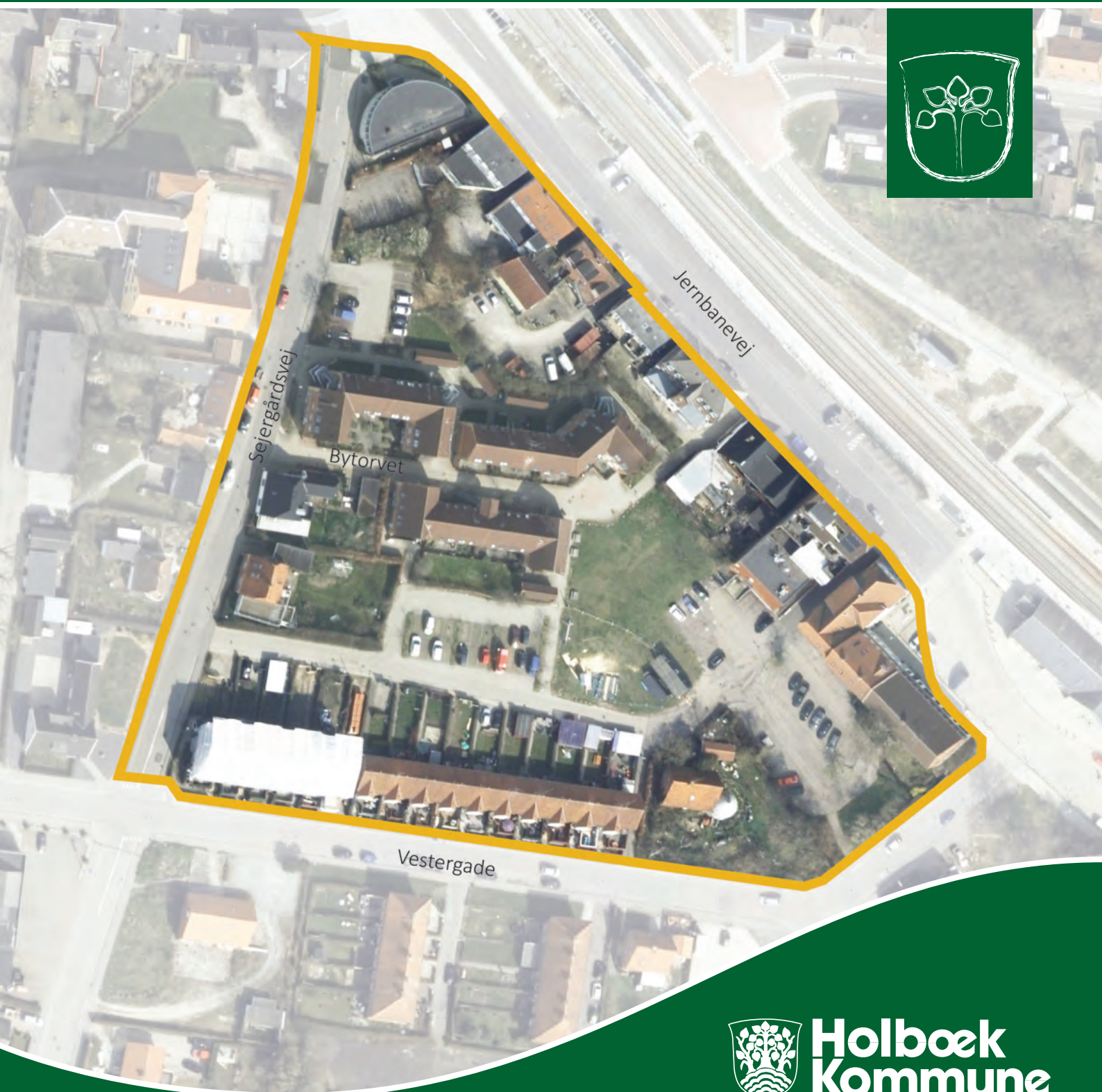
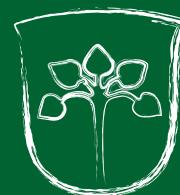


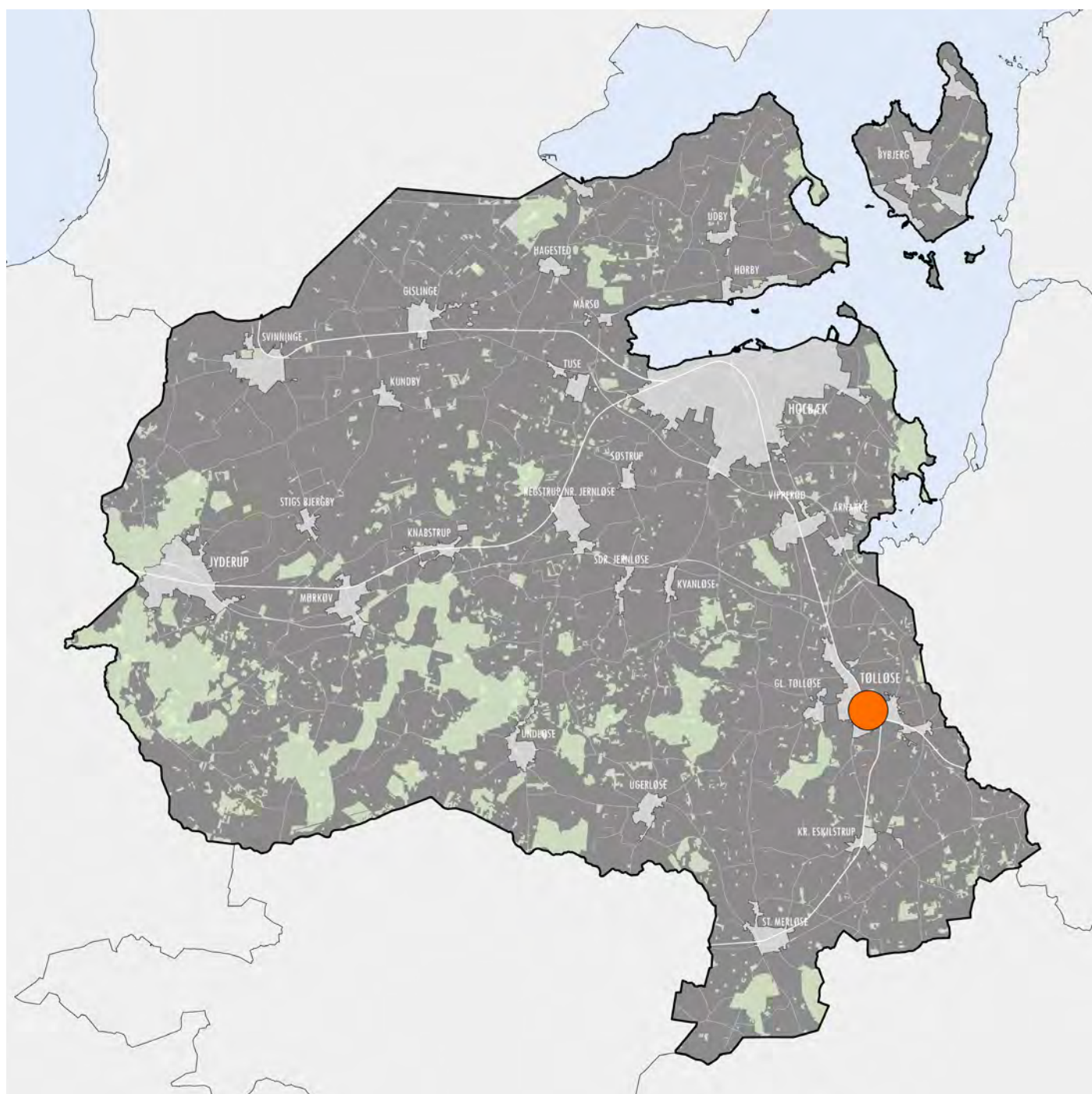
LOKALPLAN 19.11

CENTEROMRÅDE OG KULTURHUS VED JERNBANEVEJ,
TØLLØSE



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 8. juli 2016 vedtaget Lokalplan 19.11 Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at Foreningen Fællesskab Tølløse har ansøgt Holbæk Kommune om at omdanne bygningen på hjørnet af Jernbanevej og Sejergårdsvej, der tidligere har huset Danske Bank, til kulturhus, samt om at der gives mulighed for at tilføje yderligere en etage til bygningen, så den kan opføres i op til 2 etager. Som en konsekvens af omdannelsen fra bank til kulturhus ønskes også mulighed for mindre facadeændringer og etablering af areal til udendørs ophold. I det nye kulturhus ønskes bl.a. etableret en café, samt andre aktiviteter for både unge og voksne.

For at sikre en sammenhængende planlægning for området omfatter denne lokalplan, ud over den tidligere Danske Bank bygning, hele området mellem Jernbanevej, Vestergade og Sejergårdsvej, hvoraf en del af området indgår i det udpegede kulturmiljø ved stationen i den centrale del af Tølløse.

Kulturmiljøet fortæller historien om den tidligere stationsby, og er byens entré for togrejsende. Kulturmiljøet består bl.a. af en bebyggelsesrække mod Jernbanevej, der i stueplan rummer flere mindre butikker samt boliger og kontorer på de øvrige etager. Flere lokaler i bebyggelsesrækkens stueplan står dog i dag tomme, heriblandt den tidligere Danske Bank bygning fra 1968, som lukkede i 2012, og som afslutter bebyggelsesrækken mod nord. Gadeforløbet langs Bytorvet består af etagebebyggelse og den resterende del af planområdet langs Vestergade rummer primært rækkehusbebyggelse.

Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 1.18_345, som aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

Formål

Lokalplanens formål er at udvide bygge- og anvendelsesmulighederne inden for planområdet, herunder særligt for bebyggelsesrækken langs Jernbanegade samt for den tidligere Danske Bank bygning. Med lokalplanen gives der mulighed for at etablere boliger i stueetagerne mod Jernbanevej, samt at der kan etableres kulturhus i den tidligere Danske Bank bygning. Yderligere gives der mulighed for ny bebyggelse inden for området, samt at eksisterende bebyggelse enkelte steder kan udføres i en højere højde end i dag. Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte bestemmelser der sikrer det bevaringsværdige kulturmiljø inden for området.

Lokalplanområdet

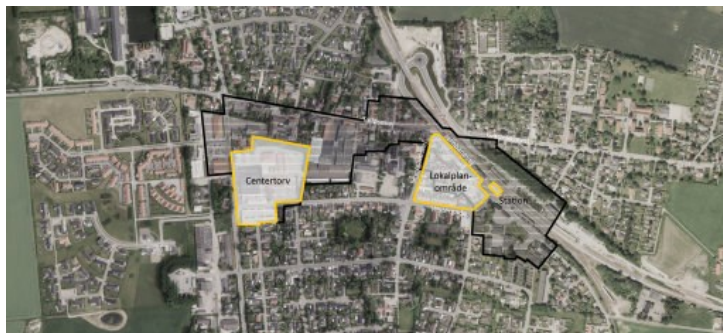
Lokalplanområdet er ca. 20.100 m² stort og ligger centralt i Tølløse by.

Området afgrænses mod nordøst af Jernbanevej med en sammenhængende husrække i primært 2 etager med udnyttet tageetage. Husrækken afsluttes mod nord, på hjørnet af Jernbanevej og Sejergårdsvej, af den tidligere Danske Bank bygning, som i dag er opført i 1 etage. Denne bebyggelse og den ældre bebyggelse langs Jernbanevej er udpeget som en del af kulturmiljøet omkring stationen.

Mod vest afgrænses området af Sejergårdsvej. Vest for vejen ligger bl.a. en privatskole med tilhørende musikefterskole, Sejergårdsskolen, og lokalplanområdet åbner sig op mod disse med et parkeringsområde samt et fodgængervenligt torv, Tølløse Bytorv. Omkring Bytorvet ligger etageboligbebyggelse i henholdsvis 2 og 1 etager med udnyttet tagetage.

Mod syd afgrænses området af Vestergade, hvor bebyggelsen primært består af en samlet rækkehusbebyggelse i 2 etager samt en enkelt solitær bygning.

Jernbanevej og Tølløsevej udgør de 2 trafikale hovedårer i byens centerområde, der løber fra Centertorvet i vest til stationsområdet midt i byen. Ved stationen findes en række mindre udvalgsvarer og dagligvarebutikker, mens der ved Centertorvet ligger større dagligvarebutikker.



Tølløse med centerafgrænsningen markeret med sort ramme, samt byens to knudepunkter; Centertorvet i vest og lokalplanområdet med Tølløse Station i øst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er overordnet inddelt i 5 delområder som vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanafgrænsningen med de 5 delområder.

Delområde 1

Delområde 1 omfatter størstedelen af lokalplanområdets bebyggelse langs Jernbanevej. Delområdet udlægges til centerformål med mulighed for at etablere og indrette bebyggelse til eksempelvis boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel i form af daglig- og udvalgsvarebutikker, parkering, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed.

Husrækken mod Jernbanevej er udpeget som kulturmiljø, og derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser, som sikrer kulturmiljøets vigtigste karaktertræk, herunder bl.a. bebyggelsens udformning og placering. Ny bebyggelse mod Jernbanevej må kun placeres med bygningens facade i samme byggelinje, som den eksisterende bebyggelse og med en gesimshøjde på 6 meter over terræn, målt efter bygningsreglementets regler, som de eksisterende bygninger. Tage skal etableres som saddeltage med tagryggen parallelt med Jernbanevej.



Den tidligere bebyggelse langs Jernbanevej - før nedrivningen af Jernbanevej 14 (delområde 5). Billedet er fra Tølløse Lokalarkiv.

I bebyggelsen langs Jernbanevej er der udpeget en række bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

En tilladelse til ombygning, nedrivning eller ændring skal behandles som en dispensation efter planlovens § 19 og 20. Hvis Byrådet nægter tilladelse til nedrivning kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Jf. planlovens § 49.

Passagerne og overkørslerne imellem bygningerne langs Jernbanevej skal ligeledes bevares på 2,7 meter, så bebyggelsesrækkens karakteristiske rytme opretholdes, og så parkeringsområderne fortsat placeres bag bygningsrækken.

For at opnå oplevelsen af visuel sammenhæng fastlægges lokalplanen bestemmelser om, at facaderne kan fremstå i blank mur i form af røde eller grå blødstrøgne tegl. Bebyggelsens stueetage mod Jernbanevej må dog desuden udføres som pudsede facader, med kvaderpuds eller lign. i lyse jordfarver. Ved anvendelse til detailhandel skal vinduer i stueetagen mod Jernbanevej etableres som ubrudte vindueselementer med tynde rammer. Ved anvendelse til boligformål eller lign. skal vinduer i stueetagen etableres som opsprossede vinduer, eksempelvis som dannebrogsvinduer. Dette gøres for at sikre, at områdets kulturelle udtryk og historie bibeholdes.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområdet må ikke overstige 80. Ny bebyggelse inden for området må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 meter. Mod Jernbanevej skal bebyggelsen opføres i min. 2 etager.

Inden for delområdet må både dagligvare- og udvalgswarebutikker etableres med et bruttoetageareal for den enkelte butik på maks. 300 m².

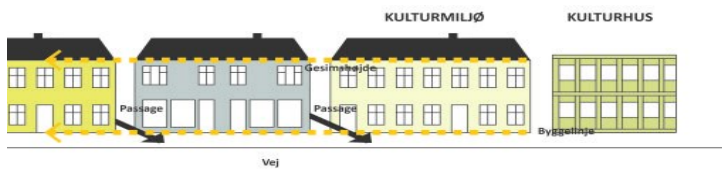


Illustration af bebyggelsen langs Jernbanevej i delområde 1 og 2.

Delområde 2

Delområde 2 omfatter lokalplanområdets nordlige del og omfatter ejendommen, hvor Danske Bank bygningen ligger. Delområdet udlægges til centerformål med mulighed for at etablere og indrette bebyggelse til eksempelvis boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel i form af daglig- og udvalgsvarerbutikker, parkering, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed.

Den tidligere Danske Bank bygning er udpeget som bevaringsværdig. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

En tilladelse til ombygning, nedrivning eller ændring skal behandles som en dispensation efter planlovens § 19 og 20. Hvis Byrådet nægter tilladelse til nedrivning kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Jf. planlovens § 49.

Der gives med lokalplanen mulighed for, at den tidligere Danske Bank bygning kan ombygges fra 1 etage til 2 etager. Ved etablering af bebyggelse i 2 etager må bebyggelsen kun opføres med fladt tag og i en højde på 7 meter. Dette skal medvirke til at bevare den tidligere Danske Banks karakter.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at der kan foretages facadeændringer i form af større vinduesåbninger eller etablering af døråbninger mellem pillerne, samt at der kan tilføjes en fast markise eller en baldakin tilpasset bygningens formsprog. Lokalplanen fastsætter bestemmelser herom, så det sikres, at eventuelle ændringer respekterer bygningens karakteristiske ydre, og bygningens visuelle rolle i kulturmiljøet fastholdes.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområdet må ikke overstige 80. Det betyder, at den eksisterende bebyggelse ikke kan udvides til 2 fulde etager. Dog kan udvidelsen udformes med atrium eller tagterrasse og således fremstå som ét visuelt sammenhængende volumen med 2 etager.

Inden for delområdet må både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker etableres med et bruttoetageareal for den enkelte butik på maks. 300 m².

Delområde 3

Delområde 3 omfatter den eksisterende boligbebyggelse omkring Tølløse Bytorv i den vestlige del af lokalplanområdet. Delområdet udlægges til centerformål med mulighed for at etablere og indrette bebyggelse til eksempelvis boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel i form af daglig- og udvalgsvarerbutikker, parkering, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed.

Inden for delområdet differentieres bebyggelsens højde hhv. nord og syd for Tølløse Bytorv. Bebyggelsen nord for Bytorvet må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 meter. Bebyggelse syd for Bytorvet må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområdet må ikke overstige 50.

Husdybden for boligbebyggelse inden for delområdet skal ligge mellem 7 og 10 meter.

Inden for delområdet må både dagligvare- og udvalgswarebutikker etableres med et bruttoetageareal for den enkelte butik på maks. 300 m².

Delområde 4

Delområde 4 omfatter lokalplanområdets sydvestlige del og indeholder en samlet rækkehusbebyggelse i 2 etager mod Vestergade samt 3 solitære bygninger mod hhv. Sejergårdsvej og Vestergade i 1 etage med udnyttet tageetage. Delområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben/lav bebyggelse og 40 for tæt/lav bebyggelse. Ny bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 m.

Delområde 5

Delområde 5 omfatter bl.a. den tomme byggegrund centralt i planområdet, som i dag ligger hen som græsplæne, samt 2 matrikler langs Jernbanevej, hvor den eksisterende bebyggelse ikke er inkluderet i det udpejede kulturmiljø.

Delområde 5 udlægges til centerformål med mulighed for at etablere og indrette bebyggelse til eksempelvis boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel i form af daglig- og udvalgswarebutikker, parkering, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed.

Ny bebyggelse mod Jernbanevej skal placeres med facaden i samme byggelinje og med samme gesimshøjde på 6 meter over terræn, målt efter bygningsreglementets regler, som den eksisterende bebyggelse langs Jernbanevej inden for delområde 1. og skal opføres med sadeltag med tagryggen parallelt med Jernbanevej.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområdet må ikke overstige 80. Ny bebyggelse må etableres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m.

Husdybden for bebyggelse over stueetagen skal ligge mellem 7 og 10 meter.

Inden for delområdet må dagligvarebutikker etableres med et

bruttoetageareal for den enkelte butik på maks. 1.000 m², mens udvalgswarebutikker må etableres med et bruttoetageareal for den enkelte butik på maks. 300 m.



Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i otte uger fra den 2. maj 2016 til den 27. juni 2016. Der indkom ingen indsigelser eller bemærkninger til planen i høringsperioden, men på borgermødet den 17. maj blev nogle visualiseringer fra foreningen Fællesskab Tølløse præsenteret. Visualiseringerne konkretiserer nogle af de forslag til bygningsændringer, som foreningen ønsker vedr. den tidligere Danske Bank bygning i delområde 2, der planlægges ombygget til kulturhus.

Efter en nærmere vurdering af det indkomne supplerende materiale, er lokalplanen, efter høringsfristens udløb, blevet tilpasset, så der gives mulighed for de tanker foreningen Fællesskab Tølløse gør sig om det fremtidige kulturhus. Dette medfører, at der med lokalplanen gives mulighed for enkelte facadeændringer, jf. nærmere bestemmelser, der sikrer, at eventuelle ændringer respekterer bygningens karakteristiske ydre og fastholder bygningen som et visuelt varemærke i kulturmiljøet, uden at udgøre en trussel mod kulturmiljøet. Ændringerne vurderes til at være af mindre væsentlig karakter.

Eftersom der i høringsperioden ikke indkom nogle indsigelser m.v. til planen, og eftersom det indleverede supplerende materiale fuldt ud støtter intentionerne med lokalplanen, var det muligt, jf. planlovens § 27, for Holbæk Kommune at vedtage og offentliggøre planen den 8. juli 2016.



Statslig og regional planlægning

Der findes ingen særlige redegørelseskrav til lokalplanen i forhold til statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

I Kommuneplanen 2013-2025 er lokalplanområdet omfattet af 3 rammeområder. Den nordlige del er omfattet af rammeområdet 19.C01 og den sydlige del af rammeområde 19.B04. Sejergårdsvej er omfattet af rammeområde 19.O04.

Rammeområdernes afgrænsning er vist på kortbilag 2.

Rammeområde 19.C01 er udlagt til centerformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 80, bygningshøjde må ikke overstige 12,5 m. og det maksimale etageantal er 3 etager. Miljøklassen skal ligge imellem 1 og 3.

Rammeområde 19.B04 er udlagt til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 for tæt/lav bebyggelse og 30 for åben/lav bebyggelse, bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. og det maksimale etageantal er fastsat til 1,5 etage*.

Rammeområde 19.O04 er udlagt til offentlige formål i form af skole. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45, og det maksimale etageantal må ikke overstige 2. Der udlægges med denne lokalplan ikke byggemuligheder inden for dette rammeområde.

Fælles for alle 3 rammer beskrives det, at der bør skabes en forbindelse for bløde trafikanter imellem Centertorvet i vest og Stationen i centrum evt. via Sejergårdsskolen.

Delområde 1, 2 og 3 ligger indenfor rammeområde 19.C01 og rammeområde 19.O04, mens delområde 4 er beliggende i rammeområde 19.B04. Rammeområderne og deres bestemmelser forbliver uændret.

Om de generelle rammer for lokalplanrådets bolig og centerområde henvises til [kommunens hjemmeside](#).

Parkeringskrav:

Ifølge kommuneplanens generelle rammer skal der opføres mindst følgende antal p-pladser på egen grund:

Boliger:

- 2 p-pladser pr. åben/lav bolig
- 1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig
- 1 p-plads pr. etagebolig

Dagligvarebutikker:

- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal

Øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal

Engrosvirksomheder, lager, værksteder mv.:

- 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt

Note: Ifølge bygningsreglementets B. 1.1.6, Beregning af etageantal, stk. 1 skal " hver af bygningens etager inklusiv stueetage medregnes i etageantallet, sådan som det fremgår af BBR-registret. Til etageantallet medregnes desuden: 1) udnyttelige tagetager og 2)kældre, hvor loftete ligger mere end 1,25 m over terræn."

i kravet til kontor- og serviceerhverv.

Kommuneplanen giver jf. ovenstående mulighed for at fastsætte specifikke parkeringskrav til offentlige formål, herunder kulturhuse. Dette er uafhængig af om det ejes og eller drives af Holbæk Kommune. I det konkrete tilfælde ved etablering af et kulturhus inden for lokalplanens delområde 2 vurderes det at parkeringskapaciteten på de offentlige parkeringspladser på Jernbanevej og i tilknytning til Jernbanevej er tilstrækkelig til at dække aktiviteterne. Inden for delområdet er der i dag etableret 3 p-pladser, hvilke skal fastholdes, herudover er der ikke krav om etablering af yderligere p-pladser.

Kulturmiljø:

Lokalplanområdet ligger indenfor et værdifuldt kulturmiljø udpeget i kommuneplanen (jf. plandokumentet "Kulturmiljøer i Holbæk Kommune, Tølløse stationsby").



Kulturmiljøets afgrænsning med angivelse af bærende elementer. Med gult er vist afgrænsningen af lokalplanområdet.

I plandokumentet udpeger Holbæk Kommune de bærende elementer i kulturmiljøet. Indenfor lokalplanområdet drejer det sig om:

Det tidligere afholdshotel og apoteket danner sammen med posthuset et torv i forbindelse med stationen og Jernbanevejs karakteristiske husrække i 2-3 etager med butikker i stueetagen. Posthuset ligger uden for lokalplanområdet.

Bebyggelsens karakter beskrives i nedenstående fotos:



1. Den sammenhængende række af købmænd, håndværkerhuse og forretninger som opstod mellem posthuset og Tølløsevej i 1900tallet.



2. Et byhus (Jernbanevej 16) fra 1914.



3. Apotekets (Jernbanevej 18) nordvestvendte bindværksfacade, hvor frisøren i samme bygning har været der siden bygningens opførelse.

Den tidligere Danske Bank-bygning ved indkørslen til Jernbanevej er en senere tilføjelse til miljøet, men fremhæves for sin karakteristiske og tidstypiske arkitektur.



4. Den tidligere Danske Bank bygning fra 1968 (Tølløsevej 1).

Lokalplanen skal sikre, at den tidligere Danske Bank bygning bevarer sit karakteristiske ydre og kan forblive et visuelt varemærke for området*. Derudover fastsættes der bestemmelser i lokalplanen, som sikrer at den sammenhængende husrække langs Jernbanevej bibeholdes mht. rytme, tag og facadeudtryk samt passager til de bagvedliggende parkeringsarealer.

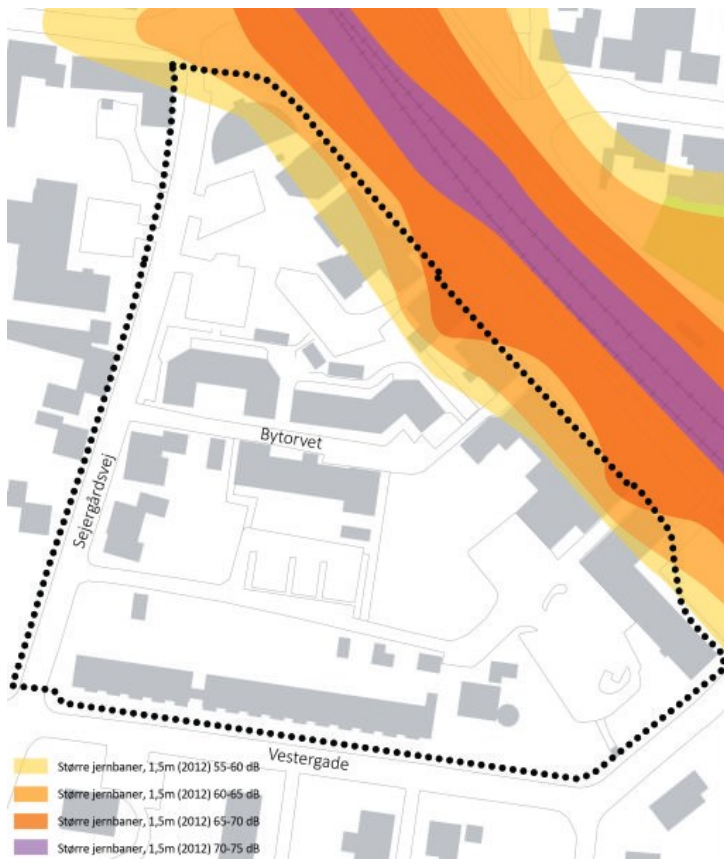
*Note: Det er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blevet vurderet, at bygningen kan tilføjes en ekstra etage og/eller facadeændringer, jf. bestemmelserne i planen, og samtidig kan bevare sin karakter og sin funktion, som et visuelt varemærke for området, uden at udgøre en trussel mod kulturmiljøet.

Støj fra Jernbanen

Ifølge kommuneplanens generelle rammer skal lokalplanen sikre at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Miljøstyrelsens tillæg fra juni 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 ang. støj fra jernbaner fastsætter et maks. støjniveau fra forbigående tog:

Områdetype	Lden
• Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol.	59 dB
• Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og bydelsparker.	64 dB
• Hoteller, kontorer mv.	69 dB

Bebyggelsen langs Jernbanevej vil blive støjpåvirket af støj fra jernbanen, og det skal derfor ved om og tilbygninger samt nybyggeri sikres, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Kulturhuset og butikker skal overholde en maksimale grænseværdi på 69 dB. For boliger er grænseværdien maks. 64 dB.



Bygningerne langs Jernbanevej bliver påvirket med støj på 55-70 dB.

Sektorplaner/temaplaner **Tølløse indsatsplan (drikkevand)**

Området ligger inden for Tølløse indsatsplan, som har til formål at sikre rent drikkevand i fremtiden.

Indsatsplanen indeholder en beskrivelse af, hvilke indsatser der er nødvendige for at imødegå en række forureningstrusler samt en aftale om, hvornår indsatserne gennemføres og af hvem.

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for Tølløse. Helhedsplanen beskriver Tølløse som boligby og er udover Holbæk by en af de 2 byer, hvor byrådet prioriterer vækst. Byens knudepunkt ligger dels ved stationen og dels ved Tølløse Centertorv, som åbner muligheder for blandede centerformål, herunder udvalgsvarerhandel. I planen vurderer Holbæk Kommune at gennemkørende trafik bør mindskes for således at kunne binde byen bedre sammen for bløde trafikanter bl.a. imellem de to knudepunkter. Byen har en række særlige kulturhistoriske miljøer, hvor iblandt knudepunktet omkring stationen er vurderet til at være karakteristisk i forhold til Tølløses historie.

Denne lokalplan understøtter det stationsnære kulturmiljø ved at bevare de karakteristiske bygninger, samtidig med at lokalplanen åbner op for ny anvendelse af bygningerne for at skabe mere liv omkring stationen.

Eksisterende lokalplaner

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 1.18_345. Lokalplan 19.11 afløser lokalplan 1.18_345 i sin helhed.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at denne lokalplans indhold ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger udenfor Kystnærhedszonen, og det er derfor ikke relevant for lokalplanen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Tølløse har to primære knudepunkter med detailhandel; Centertorvet i vest og området omkring stationen i øst, som er en del af denne lokalplan. Mens størstedelen af de større butikker er placeret omkring Centertorvet, er der omkring stationsområdet primært etableret mindre butikker.

Lokalplanområdet udgør en del af det oprindelige stationsnære bymiljø omkring Tølløse Station, og en del af bebyggelsen er desuden udpeget som kulturmiljø, hvorfor en stor del af den eksisterende bebyggelse mod Jernbanevej er omfattet af nedrivningsforbud. Nye butikker skal derfor indpasses i stationsbyens bebyggelsesstruktur.

I det samlede centerområdet der udgør hele Tølløse centrum er der en samlet ramme til butiksformål på maksimal 14.000 m² brutto etageareal.

Inden for lokalplanområdet må der samlet maksimalt etableres 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål i alt. Inden for lokalplanens delområde 1, 2 og 3 må bruttoetagearealet for den enkelte butik til både daglig- og udvalgsvarehandel ikke overstige 300 m². Inden for delområde 5 må der etableres en enkelt dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², mens øvrige dagligvarebutikker samt udvalgsvarebutikker ikke må overstige 300 m² bruttoetageareal for den enkelte butik.

Diverse udpegninger

Landskabsudpegning

Lokalplanområdet ligger inden for landskabsudpegningen Lunderød, hvor man ønsker at bevare landbrugslandskabet omkring de små byer. Da lokalplanområdet ligger midt i Tølløse by har denne udpegning ikke betydning for lokalplanområdet.

Trafikforhold

Lokalplanområdet omkranses af vejene Jernbanevej, Vestergade, Sejergårdsvej og Tølløsevej. Tølløsevej udgør sammen med Kvarmløsevej byens primære østvestlige forbindelse og Jernbanevej er byens indfaldsvej fra sydøst. Øst for lokalplanområdet ligger Tølløse Station, hvorfra det er muligt at tage offentlig transport,

såsom tog og bus. I områdets sydvestlige hjørne er der yderligere et busstoppested.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens mål om at skabe bedre sammenhæng mellem arealerne i Tølløses centerområde. Sammenbindingen skal ses i sammenhæng med en fremtidig byomdannelse af den ubenyttede erhvervsjendom, som tidligere indeholdt fabrikken, Unica food, i den centrale del af Tølløse, f.eks. ved at der i den forbindelse etableres en ny, sammenhængende stiforbindelse fra Tølløse Centertorv i vest til Tølløse Station i centrum. Der sikres desuden en eksisterende stiforbindelse i forlængelse af Bytorvet til stationsområdet med lokalplanen.

Lokalplanområdets parkeringsarealer ligger primært bag bebyggelsen på Jernbanevej og adgang hertil foregår via 2 overkørsler fra Sejergårdsvej, 3 overkørsler fra Jernbanevej og 1 overkørsel fra Vestergade.

Der etableres 2 veje, A-D og Bytorvet E-F, mellem Sejergårdsvej og Jernbanevej. De 2 veje forbinder området på tværs, samt med områderne omkring planområdet. Bytorvet E-F er en privat fællesvej, men det forventes at anvendelsen forsat vil være en stiforbindelse for gående. Det vil være den samlende stiforbindelse i lokalplanområdet. Fra den tværgående vej A-D i syd fører 2 passager til Bytorvet imens 1 passage fra Sejergårdsvej forgrener sig og giver 2 adgange fra nord Bytorvet.

Derudover kan gående ankomme til lokalplanområdet ad 1 passage fra Vestergade, 1 fra Sejergårdsvej og ad 3 passager fra Jernbanevej.

Indenfor delområde 5 muliggør lokalplanen etablering af en dagligvarebutik med hovedindgang fra Jernbanevej. Parkering og vareindlevering muliggøres på arealerne bag bebyggelsen. Vejadgang sker via den tværgående vej A-D.

Offentlig service

Lokalplanområdet hører til Elverdamsskolens skoledistrikt, som ligger i en afstand af ca. 0,8 km nordvest for områdets nordlige hjørne. Hertil kører de lokale buslinjer nr. 589 og 530 fra stationsområdet. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne udenfor eget skoledistrikt.

Ca. 250 meter fra lokalplanområdets sydlige hjørne ligger institutionen, Solgården og nær Elverdamsskolen findes Børnehuset Midgården, hvor der også ligger en dagpleje på samme adresse. Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises til kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Området er en del af et centerområde og ligger i en afstand af ca. 0,4 km til Tølløse Centertorv, der rummer yderligere butiksliv.

Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde der skal opvarmes med gas fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt*. Byrådet i Holbæk kommune har besluttet at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra KvarmløseTølløse Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra dette vandværk.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger indenfor Kvarmløse-Tølløse Vandværks 300 meter beskyttelseszone, som vist på kortbilag 2.

Området er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Regn- og spildevand

Rækkehusene i den sydlige del af lokalplanområdet planlægges separatkloakeret som resten af området. I dag af de fælleskloakeret. Under Sejergårdsvej er regn og spildevandsledninger etableret for området. I områdets sydøstlige hjørne er en pumpeledning for spildevand etableret. Under rækkehusområdet og under vejen nord for rækkehusene ligger fællesledningerne.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver Byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem

Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsynings overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Holbæk Forsyning.

Bluespot

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger 2 arealer særligt lavt i forhold til det omkringliggende terræn. Ved ny bebyggelse eller renovering bør man være opmærksom på disse områder, der er vist på kortbilag 2 og markeret som bluespots. Et bluespot er ikke nødvendigvis ensbetydende med at området er i risiko for oversvømmelse.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Denne lokalplan muliggør etablering af en dagligvarebutik i delområde 5, som kan bidrage til at binde Jernbanevej og stationen bedre sammen med Bytorvet.

Lokalplanområdet og byens ene handelsmæssige knudepunkt vil således kunne opleves mere samlet. Derudover vil en ny dagligvarebutik kunne generere liv til området og dermed påvirke handlen i de eksisterende udvalgsvarebutikker positivt.

Transport

Lokalplanområdet har god tilgang til offentlig transport, idet det ligger ved stationen, hvorfra der kører bus og tog.

Ved at give mulighed for at etablere en dagligvarebutik inden for lokalplanområdet vil togrejsende fra stationen kunne handle på vejen hjem, ligesom beboere i den østlige del af byen ikke vil have samme behov for at skulle transportere sig til den vestlige del af centrum for at handle. Den kortere afstand til handelsmuligheder af dagligvarer vil understøtte Holbæk Kommunes overordnede strategi om at mindske gennemkørende trafik og medvirke til at sikre lokal forsyning i bydelen.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling.

Natur

Lokalplanområdet rummer ikke væsentlige naturinteresser.

Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet ligger ved Tølløse station, hvorfra der kører offentlig transport, som bus og tog.

Ved at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik inden for lokalplanområdet, vil behovet for transport mellem til Centertorvet i byens vestlige del og beboerne i den østlige del af Tølløse, samt passagerer der kommer til og fra stationen kunne mindskes, da de får mulighed for at handle mere lokalt.

Lokalplanen giver mulighed for en sammenhængende bebyggelse imellem Jernbanevej og fodgængerstrøget, Bytorvet, som kan understøtte visionen om at binde byens to knudepunkter, området ved stationen og Centertorvet, bedre sammen for bløde trafikanter.

Bebyggelsen langs Jernbanevej er præget af støj fra forbigående tog. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om isolering mod støj ved ombygning og opførelse af bebyggelse, således at miljøstyrelsens grænseværdi for maksimal støjbelastning bliver overholdt.



Miljø

Støj

Støj fra Jernbanen

Bebyggelsesrækken mod Jernbanevej påvirkes af støj fra jernbanen med en påvirkning på mellem 55 dB og 70 dB.

Det er en forudsætning, at bebyggelse som opføres eller ombygges har gennemgået en isolering mod støj, således at miljøstyrelsens grænseværdi kan overholdes.

Ifølge kommuneplanens generelle rammer skal lokalplanen sikre at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Miljøstyrelsens tillæg fra juni 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 ang. støj fra jernbaner fastsætter et maks. støjniveau fra forbigående tog:

OBS. Se evt.

Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Områdetype

Lden

- | | |
|--|-------|
| • Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol. | 59 dB |
| • Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol.
Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og bydelsparker. | 64 dB |
| • Hoteller, kontorer mv. | 69 dB |

Boliger har en grænseværdi på maks. 64 dB. Kulturhus og butikker har en grænseværdi på maks. 69 dB.

Jordforurening

Der er registreret et område med V1 forurening og 2 områder med V2 forurening i området, se kortbilag 2. Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret på nær rækkehusområdet i syd. Dvs. at delområde 1, 2 og 3 samt dele af delområde 1 ved flytning af jord kræver tilladelse.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af

arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der foretages en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

VVM

Det vurderes, at planlægningen for lokalplanområdet ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter er VVM-pligtige ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt

Servitutter

Der findes i alt 94 servitutter for ejendommene indenfor lokalplanområdet. Ca. 26 servitutter går igen og der skal således tages stilling til ca. 68 servitutter.

Der findes 44 servitutter før 1927, som ligger på Rigsarkivet. Ved aflysning af disse, skal der hentes dokumentation for deres ophør. Grundejerne skal derfor være opmærksomme på, at der kan være uoverensstemmelse med servitutterne på Rigsarkivet og denne lokalplan. Det er dog overvejende sandsynligt at de gamle servitutter er forældede.

24 servitutter er lavet efter 1927.

14 servitutter fra kan evt. søges aflyst og 48 servitutter skal respekteres af lokalplanens bestemmelser.

Følgende 6 servitutter aflyses jf. Planlovens §15, stk. 2, nr. 16, idet de er uforenelige med lokalplanens formål og konkrete bestemmelser:

Dato og løbnummer	Indhold	Matrikelnr.
15.1.20 - 911801	Dok om forbud mod købmandshandel mv, om resp se akt.	5s og 5ap
31.1.64 - 941	Dok om forbud mod herreekviperingsforretning mv	5s og 5ap
2.6.98 - 508022	Boligforbedringsbeslutning. Primær prt. Indeholder pantsætningsforbud	5bv og 5bx



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen forudsætter ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet. Holbæk Kommune er myndighed vedr. bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.



Mindretalsudtalelser

Ingen.



19.11 Center og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1

At sikre at området udlægges til boligformål samt til centerformål herunder, at der kan etableres et kulturhus i lokalplanområdets nordlige del.

1.2

At fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, der sikrer kulturmiljøet langs Jernbanevej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses af Jernbanevej, Vestergade og Sejergårdsvej. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5ap, 5bu, 5bv, 5bx, 5bø, 5cb, 5ch, 5ci, 5cn, 5d, 5e, 5f, 5g, 5gr, 5h, 5k, 5lz, 5q, 5s, 5v, 10 samt 7000m, alle Kvarmløse by, Tølløse samt alle parceller, der efter d. 08-04 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet. Jf. kortbilag 3.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 4 og 5.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1, 2, 3 og 5

3.1

Delområderne udlægges til centerformål med mulighed for at etablere og indrette bebyggelse til eksempelvis boliger, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel i form af daglig- og udvalgsvarebutikker, parkering, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed.

Delområde 4

3.2

Delområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lavbebyggelse.

Butiksstørrelser

3.3

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 3.000 m².

3.4

Inden for delområde 1, 2 og 3 må bruttoetagearealet for den enkelte butik ikke overstige 300 m² for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

3.5

Inden for delområde 5 må bruttoetagearealet for den enkelte butik ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 300 m² for udvalgsvarebutikker.

Tekniske anlæg

3.6

Inden for området kan der etableres transformerstationer til forsyning af kvarteret.

§ 4 Udstykninger

4.1

Udstykninger skal være på min. 300 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

5.1

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 4 og 5 viste byggefelter.

Mindre bygninger såsom, garager, skure, udhuse og lign. må etableres uden for byggefelterne, dog ikke inden for oversigtsarealer, samt inden for passage eller overkørsel mellem byggefelterne langs Jernbanevej, jf. §8.1, §8.2 og §8,6-§8.8.

5.2

Såfremt en del af et byggefelt ikke anvendes til bebyggelse, må det i stedet anvendes til adgangs- og parkeringsareal, grønt område, opholdsareal eller lign.

Delområde 1

5.3

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for den enkelte ejendom

5.4

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 12 meter, se kortbilag 4. Mod Jernbanevej skal bebyggelsen opføres i min. 2 etager.

5.5

Ny bebyggelse skal opføres med facade i den anførte byggelinje mod Jernbanevej, som vist på kortbilag 6.

5.6

Bebyggelse må ikke etableres sammenbygget over flere byggefelter, da der skal sikres passage og overkørsel med en bredde på mindst 2,7 mellem bygningerne mod gaden, i princippet som angivet på kortbilag 6.

5.7

Bebyggelse må kun opføres med en gesimshøjde på 6 meter.

Delområde 2

5.8

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for den enkelte ejendom.

5.9

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 7 meter, se kortbilag 4.

Delområde 3

5.10

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

5.11

Bebyggelse nord for Bytorvet må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 12 meter, se kortbilag 4.

5.12

Bebyggelse syd for Bytorvet må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 8,5 meter, se kortbilag 4.

5.13

Husdybden for boligbebyggelse skal være min. 7 meter og maks. 10 meter. Facadebebyggelsen langs Bytorvet skal opføres som sluttet bebyggelse.

Delområde 4

5.14

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse og 30 for åben-lav bebyggelse.

5.15

Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etager med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 8,5 meter, se kortbilag 4.

Delområde 5

5.16

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for den enkelte ejendom.

5.17

Bebyggelse mod Jernbanevej skal opføres i min. 2 etager og må opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og med en maks. højde på 12 meter, se kortbilag 4.

5.18

Bebyggelsen mod Jernbanevej over stueetagen skal opføres med en husdybde på minimum 7 meter og maksimum 10.

5.19

Ny bebyggelse skal opføres med facade i den anførte byggelinje mod Jernbanevej, som vist på kortbilag 6.

5.20

Bebyggelse må kun opføres med en gesimshøjde på 6 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

6.1

Bebyggelsen må ikke fremstå med faste markiser eller baldakiner, dog må bygningen i delområde 2 tilføjes en fast markise eller baldakin, tilpasset bygningens formsprog, over udendørs opholdsarealer langs facaden mod øst, nord og vest. Se eksempler på illustrationer på bilag 7.

Delområde 1

6.2

Bebyggelsens facade mod Jernbanevej skal etableres med en vandret opdeling mellem stueetage og førstesal. Dette kan gøres ved etablering af gesims, materialeskift eller lign.

6.3

Bebyggelsens facader og gavle skal fremstå i blank mur i form af røde eller grå blødstrøgne tegl. Bebyggelsens stueetage mod Jernbanevej må dog desuden udføres som pudsede facader, med kvaderpuds eller lign. i lyse jordfarver.

6.4

Mod Jernbanevej skal der ske en variation i facaden med etablering af vinduer, indgangspartier og lign.

6.5

Som tagbeklædning må kun anvendes skiffer eller tegl i røde, sorte eller grå nuancer. På karnapper og kviste må andre materialer anvendes til beklædning af lodrette flader.

6.6

Bebyggelsens tage må kun udformes som sadeltag med en taghældning mellem 35 grader og 45 grader, som mansardtag eller som Københavnertag. Tagryggen skal være parallel med Jernbanevej.

6.7

Ved anvendelse til detailhandel skal vinduer i stueetagen mod Jernbanevej etableres som ubrudte vindueselementer med tynde rammer. Ved anvendelse til boligformål eller lign. skal vinduer i stueetagen etableres som opsprossede vinduer, eksempelvis som dannebrogsvinduer.

6.8

Vinduer over stueetagen skal etableres som opsprossede vinduer eksempelvis som dannebrogsvinduer.

6.9

Mod Jernbanevej skal vinduer, døre, kviste og lign. placeres med en ensartet rytme i facaden.

Delområde 2

6.10

Bygningen må kun om eller tilbygges så den fastholder bygningens hovedform og eksisterende vertikale opdeling af facaden, - se også § 7.9.

6.11

Bebyggelsens tag må kun udformes som fladt tag.

Delområde 3 og 4

6.12

Bebyggelsens facader og gavle skal fremstå som blank mur med røde teglsten. Mindre facadepartier kan dog udføres med

træbeklædning eller som pudset facade.

6.13

Som tagbeklædning må anvendes tegl eller betontagsten. På karnapper, kviste og fladt tag må andre materialer anvendes.

6.14

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltag med en taghældning mellem 30 grader og 45 grader eller som fladt tag.

Delområde 5

6.15

Bebyggelsens facade mod Jernbanevej skal etableres med en vandret opdeling mellem stueetage og førstesal. Dette kan gøres ved etablering af gesims, materialeskift eller lign.

6.16

Bebyggelsens facader og gavle skal fremstå i blank mur i form af røde, eller grå blødstrøgne tegl. Bebyggelsens stueetage mod Jernbanevej må dog desuden udføres som pudsede facader, med kvaderpuds eller lign. i lyse jordfarver.

6.17

Mod Jernbanevej skal der ske en variation i facaden med etablering af vinduer, indgangspartier og lign.

6.18

Som tagbeklædning må kun anvendes skiffer eller tegl i røde, sorte eller grå nuancer. På karnapper, kviste og flade tage må andre materialer anvendes til beklædning af lodrette flader.

6.19

Bebyggelsens tage må kun udformes som sadeltag med en taghældning mellem 35 grader og 45 grader, som mansardtag eller som Københavnertag. Tagryggen skal være parallel med Jernbanevej. Dog bebyggelse, som vender mod Jernbanevej etableres med fladt tag.

6.20

Ved anvendelse til detailhandel skal vinduer i stueetagen mod Jernbanevej etableres som ubrudte vindueselementer med tynde rammer. Ved anvendelse til boligformål eller lign. skal vinduer i stueetagen etableres som opsprossede vinduer, eksempelvis som dannebrogsvinduer.

6.21

Vinduer over stueetagen skal etableres som opsprossede vinduer, eksempelvis som dannebrogsvinduer.

6.22

Mod Jernbanevej skal vinduer, døre, kviste og lign. skal placeret med en ensartet rytme i facaden.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

Delområde 1

7.1

Bevaringsværdig bebyggelse, som vist på kortbilag 6, må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådet tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2

Bebyggelse må altid helt eller delvist tilbageføres til den oprindelige udformning, når denne dokumenteres i form af originale bygningstegninger eller historiske fotos.

7.3

Facadedele over stueetagen, som fremstår i blank mur skal bevares i blank mur, og oprindelige vinduesåbninger skal bevares.

7.4

Bebyggelsens stueetage mod Jernbanevej må puds, eventuelt med kvaderpuds eller lignende og males i lyse jordfarver.

7.5

Tage må ikke have udhæng ud over den murede gesims, med mindre det har været den oprindelige tagform. Bygningens tagform skal bevares. Tage må udføres med røde vingetegl eller naturskifer.

7.6

Ved anvendelse til detailhandel skal vinduer i stueetagen mod Jernbanevej fremstå som ubrudte vindueselementer med tynde rammer. Ved anvendelse til boligformål eller lign. skal vinduer i stueetagen fremstå som opsprossede vinduer, eksempelvis som dannebrogsvinduer. I Jernbanegade 18 (det gamle apotek) skal vinduer være småsprossede.

7.7

Vinduer over stueetagen etableres som opsprossede vinduer, eksempelvis dannebrogsvinduer. I Jernbanegade 18 (det gamle apotek) skal vinduer være småsprossede.

Delområde 1, 2 og 5

7.8

Ny bebyggelse og større ombygning af bebyggelse i delområde 1, 2 og 5 skal respektere principperne om passager som vist på kortbilag 6.

Delområde 2

7.9

I bygningen i delområde 2 må etableres vinduesåbninger fra overkant gulv til underkant loft, samt døråbninger, mellem pillerne i facaden.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

8.1

Vejadgang til området skal ske via. 2 overkørsler fra Sejergårdsvej samt 3 overkørsler fra Jernbanevej og 1 overkørsel fra Vestergade som angivet på kortbilag 5.

8.2

Der skal sikres adgang fra Jernbanevej til de bagvedliggende arealer via. overkørsler med en placering i princippet som angivet på kortbilag 5. Overkørslerne skal have en bredde på min. 2,7 meter jf. §5.6

8.3

Der skal udlægges areal til vej AB i princippet som vist på kortbilag 5. Vej A-B skal udlægges i en bredde af min. 7 meter.

8.4

Der skal udlægges areal til vej C-D i princippet som vist på kortbilag 5. Vejen skal udlægges i en bredde af 4 meter.

Stier

8.5

Mellem Sejergårdsvej og Jernbanevej udlægges en privat fællesvej E-F i en bredde på min. 4 meter og maks. 5 meter i princippet som angivet på kortbilag 5.

Passager

8.6

Der skal sikres adgang fra Jernbanevej og Vestergade til de bagvedliggende arealer via. passager med en placering i princippet som angivet på kortbilag 5. Passagerne skal have en bredde på min. 2,7 meter.

8.7

Alle passager, der giver adgang til Bytorvet skal have en bredde på min. på 2,7 meter som vist på kortbilag 5.

8.8

Der skal sikres adgang fra Sejergårdsvej til Bytorvets nordlige bebyggelses hovedindgange, som sker fra nord jf. kortbilag 5

Parkering

8.9

Der skal etableres parkeringspladser svarende til min.:

Boliger:

2 p-pladser pr. åben/lav bolig

1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig

1 p-plads pr. etagebolig

Dagligvarebutikker:

1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal

Øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv:

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal

Engrosvirksomheder, lager, værksteder mv.:

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv.

8.10

Særligt for delområde 2 gælder, at der ikke skal etableres yderligere parkeringspladser. Eksisterende parkeringspladser på egen grund må opretholdes.

8.11

Parkering må etableres som fællesparkering for flere ejendomme.

8.12

Større samlede parkeringsareal skal etableres inden for arealerne markeret på kortbilag 4 og 5.

§ 9 Skiltning

9.1

Erhvervsmæssig skiltning må alene etableres mod de omgivende veje. Internt i området må der alene opsættes mindre henvisningsskilte.

9.2

Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne. Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo som alene reklamerer for den pågældende virksomhed.

9.3

Facadeskilte skal begrænses til stueetagen og må ikke placeres på sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer. Der må opsættes 1 skilt pr. virksomhed.

9.4

Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller dækkes med mere end 25 % ved skiltning/opklæbning.

9.5

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

9.6

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 meter og må ikke blænde, blinke eller være opadrettede.

9.7

Der må ikke opsættes pyloner, bannere og reklameflag.

9.8

Der må dog i forbindelse med etablering af en dagligvarebutik på min. 1.000 m² inden for delområde 5 opsættes en pylon i forbindelse med indkørsel til butikkens parkeringsareal. Pylonens højde må ikke overstige 3,5 meter og bredden må ikke overstige 1,2 meter. Skiltepyloner må alene bruges til skiltning med navn og logo, og må alene være indvendigt belyst.

§ 10 Friarealer

10.1

Inden for delområde 1, 2, 3 og 5 skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af boligarealet.

10.2

Opholdsarealer må, ud over på terræn, etableres på tagterrasser, altaner og lign.

10.3

Opholdsarealer på terræn skal etableres med belægning og beplantning der gør arealerne egnet til ophold.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

11.1

Afskærmning af gårdarealer langs stier, veje og passager, i skel mod parkeringsarealer skal udføres som røde teglsten eller plankeværk i jordfarver eller sort.

11.2

Henstilling af campingvogne, uindregistrerede biler og større både samt hjemmeparkering af lastbiler o. lign. må ikke finde sted på områdets ubebyggede arealer, fælles parkeringsarealer eller på vej- og stiarealer.

11.3

På arealer, hvor der er registreret jordforurening, må der kun befæstes med tæt belægning

11.4

Oplagringer må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal begrønnes med stedsegrøn beplantning.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1

Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.

12.2

Ledninger skal føres i jorden.

12.3

Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger. Parabolantener med en diameter mindre end 1 meter kan dog tillades opstillet på terræn efter nærmere anvisning.

12.4

Transformerstationer må ikke udgøre mere end 10m² og være højere end 2,5 meter over terræn. De skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

§ 13 Støj

13.1

Bebyggelsen må kun etableres og ombygges, således at miljøstyrelsens grænseværdier bliver overholdt:

Grænseværdi for maks. støjniveau fra forbigående tog er:

13.2

Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol. 59 dB

13.3

Boligområder, børnhaver, buggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og bydelsparker 64 dB.

13.4

Hoteller, kontorer mv. 69 dB.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer være anlagt jf. §8.9 - 8.12 og §11.1-11.2

14.2

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal fælles friarealer være anlagt og beplantede jf. §10.1-10.3

14.3

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal stier, passager, overkørsler og veje være anlagt jf. §8.1 - 8.8

14.4

Inden ibrugtagning af bebyggelse skal bebyggelsen overholde miljøstyrelsen vejledning ang. maksimal støjbelastning jf §13.1-13.4.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 1.18_345 i sin helhed.

§ 16 Aflysning af servitutter

16.1

Servitutter som aflyses i sin helhed / for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2.

Matr. nr. 5s og 5ap. Servitut tinglyst den 15.01.1920.

Deklaration om forbud mod købmandshandel mv, om resp se akt.

Matr. nr. 5s og 5ap. Servitut tinglyst 31.01.1964.

Deklaration om forbud mod herreekviperingsforretning mv.

Disse dokumenter er uforenlige med lokalplanen, som følge af bestemmelserne om bebyggelse med anvendelse som centerformål.

16.2

Matr. nr. 5bv og 5bx. Servitut tinglyst 02.06.1998.

Deklaration om boligforbedringsbeslutning. Primær prt. Indeholder pantsætningsforbud.

Disse dokumenter er uforenlige med lokalplanen, som følge af bestemmelserne om bevaring af bebyggelse.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

17.1

Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

17.2

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

17.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

17.4

Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 19.11 Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse er vedtaget af Holbæk Kommune den 08.07.16



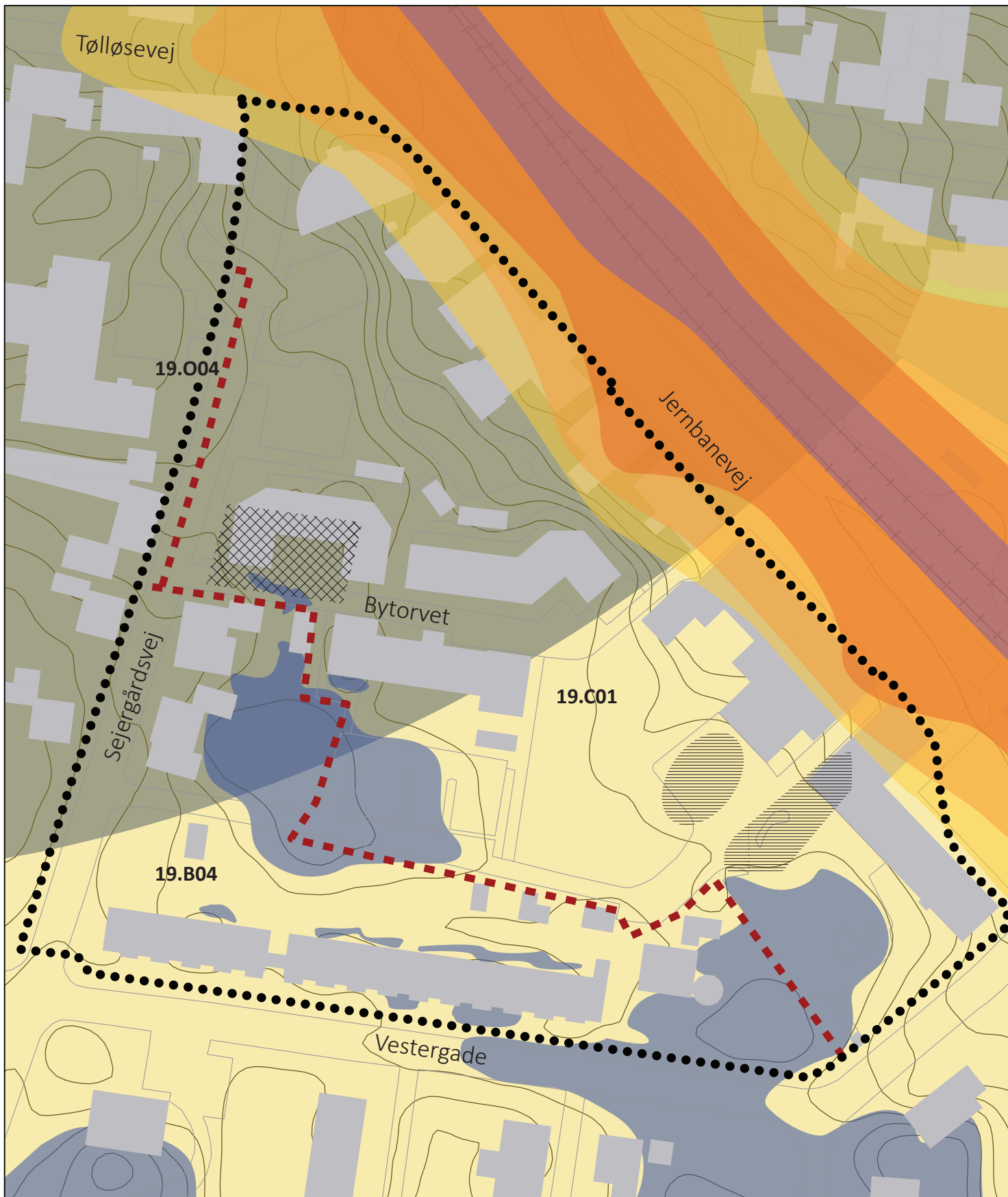
●●●● Lokalplanområde jf. §2.1



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 1 Luftfoto

Mål 1:1000



●●●● Lokalplanområde

■ ■ ■ ■ Kommuneplanramme

■ 300m beskyttelseszone, vandværk

■ Drikkevandsinteresser/
fosforoverbelastet/Indvindingsopland

■ Større jernbaner, 1,5m (2012) 55-60 dB

■ Større jernbaner, 1,5m (2012) 60-65 dB

■ Større jernbaner, 1,5m (2012) 65-70 dB

■ Større jernbaner, 1,5m (2012) 70-75 dB

■ Bluespot

■ V1 Jordforurening

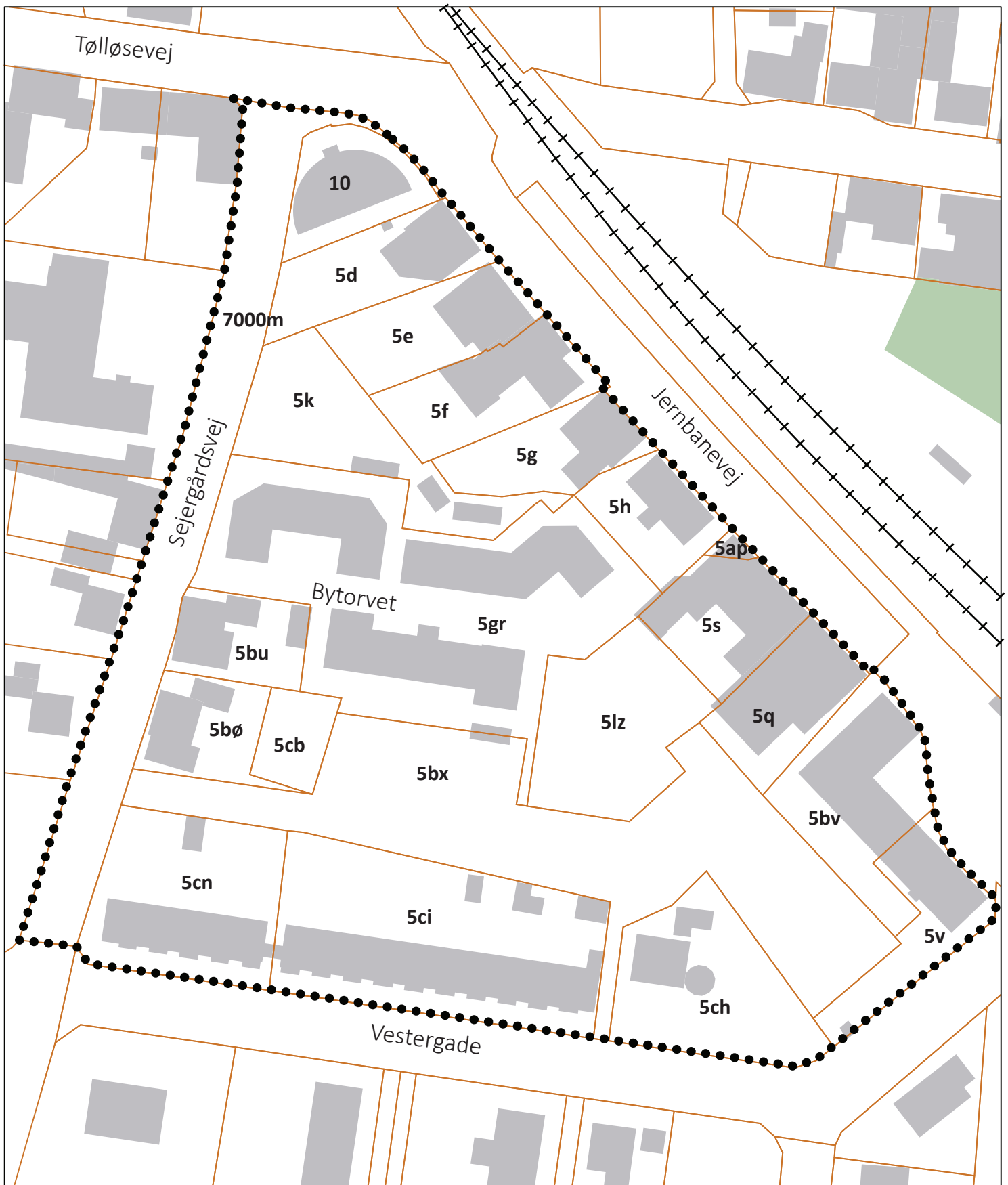
■ V2 Jordforurening



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 2 Bindingskort

Mål 1:1000



●●●● Lokalplanområde jf. §2.1

1acd Matrikel nr. jf. §2.1

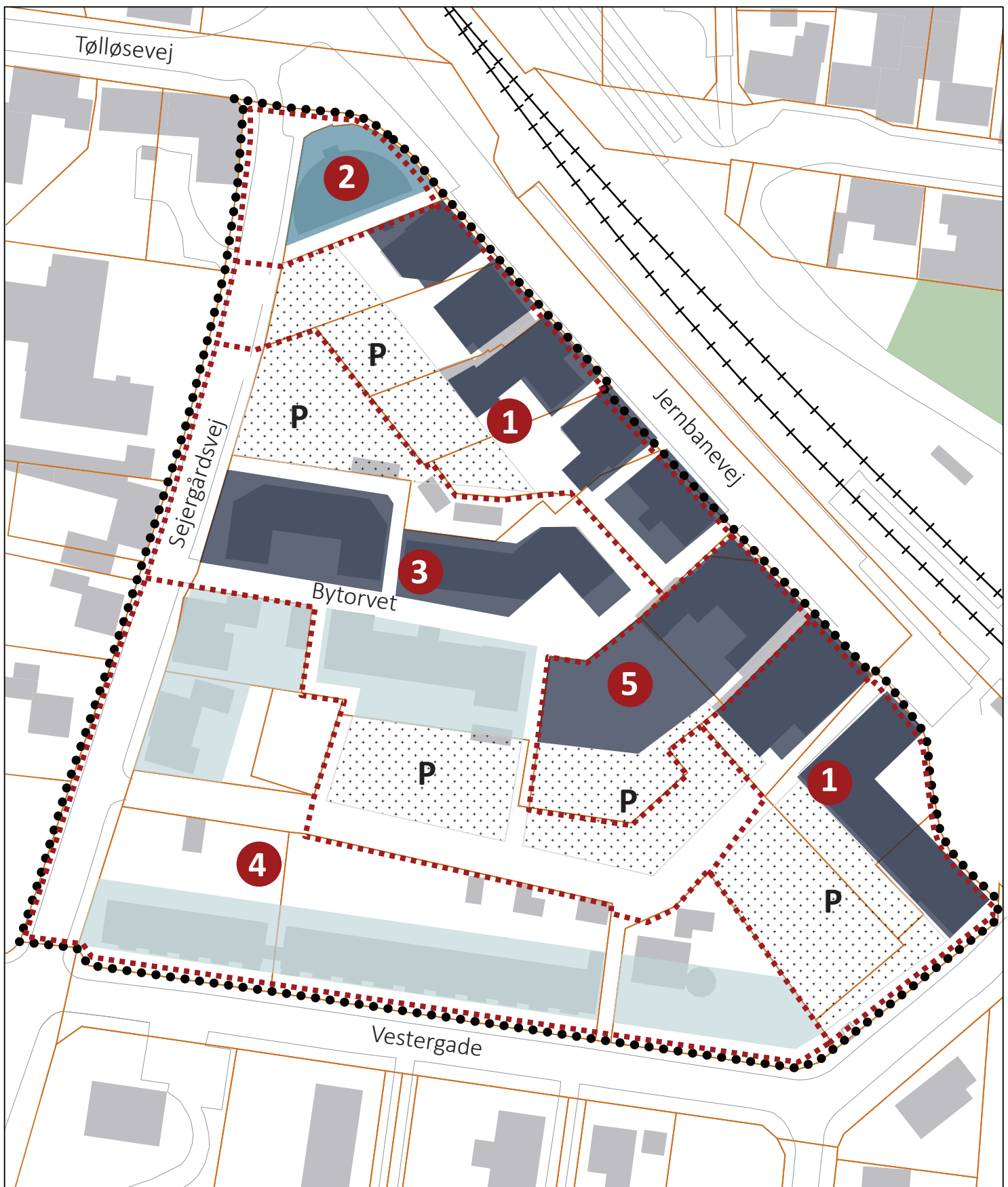
— Matrikelskel jf. §2.1



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 3 Område- og matrikelskel

Mål 1:1000



●●●● Lokalplanområde jf. §2.1

— Matrikelskel jf. §2.1

Parkering jf. §8.12

Delområder jf. §2.3

Byggefelt, maks. 2 etager med udnyttet tageetage jf. §5.1, §5.4, §5.11 og §5.17

Byggefelt, maks. 2 etager jf. §5.1 og §5.9

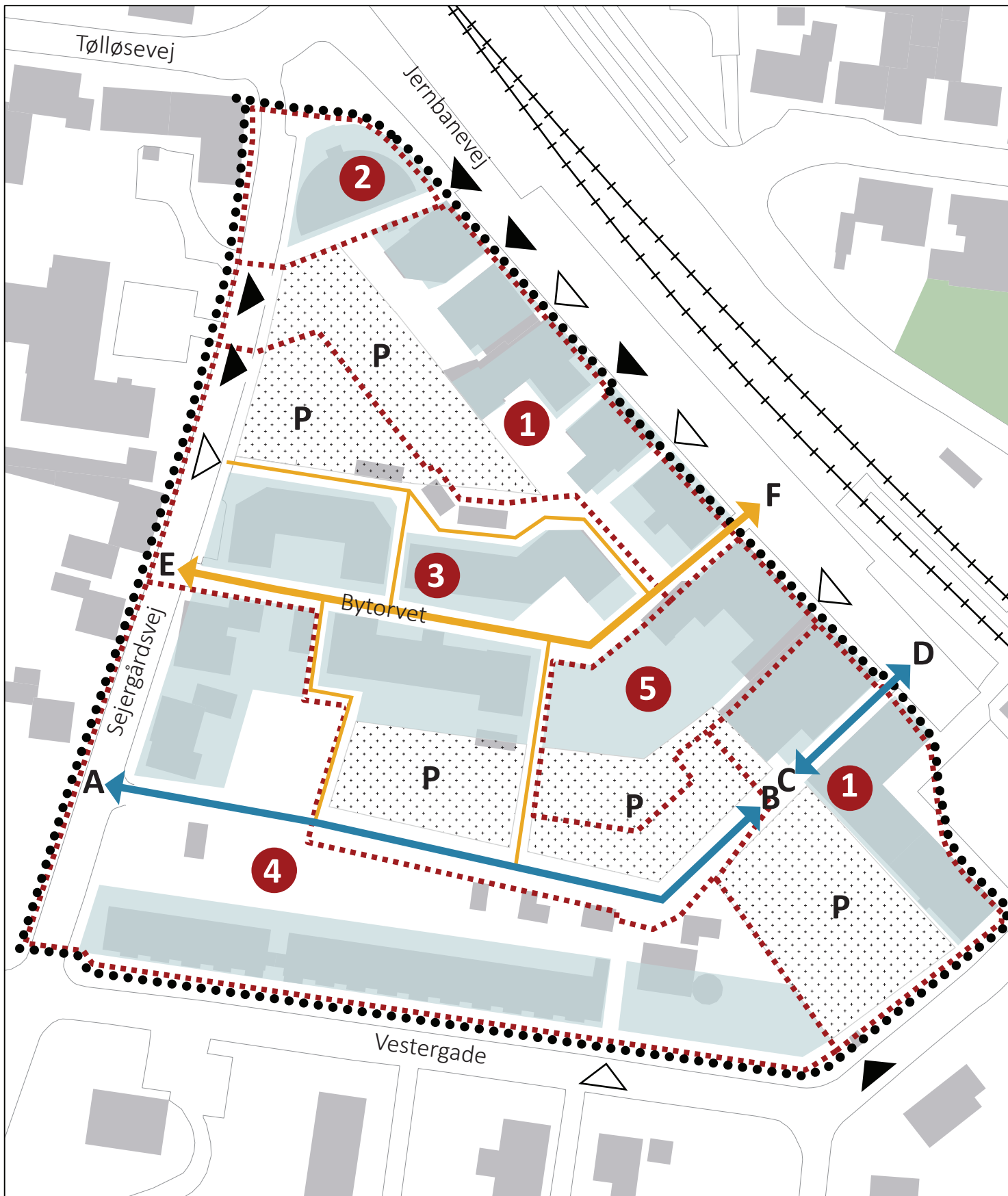
Byggefelt, maks. 1 etage med udnyttet tageetage jf. §5.1, §5.12 og §5.15



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 4 Anvendelsesplan

Mål 1:1000



●●●● Lokalplanområde jf. §2.1

↔ Tværgående sti jf. §8.5

↔ Tværgående vej jf. §8.3 og §8.4

▶ Overkørsel (vej) jf. §8.1 og §8.2

▷ Passage (sti) jf. §8.6 og §8.8

— Passage med adgang til Bytorvet jf. §8.7 og §8.8

Ⓟ Parkering jf. §8.12

■ Byggefelt jf. §5.1

① Delområder jf. §2.3



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 5 Vej- og stistruktur

Mål 1:1000



●●●● Lokalplanområde jf. §2.1

■ Bevaringsværdigt kulturmiljø jf. §7.1

↔ Passage jf. §5.6 og §7.8

↔ Passage ved etablering af evt. ny bebyggelse jf. §5.6 og §7.8

— Påbudt facadebyggelinje jf. §5.5 og §5.19



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 6 Kulturmiljø

Mål 1:1000



Centerområde og kulturhus ved Jernbanevej, Tølløse

Kortbilag 7 Principielle illustrationer, delomr. 2

Eksempler på facadeændringer og udendørs opholdsareal

