

Lokalplan nr. 19.13

Mostparken - byudvikling på tidligere
Mostfabrik i Tølløse



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 21. november 2022

Høringsperioden slut: 19. december 2022

Vedtagelsesdato: 22. marts 2023

Ikrafttrædelsesdato: 25. april 2023

Baggrund og formål

Vision

Holbæk kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Nærværende lokalplan er udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Baggrund

Holbæk Kommune har modtaget en ansøgning om igangsættelse af lokalplanlægning for et nyt boligområde centralt i Tølløse på den tidligere Mostfabrik. Projektforslaget fra ansøger viser et projekt med 104 nye boliger, hvor de enkelte boliger vil være mellem 60m² og 100 m². Bebyggelsen vil blive maksimalt 3 etager med svalegange og en maksimal højde på 12,5 meter. Derudover vil der ske indretning af 7 boliger i eksisterende bygningsmasse, ligesom det eksisterende sundhedshus og restaurant forsat er en del af projektet. Der er således tale om et projekt med forholdsvis mindre boliger, hvilket er i overensstemmelse med Holbæk Kommunes boligstrategi.

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre udviklingen af et attraktivt centerområde i Tølløse bestående af nyt etagebyggeri, der tilknyttes det eksisterende sundhedshus og restaurant. Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bevaring af eksisterende bebyggelse, offentlige forbindelser igennem området, udformning af en offentlig tilgængelig plads, samt bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang, placering og udtryk, samt adgangsveje, grønne friarealer og parkering m.v. inden for lokalplanområdet.

Bevaring af kulturhistoriske spor

Lokalplanen har desuden til formål at sikre en udvikling, der sker med respekt for de kulturhistoriske spor af det tidligere industrikulturmiljø omkring den tidligere Mostfabrik. Dette understøttes ved at bevare to bygninger ud mod Tølløsevej: administrationsbygning og flaskelager samt at fastholde den oprindelige indkørsel til området som bliver en af adgangsvejene til området.

Offentlige byrum

Med lokalplanen sikres en central offentlig tilgængelig stiforbindelse fra Stationen og Tølløsevej via Møllevej til Centertorvet. I tilknytning til stien anlægges, der ved Møllevej et nyt torv. Der vil her være mulighed for etablering af liberalt erhverv, og publikumsorienteret erhverv, som f.eks. butikker med facade mod torvet. Herved realiseres kommuneplanens bestemmelser inden for lokalplanområdet om at: "*Der skal skabes et butiksstrøg som forbinder Tølløsevej og Centertorvet igennem matr. nr. 5b (Unicad grunden)*". og "*Der skal skabes en forbindelse for bløde trafikanter imellem Centertorvet i vest og Stationen i centrum, evt. via rammeområde 19.005 (Sejergaardsskolen) og rammeområde 19.B04*".

Friarealer

Lokalplanen har til formål at sikre, at den enkelte bebyggelse i området får adgang til tilstrækkelige friarealer af god kvalitet. Friarealer er udearealer, hvor man kan tage ophold og møde sine naboer. Det kan også være mere private udarealer som terrasser og altaner. Lokalplanen opfylder dermed kravet i kommuneplanrammen om at friarealer skal udgøre mindst 30 % af boligarealet.

Lokalplanområdet



Skråt luftfoto af området for lokalplanen, set mod syd. Stationen kan ses til venstre i billeder, mens centertorvet kan ses til højre i billedet. I mellem disse ligger lokalplanområdet markeret med stiplede linje ved siden af Sejergaardsskolen.

Lokalplanområdet udgør ca. 2 ha og er beliggende centralt i Tølløse mellem Centertorvet, Sejergaardsskolen og Tølløsevej.

Området var fra 1922 hjemsted for Valdemar Olsens fabrikker. Valdemar Olsen startede virksomheden i 1907 i Sønderstrup med produktion af eksportfløde. I 1922 flyttede han firmaet til Tølløsevej 27 og begyndte at producere æblemost ved siden af eksportfløden. På et tidspunkt overtog sønnen Volmer Olsen, der var borgmester i Tølløse Kommune fra 1968 til sin død i 1975, virksomheden. I 1990 blev Dansk Central Most købt af Unica Food A/S, der ændrede firmaets koncept til, at man tappede og pakkede ketchup, sennep, vine, juicer og sovs for de store supermarkeds kæder i deres egen emballage. Unica Food lukkede fabrikken på Tølløsevej 27 i 2007.

Lokalplanområdet fremstår for størstedelen ryddet og venter på ny anvendelse. I lokalplanens nordlige del mod Tølløsevej ligger to bygninger, der er vurderet bevaringsværdige. Det gælder bl.a. en tidligere administrationsbygning og en mindre bygning ud mod Tølløsevej, der har fungeret som flaskelagerhal. Disse markerer den tidligere indgang til Mostfabrikken. Derudover ligger en større bygning, der i dag fungerer som sundhedshus og restaurant, og som tidligere har været én stor lagerhal. En del af lokalplanområdet anvendes i dag til parkeringspladser ved Centertorvet og Sundhedshuset. I lokalplanområdets sydlige grænse løber en offentlig sti. Som nabo til lokalplanområdet mod syd ligger en række parcelhuse

fra 1950'erne. Nærmeste naboer nord for lokalplanområdet udgøres af ældre gadehuse ved Søndergade og Tølløsevej.

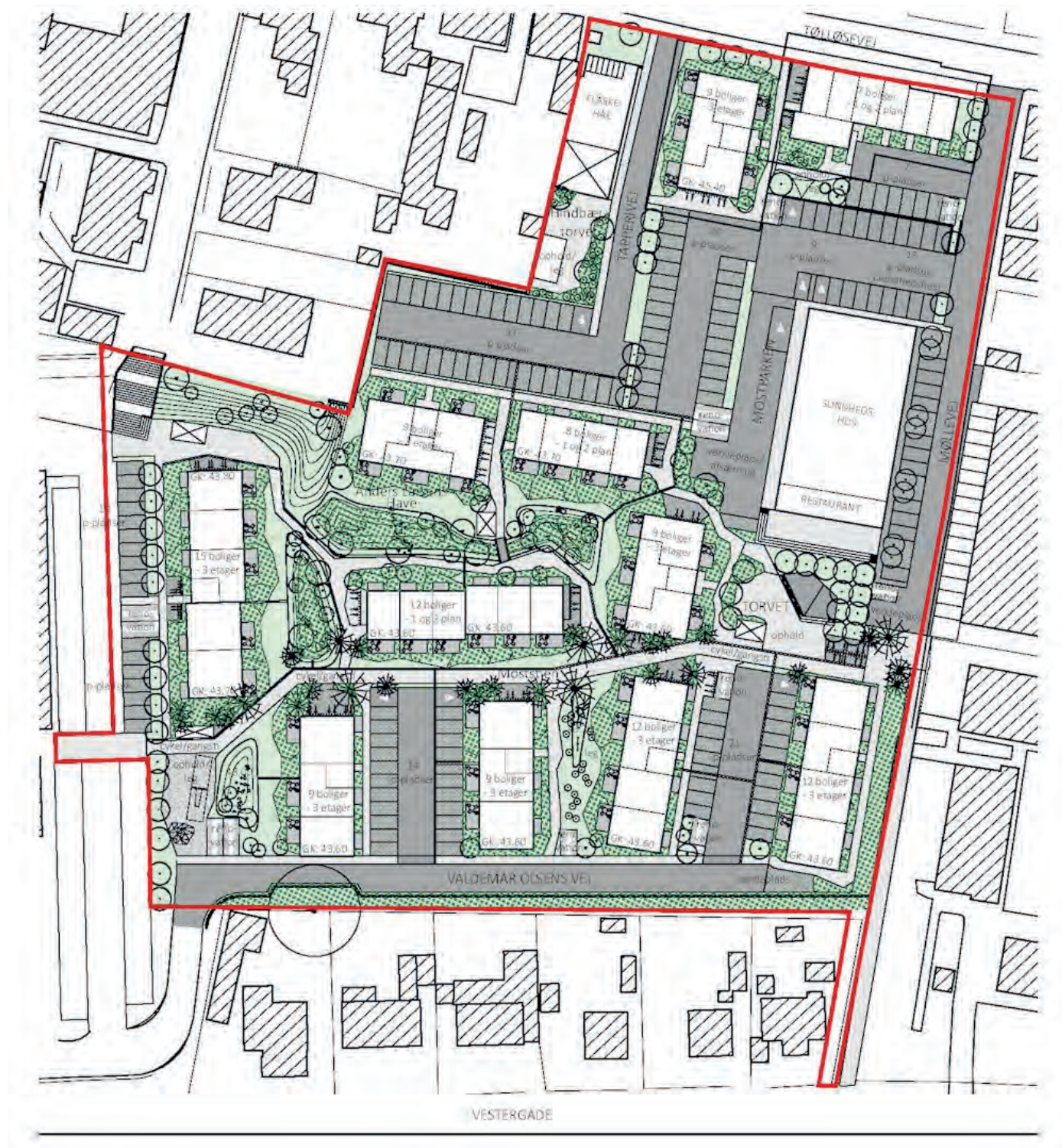
Området er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø Tølløse Stationsby og udgør en væsentlig del af byens industri- og kulturhistorie. Mostfabrikken, som indtil for nylig har ligget på grunden, udgør en bærende del af fortællingen om Tølløse Stationsby. Tølløse stationsby har fulgt den udvikling, som er typisk for de nye stationsbyer, som opstod i forbindelse med industrialiseringen omkring århundredeskiftet, med en kerne af erhverv, industri og handel. De gamle fabriksbygninger på Tølløsevej, Mostfabrikken og Margarinefabrikken, er fine repræsentanter for Tølløses industrihistorie.

Terrænet i lokalplanområdet ligger for størstedelen i kote 42-46 , med et fald mod sydvest. Mod de tilstødende parcel- og gadehuse er der nogle steder en væsentlig højdeforskel på flere meter, der fremstår som en skråning, spunsvæg og støttemur.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 hundrede meter fra stationen, hvorfra der med regionaltog er forbindelse til Holbæk, Kalundborg, Roskilde og København, mens der med lokalbanen er togforbindelse til Slagelse og byer herimellem.

Langs Møllevej er der en række karakteristiske platantræer, der giver vejen et grønt præg. Mod syd er stien afgrænset af trådhegn og beplantning af mindre træer og buske. I lokalplanområdets nordvestlige del ligger en skråning beplantet med træer og buske i varierende størrelser.

Lokalplanens indhold



Ovenstående illustrationsplan viser en mulig disponering af området.

Anvendelse

Området er beliggende i centrum af Tølløse, der i kommuneplanen er udpeget som centerområde. Lokalplanen fastlægger, at området forsat kan anvendes som centerområde, hvilket giver mulighed for boliger, liberale erhverv, butikker, restauranter og lignende, samt offentlig og privat service.

Trafikbetjening

Sundhedshuset, restaurant og torvet, der forventeligt vil skabe trafik i området fra gæster, kunder og patienter trafikbetjenes selvstændigt via Møllevej, der er en sidevej til Tølløsevej. Den nordlige del af bebyggelsen trafikbetjenes via Tølløsevej ved at anvende indkørslen for den tidligere Mostfabrik. Den sydlige del af bebyggelses trafikbetjenes via Vestergade og indkørsel til den eksisterende parkeringsplads ved centertorvet. Den vestlige del af området trafikbetjenes via Sønderstrupvej og Centertorvet.

Centralt i området anlægges en cykel- og gangsti, der som en bilfri forbindelse mellem torvet i øst og Centertorvet i vest fremover vil udgøre en sikker forbindelse for blandt andet skolebørn fra Sejergaardsskolen.

Parkering

Parkering anlægges som fællesparkering og udgøre minimum 1 parkeringsplads pr. bolig og minimum 1 parkeringsplads per 50 m² erhverv. Cykelparkering skal udgøre minimum 2 pladser pr. bolig og anlægges i umiddelbar nærhed til boligblokkene.

Bevaring af industrikulturmiljø

Lokalplanområdet ligger i det bevaringsværdige kulturmiljø Tølløse Stationsby og udgør en væsentlig del af byens industri- og kulturhistorie. Der er to bygninger ud mod Tølløsevej, som er vurderet til at være bevaringsværdige. Det drejer sig om den tidligere administrationsbygning og den tidligere flaskelagerhal. Ved at bevare bygninger, strukturer og reminiscenser i ny planlægning gives området en identitet, som er svær at skabe fra grunden, samtidig med at historien om kulturmiljøets udvikling videreføres til fremtidige generationer.

Bygninger

Administrationsbygningen markerer, sammen med flaskelagerhallen, den tidligere indgang til Mostparken. De to bygninger vurderes at udgøre en stærkere fortælling i sammenhæng, end hvis det kun er administrationsbygning, som bevares. Flaskelagerhallen vil indgå som fællesareal og f.eks. anvendes til fælleshus, værkstedsfaciliteter, fælles opbevaring og uopvarmet fælleshus. Flaskelagerhallen udgør i dag 500 m² uopvarmet bygning og kan reduceres til det halve således at bygningen tilføjes et udeareal syd for bygningen.

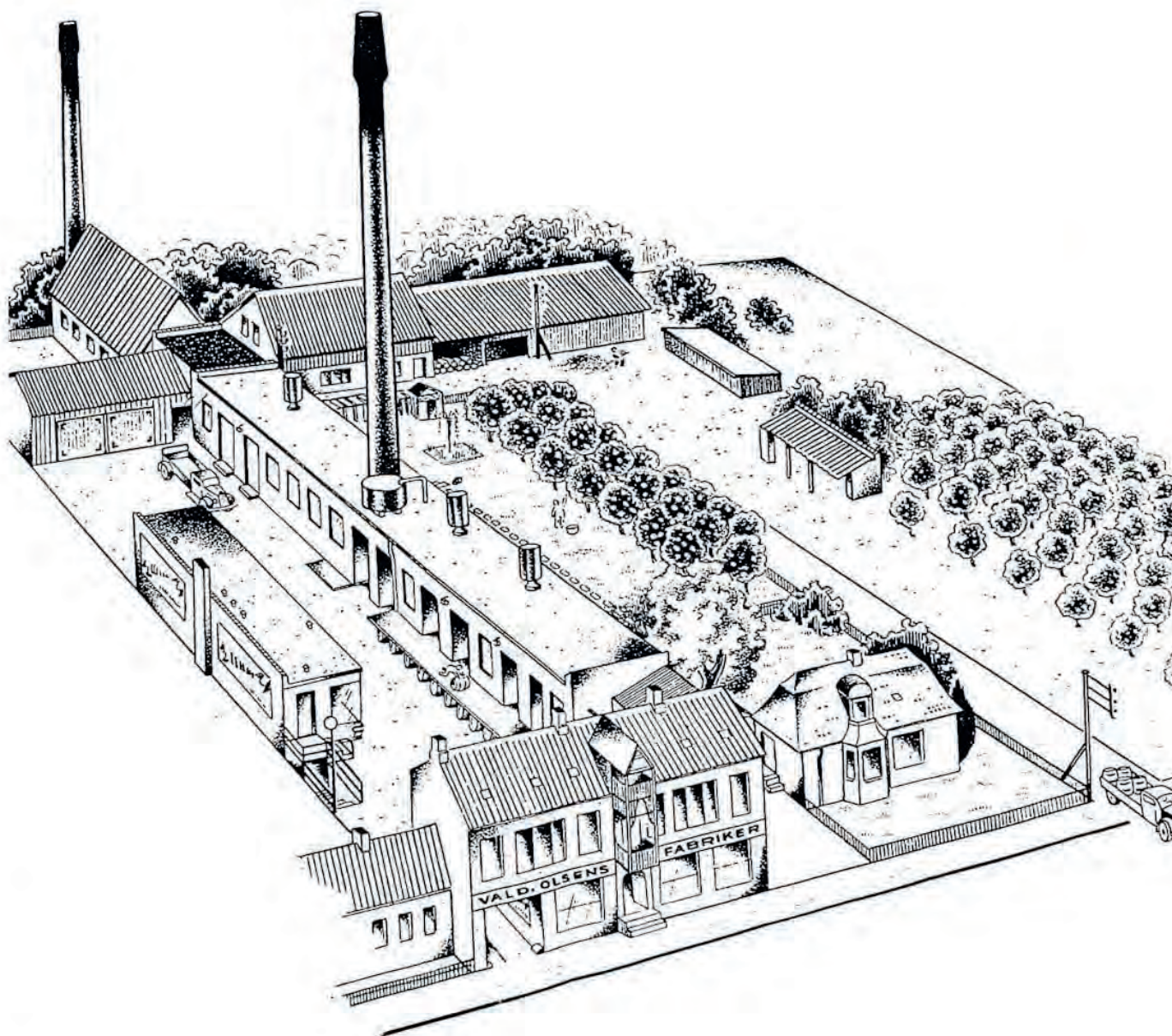
Lokalplanen sikrer, at udvendige ændringer på de to bevaringsværdige bygninger sker i respekt for bygningernes oprindelige arkitektur og materialevalg. Nedenstående historiske fotos giver et indtryk af, hvordan bygningerne oprindeligt og tidligere har set ud.



Administrationsbygningen set fra nord. En frontkvist, port og butiksvinduer mod Tølløsevej. På billedet ses de originale dannebrosvinduer.



Fra 1937-38 bagerbutik, bygningen fremstår med betonoverligger og murværksdetaljer. Der har været dør ud mod vej og detaljeret altan på.



Stregtegning af Valdemar Olsens fabrikker.



Luftfoto 1949 set fra nord; der er kommet taskekvist på administrationsbygningen.



Luftfoto fra 1958 set fra syd, der viser administrationsbygningens gårdmiljø.



Billede af administrationsbygningen fra gården. Fra tiden, hvor der var taskekvist på taget.



Administrationsbygningens østvendte gavl set fra Tølløsevej mod vest.



Tårnet i gården er opført i 1991 og har altså ikke været en del af bygningernes originale udtryk.



Administrationsbygningen som den fremstår i 2022.



Flaskelagerhallen som den fremstår i 2022.

Lokalplanen giver mulighed for opførsel af ny etagebebyggelse i mellem administrationsbygningen og flaskelagerhallen. Den nye etagebebyggelse vil have gavl mod Tølløsevej og er trukket tilbage for ikke at være for dominerende i forhold til det eksisterende gademiljø langs Tølløsevej.



Ovenstående illustration viser den nye etagebebyggelses placering i gadeforløbet på Tølløsevej. Bygningen placeres mellem den tidligere administrationsbygning og det tidligere flaskelager.

Stedsnavne

Udover de omtalte bevaringsværdige bygninger kan erindring om kulturhistorien også bevares gennem stedsnavne i området. Derfor tager lokalplanens steds- og vejnavne udgangspunkt i områdets historik som Mostfabrik. Adkomstvejen til Sundhedshuset kaldes Mostparken, den nordlige adkomstvej kaldes Tapperivej, mens den sydlige adkomstvej kaldes Valdemar Olsens Vej. Valdemar Olsen grundlagde virksomheden dansk central most, der har i mange år har ligget i området.

Arkitektur og byrum

Offentligt tilgængelige byrum

Bebyggelserne i planen placeres, så de danner rammer omkring de offentligt tilgængelige byrum ved torvet syd for sundhedshuset og restauranten, og omkring den offentligt tilgængelige gang- og cykelsti mellem Tølløsevej/Møllevej til Centertorvet.

Private haver / overgangszoner

Arealet umiddelbart omkring bebyggelsen udgøres af private haver tilknyttet lejligheder i stueetagen, således at der opstår en blød overgang mellem boligen, det semiprivate rum og det fuldt offentlige rum.

Fællesarealer / gårdrum

Flere steder i lokalplanområdet er der udlagt plads til fællesarealer. Disse kan ses centralt i lokalplanområdet, syd for Flaskelageret og i midten af en sydlige bebyggelse, hvor der indrettes grønne gårdrum som med beplantning gøres egnede til ophold og leg.

Friarealer

30 % af boligarealet skal være friareal til ophold og leg med videre. Dette udgøres både af private haver og altaner, de semiprivate fællesområder og de offentlige arealer.

Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelsen udformes som længebygninger med sadeltag. Facader skal fremstå i teglsten, skærmtegl, naturskifer, træ eller i plademateriale, hvis der arbejdes med profilering eller anden variation i facaden. Facader må dog ikke være metalplader. Tage skal fremstå i teglsten, tagpap, naturskifer, skifereternit, vegetationstage, solcelletagsten eller metalplader med lodret profilering, som pandeplader eller trapezplader. Lokalplanen giver mulighed for altaner med lodrette balustre i metal eller som perforerede metalplader. Bebyggelsens farver på facader, tag, vinduer, døre og bygningsdetaljer skal være i jordfarver eller gråtoner, herunder sort og hvid.

Mindre bygninger såsom redskabsskure, legehuse, cykelskure, affaldsstationer, varmepumpeinddækning og lignende skal opføres som træbygninger med lodret træbeklædning. Farver på mindre bygninger skal være i træ eller fremstå i jordfarver. Der stilles desuden krav om at udvalgte sekundære bygninger skal have vegetations tage, hvilket vil give øge det grønne udsyn i området og særligt fra de kommende etageboliger, ligesom vegetationstagene bidrager til håndtering af regnvand og vil fremme biodiversiteten.

Lokalplanen stiller krav til at bygningerne maksimalt kan have en ubrudt længde på 35 meter. Længere bygninger skal opbrydes således at ensartede facader undgås.

Lokal afledning af regnvand

Lokalplanområdet skal håndtere hverdagsregn på egen grund, ligesom lokalplanområdet ved skybrud skal håndtere en regnmængde, der svarer til det som falder inden for området. For at sikre dette er der i lokalplanen udpeget tre typer volumener til forsinkelse; lavninger, sænkede veje og bassiner. Lavninger er sænkninger i terrænet, der får en rekreativ værdi ved ofte at blive våde og kan opleves som en del af det grønne fællesareal. Lavninger bliver i bunden beklædt med en tæt membran for at hindre nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Sænkede veje indbefatter at sænke vejarealet mellem de sydlige p-pladser med 15 cm. Den løsning er bedst egnet til skybrud, da vand på vejbanen vil være til gene i hverdagen. Bassiner består af f.eks. faskine-kassetter beklædt med en tæt membran under parkeringsområder (vej og p-pladser) til magasinering af vand i antaget 1 meters dybde. Bassiner er egnet til både hverdagsregn og skybrudsvand. Overfladevandet vil ved større regnhændelser ledes via åbne vandrender til de nævnte forsinkelsesvolumener, hvorfra vandet langsomt videreføres til kloaknettet.

Terrænregulering

Der er enkelte steder i lokalplanområdet, hvor der er store terrænforskelle, som et resultat af tidligere anvendelse af grunden. Fra grunden er der et terrænspring til de omkringliggende boliger mod henholdsvis nord og syd. Disse overgange sikres blandt andet ved at fastholde nuværende spunsvæg og fastholde eksisterende skråning. Der skal desuden etableres trapper på udvalgte steder for at skabe bedre forbindelser ind og ud af området. En stor del af beplantningen i skel beskyttes ved, at der stilles krav til at terrænregulering ikke må ske tæt på beplantningen. Terrænregulering vil blive reguleret jf. nedenstående og som angivet på kortbilag 7.

- Områder hvor der ikke må terrænreguleres: Mod sydliggende naboer på Vestergade, hvor der er et terrænspring på 1,5-2 meter, placeres en øst-vestgående støttemur med en afstand til skel på min 1,5 meter fra skel således at beplantning i skel kan fastholdes og vedligeholdes. I en af naboherne syd for lokalplanområdet står der tæt på skel et stort egetræ. For at undgå at skade egetræets rodnet må terrænregulering i dette område ikke ske inden for en afstand på 3,5 meter fra skel.
- Område hvor der kan terrænreguleres med op til 2 meter: I området umiddelbart nord for støttemuren langs sydligt skel er der behov for at sænke terræn med op til 2 meter til placering af en boligvej. I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet mod Møllevej er der terrænspring på op til 2 meter mellem sti og boligområde. Her etableres en ca. 32 meter lang syd-nordgående støttemur, der mod syd vil være ca. 1,5 meter, men bliver lavere mod nord, da det eksisterende terræn her udlignes. I dette område kan terrænet også sænkes med op til 2 meter. Der skal i dette område etableres en mindre trappe, så der bliver nem adgang til stien ud mod Vestergade fra boligområdet.
- Områder hvor der kan terrænreguleres med op til hhv. 0,4 meter og 4,5 meter: Helt i toppen af den eksisterende skråning mod nabo ved Søndergade 3 kan der terrænreguleres med 0,4 meter. En stor del af skråningen skal fastholdes til at optage terrænspringet på 3,5 meter. Der gives på dele af skråningen mulighed for at den bearbejdes og reduceres i sin udstrækning, hvilket særligt vil være aktuelt for den del af skråningen der løber fra nord mod syd langs det eksisterende skel for matr.nr. 14bs.
- Område hvor der kan terrænreguleres med op til 1,5 meter: Ved området udlagt til offentligt tilgængeligt torv (Torvet) gives der mulighed for terrænregulering på op til 1,5 meter, så torvet kan opbygges i forskellige niveauer. I områder til håndtering af regnvand kan der terrænreguleres med op til 1,5 meter.
- Mod vest, langs ejendommens vestlige skel, fastholdes flaskelager og spunsvæg til at optage det eksisterende terrænspring på 3 meter.

Beplantning

De fleste af de karakteristiske plantræer langs Møllevej bliver med lokalplanen gjort bevaringsværdige. Dog vil de 6 sydligste træer langs vejen blive fældet for at give mulighed opførelse af en boligblok.

Beplantningen i området vil trække på området historie som Mostpark med hhv. æbleplantage og bærbuske. Således etableres der på Torvet og Hindbærtorvet æbletræer, mens der også plantes bærbuske på Hindbærtorvet og i de grønne fællesarealer. De grønne fællesarealer vil fremstå som en blanding af henholdsvis kort klippet plæne, stauder og staudegæsser, samt højt græs med engkarakter.

Langs den bilfrie forbindelse Moststien vil højstammede skovfyr give en sammenhængende grøn forbindelse fra Centertorvet og til Torvet. I kanten af lokalplanområdet og ved interne veje vil nye plantræer give området et grønt udtryk udadtil. Centralt i lokalplanområdet og på skråningen mod nord vil der blive plantet løvtræer af forskellige slags som f.eks. alm røn, hæg, sølvløn og fuglekirsebær.

Vedligehold af fællesområder

Vedligehold af fællesområder påhviler ejerne i området. Planloven indeholder ikke hjemmel til at der med lokalplaner kan kræves grundejerforeninger for etageboligområder. Dannelse af grundejerforening eller ejerforening er derfor frivillig. En forening kan være en fordel for at sikre ejerskab og vedligehold af ovennævnte arealer ved en eventuel kommende udstyknings, hvor der kommer flere ejere.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt tidlig inddragelse af lokalområdet med et velbesøgt orienteringsmøde, hvor lokalforum deltog. På orienteringsmødet blev der blandt andet drøftet terrænforhold til naboer, grønne arealer, LAR - anlæg til lokal afledning af regnvand, varmeforsyning, vej og trafik samt bebyggelsens omfang.

Lokalplanen kan ikke regulere, hvilken varmeforsyning boligerne skal have. Lokalplanen giver mulighed for solceller på tagene.

Læs notat fra orienteringsmødet [her](#).

Der har desuden været afholdt møde med Centertorvets butikker, hvor butiksejerne blev gjort opmærksom på, at der med ny planlægning inddrages en fremtidig udvidelsesmulighed, da der vil være færre parkeringspladser tilknyttet Centertorvet.

Der er modtaget to kommentarer ifm. den tidlige inddragelse. Se de to kommentarer i fuld længde [her](#).

Kommentaren fra Sejergaardsskolen omhandler ønske om, at Møllevej lukkes af for kørende trafik på den sydligste del. Det foreslås at der etableres gangsti eventuelt kombineret med cykelsti. Skolen vil gerne indgå dialog om, at der skal skabes en forbindelse for bløde trafikanter imellem centertorvet og stationen, men bemærker, at skolens primære formål er undervisning, hvilket der i den forbindelse skal tages hensyn til. Skolen er offentlig tilgængelig og ser ikke umiddelbare behov for at facilitere en forbindelse for bløde trafikanter med yderligere tiltag.

Kommentar fra borger udgør et forslag til placering af parkering langs områdets sydlige skel, der samtidig giver mulighed for større fælles arealer mellem boligblokkene. Forslaget har været efterprøvet, men blev vurderet som uhensigtsmæssig, da der ikke var nok plads til at opfylde parkeringsbehovet for den foreslåede bebyggelsesprocent. Terrænspringet mod sydlig nabo gør det vanskeligt at placere parkering helt om mod skel. Hvis parkeringen flyttes længere mod nord, vil det gøre det svært at få plads til boligblokkene.

I det videre arbejde med planen er der fokuseret på at etablere en mere harmonisk overgang fra projektet til de omkringliggende naboer. Dette har resulteret i bestemmelser omkring terrænregulering, beskyttelse af beplantning placering af bebyggelse, sikring mod indbliksgener og fredeliggørelse af Møllevej.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden 21.november - 19. december 2022. Der blev i høringsperiode afholdt borgermøde.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 6 høringssvar i høringsperioden.

Høringssvarende og administrationens behandling, samt mødenotat fra borgermødet kan ses [her](#).

Redegørelse

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng og relatere lokalplanen til eksisterende forhold i området. I afsnittet redegøres der for om lokalplanen er i overensstemmelse statslig og regional planlægning, ligesom relevante emner fra kommuneplan 2021 beskrives nærmere. I redegørelsen beskrives det desuden, hvordan lokalplanen forholder sig til eksisterende lokalplaner, planlægning i forhold til nabokommuner og andre relevante planer. Derudover redegøres der for, hvordan lokalplanen forholder sig til energi og forsyning, bæredygtighed og miljø. Desuden redegøres der for hvor servitutter og om lokalplanens gennemførelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Statslig og regional planlægning

Planområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver. Staten har dog interesser som berører lokalplanområdet. Dette omfatter drikkevandsinteresser og kulturarv herunder kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger. Disse emner er indarbejdet i kommuneplanen for Holbæk Kommune og beskrives nærmere under afsnittet om Kommuneplan 2021.

Det er vurderet, at planforslaget er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner. Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger indenfor områder, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Byzone
- Kommuneplanramme 19.C01 - Tølløsevej, Mostjorden og Jernbanevej
- Værdifuldt Kulturmiljø
- Bygninger med bevaringsværdi
- Landskabsområde Lunderød
- Område for særlige drikkevandsinteresser

De emner, der er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor.

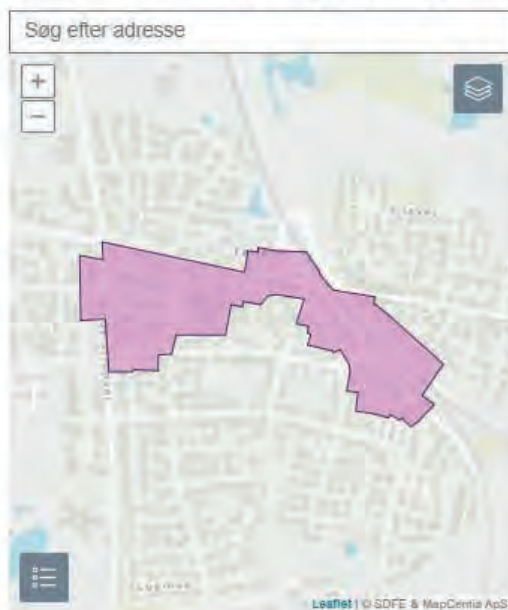
Kommuneplanramme 19.C01

Området er beliggende i Kommuneplanrammen 19.C01, som er en stationsnær centerramme. Centerområder skal anvendes til centerformål svarende til byens størrelse og opland. I centerområder kan der planlægges for boliger, byparker, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3. Bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer. For stationsnære centerområder skal der tilstræbes en samlet planlægning for at sikre en mere intensiv arealanvendelse.

I denne ramme er bebyggelsesprocenten 80. Der kan bygges i 3 etager og maksimalt 12,5 meters højde. Derudover skal friarealer ved boligformål udgøre minimum 30 % af boligarealet.

Hele eller dele af området er udpeget som område med risiko for oversvømmelser. Der er i lokalplanen taget højde for dette.

19.C01 - Tølløsevej, Mostjorden og Jernbanevej



Bestemmelser	
Omr. nr.	19.C01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	19 Tølløse
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Opholds- og friarealer	Ved boligformål skal opholdsareal udgøre min. 30% af boligarealet.
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Trafik	Der skal skabes et butiksstrøg som forbinder Tølløsevej og Centertorvet igennem matr. nr. 5b (Unicad grunden) Der skal skabes en forbindelse for bløde trafikanter imellem Centertorvet i vest og Stationen i centrum, evt. via rammeområde 19.005 (Sejergaardsskolen) og rammeområde 19.B04.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Bymidte
Generelle rammer	Link

Den specifikke ramme foreskriver, at der skal etableres en offentlig forbindelse for bløde trafikanter, som forbinder Centertorvet med stationen. Den foreskriver også at der skal etableres et butiksstrøg, som forbinder Tølløsevej og Centertorvet. Holbæk Kommune vurderer, at der i Tølløse ikke er belæg for en udvidelse af butiksstrøget, men at det er vigtigt, at der skabes en tydelig offentlig forbindelse både fra Tølløsevej til Centertorvet og fra Centertorvet til stationen, samt at der skal arbejdes med at gøre stueetagen aktiv.

Værdifuldt kulturmiljø og bygninger med bevaringsværdi

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger ud til Tølløsevej, der har været central for Tølløses udvikling som stationsby. Området langs med Tølløsevej er udpeget som en del af det Værdifulde Kulturmiljø Tølløse Stationsby. En beskrivelse af kulturmiljøet kan findes her.

Et kulturmiljø er karakteriseret ved at have en fysisk fremtræden, der vidner om en kulturhistorisk fortælling i landskabet eller byen. Steder hvor de fysiske spor efter vores samfundsmæssige udvikling er særligt genkendelige. Tølløse Stationsby er et godt eksempel på en klassisk stationsby, som opstod i forbindelse med industrialiseringen omkring år 1900. En kerne af erhverv, industri, handel og aktivitet knyttede sig til stationen og jernbanen. Kulturmiljøets værdi ligger både i de bygninger,

der oplagt vil kunne udpeges som bevaringsværdige, men i særlig grad i helhedsopfattelsen. Bygninger, der ikke umiddelbart er bevaringsværdige, kan på trods af dette have stor værdi for det samlede bybillede og for fortællingen om byens historiske udvikling.

Et af de bærende elementer i kulturmiljøet er de gamle fabriksbygninger på Tølløsevej. Inden for lokalplanens områder er der bygninger, som udgør bærende elementer af det udpegede kulturmiljø langs Tølløsevej. Det drejer sig om Tølløsevej 27, der blev opført i 1910 og udgjorde Mostfabrikkens administrationsbygning og så det tidligere flaskelager. Disse er blevet SAVE registreret (Læs mere om SAVE registrering nedenfor) og er begge vurderet til at have en middel bevaringsværdi på 4.

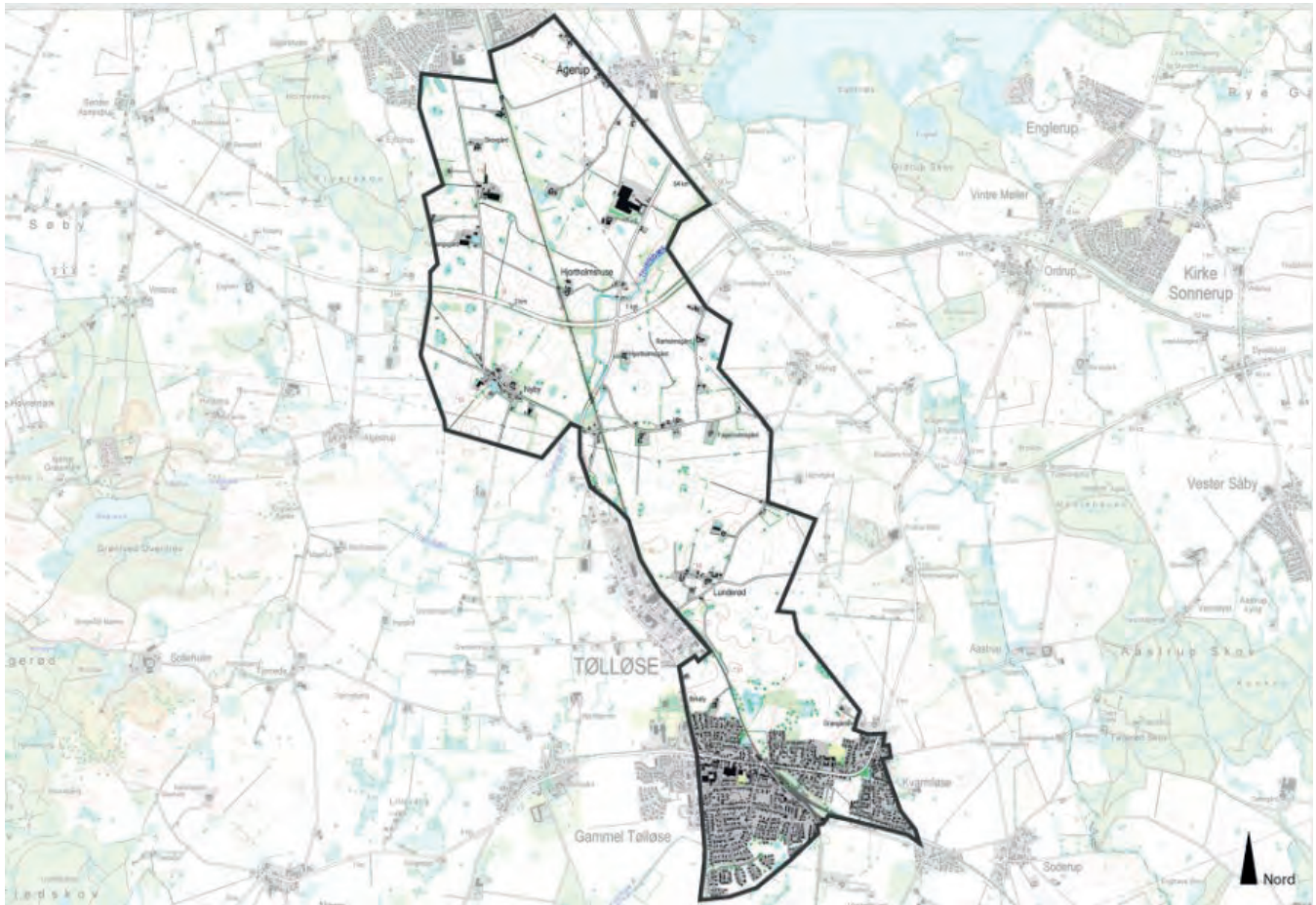


Den tidligere administrationsbygning til venstre i billedet og den tidligere flaskelagerhal til højre i billedet markerer sammen den tidligere indgang til Mostfabrikken.

Landskabsområde Lunderød

Holbæk Kommune har udarbejdet en landskabsplan vedtaget i 2014 efter landskabskaraktermetoden. Landskabsplanen har til hensigt at præsentere en samlet gennemgang af hele kommunens landskab, delt op i ensartede områder.

Lokalplanområdet omfattes af og er beliggende i den sydligste del af landskabsområde nr. 31 Lunderød, der har en udstrækning på ca. 10 km². Landskabsplanen forholder sig mest til landskabet nord for Tølløse og har en målsætning om, at området bevares som åbent landbrugsland.



Tølløse by ligger i den sydligste del af landskabsområde nr. 31 - Lunderød.

Drikkevandsinteresser

Kommuneplanen indeholder udpegning af drikkevandsinteresser, samt retningslinjer for at beskytte drikke- og grundvandet. Lokalplanområdet er beliggende i et område der er udpeget som :

- særlige drikkevandsinteresser (OSD),
- indvindingsopland til almene vandforsyning (IOL) og
- nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Området ligger ikke indenfor boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Da lokalplanen omhandler boliger, der ikke udgør en væsentlig forureningsrisiko for grundvandet, er lokalplanen ikke omfattet af bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Af retningslinjerne i kommuneplanen fremgår det, at nedsivning af vejvand som udgangspunkt ikke tillades inden for OSD og IOL, da det kan forurene grundvandet. Derfor kan punktnedsivning af vejvand ikke tillades med mindre det renses via f.eks. vegetationsdækkede grøfter eller i arealer med græsarmring. Dermed sikres tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer i vegetationen, som nedsivning gennem anlæg/faskine i modsat fald ikke ville tilbageholdes på samme vis.

Generelle rammer i Kommuneplan 2021

Arealanvendelse - Centerområde

Centerområder skal anvendes til centerformål svarende til byens størrelse og opland. I centerområder kan der planlægges for boliger, byparker, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og

konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3. Bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer. For stationsnære centerområder tilstræbes en samlet planlægning for at sikre en mere intensiv arealanvendelse.

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, skal som hovedregel tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

Parkeringsarealer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse er udgangspunktet, at der som minimum skal sikres mindst 1 p-plads pr. etagebolig.

Opholds- og friarealer

Som beskrevet i afsnittet om kommuneplanrammen skal der ved anvendelse til boligformål sikres et friareal som minimum svarer til 30% af boligarealet.

Friarealer til ophold og legeområder skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske. I områder til etagebebyggelse er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige arealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder. I områder, som er udlagt til centerformål, skal der udlægges opholdsarealer til beboere efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. I byer med tæt bebyggelse kan der eksempelvis etableres fælles opholdsarealer i form af tagterrasse, altaner, indre gårdrum eller lign.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

SAVE - registrering

De historiske industribygninger på Mostfabrikken, som ligger indenfor kulturmiljøudpegningen, Bygning 1 (*administrationsbygning*) og bygning 10 (*flaskelager*), er i forbindelse med forundersøgelserne blevet SAVE-vurderet med en bevaringsværdi på 4. Tapperihallen fra 1938, der også blev SAVE-vurderet til en bevaringsværdi på 4, er nu blevet revet ned. Lagerhallen fra 1992, som ligeledes udgør en del af fortællingen, fremstår i dag meget ombygget og fungerer i dag som sundhedshus. Se den samlede SAVE vurdering her

SAVE - metoden

SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. I SAVE metoden vurderes bygningers bevaringsværdi ud fra fem parametre: Arkitektonisk værdi, Kulturhistorisk værdi, Miljømæssig værdi (bygningen set i sammenhæng med det omkringliggende miljø), Originalitetsværdi og Tilstandsværdi. For hver parameter gives bygningen karakterer på en skala mellem 1 - 9 (hvor 1 er højeste karakter) som til sidst giver et tal for bygningens samlede bevaringsværdi. Her vil det altid være de tre første parametre, som vægter højest.

Facadeskilte og facadeudstyr

Skiltning, udhængsskabe, belysning, markiser og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne ivojrigt, og skal respektere facadens opdeling med døre, vinduer materialer og farvesætning. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme. Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, i felter, mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver / reliefbogstaver. Bogstavhøjden må generelt ikke overstige 50 cm. I centerområder skal facadeskiltning udføres med skiltebogstaver/ reliefbogstaver fremfor pladeskilte. Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning. Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade. Belysningen af skilte skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

Gavlreklamer er ikke tilladt.

Kystnærhedszone

Området er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen eller de kystnære dele af byzonen.

Eksisterende lokalplaner

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 19.03 Centerbebyggelse i Tølløse, der giver mulighed for anvendelse til centerformål, herunder detailhandel, restaurant, liberalt erhverv, offentlige formål samt etageboligbebyggelse, trafik- og opholdsarealer.

Med nærværende lokalplan 19.13 aflyses lokalplan 19.03 delvist. Aflysningen af lokalplan 19.03 sker udelukkende for området omfattet af lokalplan 19.13. Området der i lokalplan 19.03 aflyses udgøres af vej- og parkeringsareal, samt af beplantet område. Aflysningen får indflydelse på udvidelsesmulighederne for de eksisterende erhverv omfattet af lokalplan 19.03.

I forhold til lokalplan 19.03 giver lokalplan 19.13 mulighed for at opføre bebyggelse på det nuværende parkeringsareal, ligesom lokalplanen sikrer en tydelig og sikker forbindelse for cyklister og gående fra Centertorvet til den nye boligbebyggelse og videre til Tølløsevej og Sejergaardsskolen.

Planlægning i forhold til nabokommuner

I følge planlovens §29, skal der i lokalplanen redegøres for eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at bebyggelsen, der muliggøres med denne lokalplan, ikke medfører en påvirkning af nabokommunerne.

Andre relevante planer

Tølløse Helhedsplan

Helhedsplanen blev i 2013 vedtaget som en del af Kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune. Helhedsplanen er skabt i dialog med Tølløse Lokalforum og Lokalhistorisk Forening for Tølløse Egnen. Helhedsplanen belyser en række indsatsområder, som er væsentlige at fokusere på i Tølløse. Formålet med helhedsplanen er at skabe et samlet helhedsbillede af Tølløses fremadrettede udvikling. Helhedsplanen er dog ikke et juridisk dokument, men skal ses som et baggrundsdokument for den fremtidige planlægning og udvikling i Tølløse. Udgangspunktet er derfor at den nærmere planlægning sker når der er aktuelt behov og mulighed. Nærværende lokalplan muliggør omdannelse af den ubenyttede erhvervsejendom i den centrale del af byen til centerformål, som boliger, sundhedshus og restaurant. Områderne er i helhedsplanen udpeget som et omdannelsesområde til boligformål.

Boligstrategien

Boligstrategien er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune den 26. august 2020. En af målsætningerne for boligstrategien er, at potentialer og styrker i lokalsamfundene afdækkes, samt at boligstrategien tilgodeser nye boligområder i lokalområderne samt fremtidige bolig- og samværsformer - herunder behovet for mindre boliger.

I Tølløse vurderes der især at være potentiale for flere lejeboliger og mindre boligformer (lejligheder/rækkehuse), end området i dag tilbyder. Boligstrategien peger derfor på, at der skal fokuseres på at bygge denne boligform for såvel at tiltrække som at fastholde borgere til området. Tanken er at ældre vil kunne flytte i nye relevante boliger, og yngre målgrupper vil kunne flytte ind i de villaer, som de ældre fraflytter.

Energi og forsyning

Der er løber følgende ledninger i gennem området:

Elledning til gadebelysning på matr.nr. 14bb og 14bs begge Tølløse By, Tølløse samt på matr.nr. 5b og 5mu, begge Kvarmløse By, Tølløse.

Gasledninger og stik på matr.nr. 5b og 5mu begge Kvarmløse By, Tølløse samt på matr.nr. 14 bb, Tølløse By, Tølløse.

Spildevandsledning på matr.nr. 5b og 5ma begge Kvarmløse By, Tølløse samt på matr.nr. 14bs og 14bb, begge Tølløse By, Tølløse.

Regnvandsledning på matr.nr. 5b, 5ma begge Kvarmløse By, Tølløse samt på matr.nr. 14bs og 14bb, alle Tølløse By, Tølløse.

Hovedvandleddning løber på matr.nr. 14bb og 14bs begge Tølløse By samt på matr.nr. 5b Kvarmløse By

I forbindelse med udvikling af området til boligformål bliver hovedvandleddning, spildevandsledning og regnvandsledninger omlagt.

Energiforsyning

Andel er netselskab og elleverandør i området, det vil sige, at 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 inden for et kollektivt varmforsyningsområde til gas. Der er ikke tilslutningspligt til naturgas til nye bygninger. Det står altså udvikler frit for at vælge en anden løsning. Lokalplanen kan ikke regulere varmforsyning.

Der har været dialog mellem grundejer, Fors og Holbæk Kommune om mulighed for fjernvarmeløsning. Dette er ikke umiddelbart en rentabel løsning på nuværende tidspunkt. Grundejer planlægger, at bebyggelsen varmforsynes med en luft til vand varmepumpeløsning. Lokalplanen stiller krav til udformning af de tekniske installationer, så de indpasses i området.

I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kvarmløse-Tølløse Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Spildevandsplanen fastsætter en afløbskoefficient for området på 0,5.

Afløbskoefficienten er overskredet og der er derfor redegjort for hvordan regnvand håndteres på egen grund - både i forhold til hvor meget forsyningen vil modtage og således at en 100 års hændelse håndteres på egen grund.

Læs notat for regnvandshåndtering her. Regnvandsberegninger er bl.a. lavet ud fra viden om jordens opbygning og nedsivningsevne. Dette fremgår af den geotekniske rapport, der kan læses her.

Da området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsopland til drikkevand, må overfladevand fra vej og parkering, der potentielt kan forurene drikkevandet ikke nedsives til grundvandet. Det skal derfor sikres, at vandet løber til kloak.

På baggrund af notat for regnvandshåndtering og den geotekniske rapport arbejdes der med en regnvandsløsning, hvor hverdagsregn i lokalplanområdet ledes via åbne render og rør til lavninger i terrænet. Her renses vandet og forsinkes op til en klimafremskrevet 5-årshændelse. Da det vurderes, at det ikke er muligt at nedsive væsentlige mængder vand i området på grund af højt grundvandsspejl og impermeable lerlag, så kan vandet ledes forsinket til eksisterende regnvandsledning, der løber gennem området.

Lave brinker så indhegning undgås

Lavningerne i terrænet skal kunne fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til natur / miljøforhold samt herlighedsværdien i boligområdet se så naturligt ud som muligt. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinet brinker til 1:5.

Skybrudssikring

I området formes terrænet, så vand ved store regnhændelser ledes til lavninger i de grønne områder, til nedsænkede veje og faskiner under parkeringsarealer. Vandet fra veje og p-arealer må ikke nedsives, så forsinkelsesbassiner skal opbygges med en tæt membran, der sikrer at vandet ikke nedsives, men udledes til kloaknettet.

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet 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 forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets 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 forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Det er et politisk ønske at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I Kommunalbestyrelsens arbejdsprogram 2020+ indgår "Grøn og bæredygtig udvikling" som et prioriteret fokusområde. Indsatsen prioriteres så den går på tværs af de kommunale kerneopgaver. Lokalplanen er derfor vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Projektet er i kraft af sin anvendelse af eksisterende bystruktur og sin stationsnære placering i udgangspunktet bæredygtigt. Projektet vil arbejde med bæredygtighed på en række parametre, som er listet herunder.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Tølløse. Her vil den bilfrie sti, der løber gennem området, opleves som en grøn forbindelse mellem Sejergårdsskolen og Centertorvet. I mellem etageboligerne findes grønne fælles arealer tilgængelige for alle. Ved etageboligerne vil der være mulighed for at skabe mere private uderum i form af terrasser og mindre haver. De grønne fællesarealer vil få et varieret udtryk med stauder, græsser, buske, fyretræer og løvtræer. Dette vil understøtte et godt mikroklima og sikre, at der både er mulighed for at opsøge sol og skygge. For at undgå indbliksgener til naboer mod syd gives der ikke mulighed for vinduer i de sydligste etageboliger. I øvrige områder medvirker terrænforskellen til at der ikke vil være væsentlige indbliksgener til eksisterende naboer.

Bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Etageboligerne i 3 etager er placeret således, at der holdes en respektabel afstand til naboer og giver mulighed for ønsket om bilfri stiforbindelse, grønne fællesområder, område til opsamling af regnvand, parkering, renovation mv. Bygningerne er placeret så at overfladevand ved skybrudssituationer ikke oversvømmer bygningerne, men istedet opstaves i grønne områder, på veje og p-arealer.

Arkitekturen for boligbebyggelsen bliver moderne i sit udtryk, men vil samtidig inddrage elementer fra traditionel dansk byggetradition, som også findes i Tølløse. Det nye centerområde vil derfor både have sin egen identitet, men samtidig ikke virke fremmed i det eksisterende bymiljø.

Lokalplanen muliggør en fortætning i Tølløse og udnytter et eksisterende område i byen til boligudvikling. Dermed genanvendes den eksisterende bystruktur i form af vejadgange, parkeringspladser og tre tidligere industribygninger. Ved at gøre brug af eksisterende struktur er det dels muligt at spare ressourcer i udviklingen, men det er også en måde at give et nyt boligområde placeret på en tidligere mostfabrik en identitet som kan være svært at skabe fra grunden.

Flere af etageboligerne er orienteret således at det bliver muligt at udnytte den aktive og passive solenergi til opvarmning.

Lokalområder og kulturarv

I mange år har området centralt i Tølløse ligget som en stor ubenyttet industrigrund, som borgene skulle gå udenom for at bevæge sig igennem byen. Med lokalplanen bliver det nu muligt at bevæge sig mellem Tølløsevej, Centertorvet og Sejergaardsskolen på en nemmere måde. Lokalplanen muliggør dermed et etageboligbyggeri, stiforbindelse og fælles områder, der bidrager positivt til den overordnede bystruktur og kan give lokalområdets butikker ved centertorvet og stationen et større kundegrundlag.

Lokalplanen sikrer desuden, at kulturmiljøet og Tølløses historie som stationsby, samt lokalplanområdets historie som tidligere Mostfabrik, bevares. Dette gøres ved, at eksisterende bygninger relateret til industritiden bevares og kan omdannes til andre funktioner i det nye boligområde. Derudover sikrer lokalplanen, at ny bygning ud til Tølløsevej, der er central for

byens kulturhistorie, indpasses i forhold til det eksisterende gadeforløb.

Transport

Området ligger stationsnært, blot 400 meter fra stationen, hvilket kan tilskynde folk til at anvende kollektiv trafik frem for privatbilen. Lokalplanen sikrer gode stiforbindelser både internt i området, men også til nærområdet. Særligt den tværgående bilfrie stiforbindelse vil være central forbindelse for bløde trafikanter mellem Centertorvet, Sejergårdsskolen og Tølløsevej.

Med lokalplanen sikres, at den motoriserede trafik til og fra området afvikles fra hhv. Tølløsevej, Vestergade og Sønderstrupvej, hvilket medfører at trafikken fordeles til flere vejadgange. Møllevej, har i praksis fungeret som gennemkørselsvej på trods af, at en del af forløbet er udlagt til sti. Her vil der etableres tiltag, der gør at Møllevej lukkes for gennemkørende trafik og den sydligste del bliver reel gang- og cykelsti.

Parkeringspladser placeres i nærhed til boligerne i flere forskellige områder, mens cykelparkering placeres tæt ved indgange og langs den tværgående cykel- og gangsti.

Landskab

Landskabelig værdi

Med lokalplanen kan et område centralt i Tølløse omdannes til boligområde. Derved kan det åbne land i større grad friholdes for byudvikling.

Indenfor lokalplan området er det begrænset med landskabelige værdier. Langs Møllevej står en række karakteristiske Platantræer, der giver vejforløbet et grønt udtryk og har skærmet industrien mod Sejergårdsskolen. De fleste af disse træer bliver med lokalplanen bevaringsværdige. Dog fjernes 6 af træerne for at give plads til etageboliger i lokalplanområdets sydlige del.

Derudover sikrer lokalplanen, at et stort karakteristisk egetræ i en nabohave mod syd ikke påvirkes af gravearbejde ved at placere infrastruktur uden om træets væsentligste rodnet.

Der er terrænspring fra lokalplanområdet til naboer mod hhv. syd og nordvest. For naboer mod syd etableres en støttemur, der holdes i en afstand fra skel på 1,5 meter, således at naboer mod syd kan komme til at vedligeholde hæk. For nabo mod nordvest fastholdes den eksisterende skrænt i det mest af dens udbredelse. Der gives mulighed for at lave mindre terrænregulering på skrænten.

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

Det er begrænset hvor meget natur og planteliv, der eksisterer på den tomme tidligere industrigrund i dag. Omdannelsen af området til centerområde med boliger og grønne elementer vil tilføre området nogle grønne strukturer og beplantninger, der kan bidrage til at forbedre biodiversiteten. Der plantes både frugttræer, bærbuske, nåletræer og andre løvfældende træer. Derudover arbejdes der med forskellige strukturer i form af kortklippet græs, langt græs med engkarakter, stauder og staudergræsser.

Samtidig vil naturen i det åbne land i højere grad blive undtaget for at blive inddraget i og med at byudviklingen sker i den eksisterende by ved omdannelse af tidligere industri til centerområde.

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplanen udnytter eksisterende areal til byudvikling til at omdanne tidligere industriområde og lave fortætning i centerområdet. Dermed skal der bruges færre ressourcer på at etablere ny infrastruktur. To af de eksisterende bygninger i området bevares og omdannes til nye funktioner. Lokalplanen giver mulighed for at vælge materialer med lang holdbarhed og at vælge energieffektiv energiforsyning. Lokalplanen indeholder fælles affaldshåndtering, der kan være som nedgravede containere eller affaldsskure.

Vand og klimasikring

Lokalplanen sikrer, at det er sandsynliggjort at regnvand fra både hverdagsregn og skybrudssituationer kan håndteres lokalt.

Forurening

Lokalplanen arbejder med flere stier igennem og på tværs af lokalplanområdet, hvilket i høj grad giver bedre mulighed for at gå eller cykle igennem Tølløses centrale område. Dermed kan lokalplanen bidrage til at der helt lokalt vil være mindre trafikstøj og luftforurening, hvis flere vælger at lade bilen stå og i stedet tage cyklen.

Økonomi

Erhverv og service

Med lokalplanen gives der mulighed for opførsel af en række etageboliger, der vil være grundlag for flere borgere i Tølløse. Dette vil øge kundegrundlaget for det lokale erhvervsliv og understøtte både de offentlige og private servicefunktioner. Lokalplanen giver desuden mulighed for at der kan etableres offentlige servicefunktioner og liberalt erhverv indenfor lokalplanområdet.

Kommunal økonomi

Lokalplanen udnytter allerede eksisterende infrastruktur, som vand, kloak og trafik. De kommende beboere i området kan anvende Tølløses allerede eksisterende offentlige servicefunktioner som børnehus, skole og idrætsfaciliteter.

Social og sundhed

Sundhedstilstanden & rekreativt indhold

Med lokalplanen gives mulighed for opførsel af etageboliger, der kan have andre funktioner som erhverv og service i stueetagen. Lokalplanen indeholder desuden offentligt tilgængelige grønne områder og legeområder. Lokalplanen vil supplere centerområdet, der i forvejen består af bl.a. dagligvare, detailhandel og erhverv. Dermed opstår der en blanding af funktioner, der kan medvirke til at skabe både formelle og uformelle møder. Ved stier og udvalgte mødesteder vil der gennem indretning af områderne og belysning være fokus på at skabe trygge offentlige arealer, veje og stier.

Miljø

Jordforurening

Matrikel 5b og 5mu begge Kvarmløse By, Tølløse har tidligere været kortlagt som områder med potentiel forurening på vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) efter lov om forurennet jord. Region Sjælland har efter en konkret undersøgelse eller afværgeforanstaltning vurderet, at der ikke længere er grundlag for en kortlægning, da der ikke er registreret forurening på disse matrikler. Derfor er der heller ikke krav om udarbejdelse af §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening på disse eller øvrige matrikler inden for lokalplanområdet, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Grunden er beliggende indenfor byzone og derved indenfor områdeklassificeringen. Jordflytning fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til kommunen for at sikre, at lettere forurennet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Efter §72B i jordforureningsloven skal grundejer sikre, at den øverste halve meter jord skal være ren jord.

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 Museum Vestsjælland 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 Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1976 af 27/10/2021). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen fastlægger anvendelsen for et mindre område.
- Realisering af boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bebygget nabobebyggelse.
- Der er udarbejdet snittegninger, som belyser projektets indpasning i det omkringliggende område. Der er udarbejdet visualisering af projektets påvirkning af kulturmiljøet ud mod Tølløsevej.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen. 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.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutreddegørelse for de områder, der udlægges til boligområde, hvilket udgøres af matr.nr. 5b, 5ma og 5mu alle Kvarmløse By, Tølløse, samt matr.nr. 14bs og 14bb begge Tølløse By, Tølløse.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5b og matr.nr. 5mu begge Kvarmløse By, Tølløse

Dokument lyst den 10.12.1896 nr. 911755-21

Vedrørende hegnsmur.

Servitut om hegn i det vestlige skel af matr.nr. 5b, Kvarmløse By, Tølløse ind mod matr.nr. 14e og 14l Tølløse By, Tølløse. Servitutten omhandler matr.nr. 5ag Kvarmløse By, Tølløse, der ikke er en del af lokalplanområdet. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Bør aflyses på matr.nr. 5b, Kvarmløse By, Tølløse efter Tinglysningslovens §20 under henvisning til at den ikke vedrører matr.nr. 5b, Kvarmløse By, Tølløse.

Dokument lyst den 01.06.1899 nr. 911756-21

Vejservitut, der omhandler Møllevej.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 29.11.1900 nr. 911757-21

Vedr. matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse (tidligere 5an).

Vejservitut, der vedrører vej, der ikke længere findes og som er slettet på matrikelkortet.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanen og bør aflyses på matr.nr. 5b efter Tinglysningslovens §20 under henvisning til at vejen ikke længere findes og at vejen er slettet fra matrikelkortet. Endvidere er ejendommen, som servitutten var tinglyst på, er inddraget under matr.nr. 5b.

Dokument lyst den 23.05.1901 nr. 911758-21

Vedr. matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse (tidligere 5ay).

Vejservitut, der vedrører Møllevej.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 23.01.1902 nr. 911759-21

Vedr. matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse (tidligere 5ax).

Servitut om tilladelse fra amtsvæsenet til overkørsel og rørlægning af vejgrøft.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 16.04.1936 nr. 155-21

Servitut om pligt til medlemsskab af Kvarmløse og Tølløse Vandværk.

Deklarationen omfatter pligt til bidragsydelse, og giver vandværket ret til uhindret færdsel på ejendom til at tilse og foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang af ledninger og andre anlæg, som vandværket måtte have placeret på ejendommen.

Påtaleberettiget er Kvarmløse og Tølløse Vandværk.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 24.12.1969 nr. 16961-21

Servitut om byggelinjer fsva. matr.nr. 5b's nordlige afgrænsning ud mod Tølløsevej. Byggelinje 12 m hvortil tillægges 1.5 gange højdeforskellen + 1.0 m.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er i strid med lokalplanen og bør aflyses i forbindelse med byggeprojektet af de ejendomme der ligger inden for byggelinjen.

Dokument lyst den 04.09.1990 nr. 15370-21

Servitut om forsynings- og afløbsledninger mv.

Vedrørende nedsat bidrag for spildevand gældende for bygning. Eftersom bygningen efterfølgende har ændret karakter, må servitutten formodes at være forældet.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen, men bør aflyses i forbindelse med byggeprojektet.

Udover ovenstående er følgende servitutter lyst på matr.nr. 5b, Kvarmløse By, Tølløse

Dokument lyst den 02.03.1911 nr. 911760-21

Servitut om økonomiske forpligtigelse overfor Kvarmløse og Tølløses vandværk.

Vedrører tidligere parceller af matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse placeret umiddelbart syd for matr.nr. 5ag Kvarmløse By, Tølløse.

Påtaleberettiget er Kvarmløse og Tølløse Vandværk.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 14.10.1915 nr. 911761-21

Vedr. matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse (tidligere 5b, 5am og 5an).

Vejservitut, der vedrører vej, som ikke længere findes og som er slettet på matrikelkortet.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanen og bør aflyses på matr.nr. 5b efter Tinglysningslovens §20 under henvisning til at vejen ikke længere findes og at vejen er slettet fra matrikelkortet. Endvidere er ejendommen, som servitutten var tinglyst på, inddraget under matr.nr. 5b.

Dokument lyst den 14.10.1915 nr. 911762-21

Vedr. matr.nr. 5b Kvarmløse By, Tølløse (tidligere 5b, 5am og 5an).

Vejservitut, der vedrører vej, som ikke længere findes og som er slettet på matrikelkortet.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanen og bør aflyses på matr.nr. 5b efter Tinglysningslovens §20 under henvisning til at vejen ikke længere findes og at vejen er slettet fra matrikelkortet. Endvidere er ejendommen, som servitutten var tinglyst på, inddraget under matr.nr. 5b.

Dokument lyst den 25.01.1990 nr. 1651

Servitut om vedligeholdelse af beplantningsbælte langs sydlig skel for matr.nr. 5b, Kvarmløse By, Tølløse.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanen og skal aflyses.

Dokument lyst den 18.06.1991 nr. 9930

Servitut om forsynings-/afløbsledninger mv.

Deklarationen om kloakledninger, placeret i øst-vestligt gående retning, på matr.nr. 5b's sydlige del. Deklarationen sikrer kloakledningernes placering, samt at påtaleberettiget må foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang, og at ejeren skal tåle dette.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke forenelig med lokalplanen og bør aflyses, da ledningerne skal omlægges.

Dokument lyst den 12.03.2020 nr. 1011725974

Servitut vedrørende kabel og transformerstation 889N med grundareal på 5 m2.

Deklarationen sikrer transformerstationens og kabelanlæggenes placering, samt at påtaleberettiget må foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang, og at ejeren skal tåle dette.

Påtaleberettiget er Cerius A/S.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5ma, Kvarmløse By, Tølløse

Dokument lyst den 29.10.1925 nr. 911839-21

Vedrørende færdselsret og vejadgang til Stationsvejen.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Servitutten bør aflyses for matr.nr. 5ma, Kvarmløse By, Tølløse efter tinglysningslovens §20 da matriklen ikke vedrører matr.nr. 5ma, Kvarmløse By, Tølløse, men alene matr.nr. 5bu, Kvarmløse By, Tølløse.

Dokument lyst den 14.04.1955 nr. 1456-21

Omhandler alene matr.nr. 5cp, Kvarmløse By, Tølløse, som ligger udenfor lokalplanafrænsningen.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen.

Dokument lyst den 11.06.1979 nr. 17754-21

Omhandler transformerstation på matr.nr. 5a, Kvarmløse By, Tølløse beliggende udenfor lokalplanafrænsningen.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 14bs, Tølløse By, Tølløse

Dokument lyst den 08.11.1974 nr. 20741-21

Servitut om ejendomsret mellem daværende ejer Valdemar Olsen og Tølløse Kommune. Matriklen ejes i dag af Holbæk Kommune og servitutten er derfor ikke længere relevant og kan aflyses med vedtagelse af denne lokalplan. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 14bb, Tølløse By, Tølløse

Dokument lyst den 25.06.1964 nr. 5718-21

Vedrørende bivej mellem Ågerup-Tølløse-Kr. Eskilstrup-Stestrup som ligger udenfor lokalplanafrænsningen.

Påtaleberettiget er ministeriet for offentlige arbejder (Transportministeriet) og Tølløse sogneråd.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 06.07.1965 nr. 6116-21

Vedrørende arealer der ikke må bebygges, beplantes, anbringes eller forefindes genstande som rager mere end 1 m op over vej.

Påtaleberettiget Tølløse Kommune (Holbæk Kommune).

Servitutten ligger uden for lokalplanområdet og er ikke i strid med lokalplanen.

Servitutten bør aflyses for matr.nr. 14bb Tølløse by, Tølløse, da lokalplan 19.03 vedtaget i 2012 regulerer vejadgang til

lokalplanområdet som bl.a. omfatter matr.nr. 14bb.

Dokument lyst den 16.06.1983 nr. 14030-21

Servitut om pligt til medlemsskab af Kvarmløse og Tølløse Vandværk.

Deklarationen omfatter pligt til medlemsskab samt pligt til at betale bidrag til vandværket.

Påtaleberettiget er Kvarmløse og Tølløse Vandværk.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 10.05.1999-13340-21

Servitut om forsynings-/afløbsledninger mv.

Deklarationen om kloakledninger, placeret udenfor lokalplanområdet. Deklarationen sikrer kloakledningernes placering, samt at påtaleberettiget må foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang, og at ejeren skal tåle dette.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Dokument lyst den 31.10.2008-23154-21

Servitut om brugsret

Deklaration om brugsret, for ejer af matr. nr. 14 cr Tølløse by, Tølløse, til 123 m² af matr. nr. 14 bb, Tølløse by, Tølløse, indtil 31. juli 2028 med mulighed for forlængelse.

Påtaleberettiget er ejer af matr. nr. 14 cr Tølløse by, Tølløse

Arealet ligger udenfor lokalplanområdet

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelsen af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelse eller dispensation fra myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er under lokalplanforslagets udarbejdelse delvist ejet af Holbæk Kommune og privat ejet.

En realisering af lokalplanens indhold, herunder omlægning af vand- og spildevandsledninger vil ske på privat foranledning.

Bestemmelser

§1 Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

§2 Formål

Det er lokalplanens formål:

- 2.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af etageboliger med tilhørende fælles arealer, publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, samt offentlige servicefunktioner.
- 2.2 at sikre at Torvet og Moststien etableres som offentligt tilgængeligt byrum, der skaber forbindelse mellem Centertorvet og Vestergade.
- 2.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer, stier, veje og parkering.
- 2.3 at udlægge områder og etablere anlæg til lokal håndtering af regnvand.
- 2.4 at sikre at områdets karakter som industrikulturmiljø fastholdes ved at eksisterende bebyggelse ud mod Tølløsevej bevares.

§3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5b, 5mu og 5ma alle Kvarmløse By, Tølløse samt del af matr.nr. 14bb og 14bs begge Tølløse by, Tølløse samt alle parceller, der efter 1. september 2022 udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 3.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med tilhørende fællesarealer, offentlige formål, publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv*.
- 4.2 Publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og offentlige formål må kun placeres i byggefelt 2 mod Tølløsevej, i byggefelt 3 og i stueetagen med facade mod Torvet for byggefelterne 9, 12 og 13, som angivet på kortbilag 5.
- 4.3 Ved boligformål skal friarealet udgøre minimum 30% af boligarealet.

* Der er ikke udlagt ekstra parkering til eventuel erhverv.

§5 Udstykninger

5.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller. Herunder skal private fællesveje udstykkes som separate matrikler, så det sikres, at alle matrikler har vejadgang.

5.2 Alle parceller har adgang til fælles parkering og fælles friarealer, som det fremgår §§ 9.7 og 12.

5.3 Mindre udstykning for tekniske anlæg må forefindes.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Bebyggelse, inklusiv altaner og svalegange må kun opføres med en placering inden for de udlagte byggefelter, som vist og nummereret på kortbilag 5.

6.1.1 Bebyggelsens facade skal placeres i en afstand på minimum 2,5 meter til de hegn, der jf. §13.12 skal opstilles for at undgå gener fra lyskegler.

6.2. Størrelserne på byggefelterne er følgende:

Byggefelt 1: 10,5 x 25,5 meter

Byggefelt 2: 16 x 32,5 meter

Byggefelt 3: 20 x 38 meter

Byggefelt 4: 15,5 x 26 meter

Byggefelt 5: 15 x 44 meter

Byggefelt 6: 15,5 x 26 meter

Byggefelt 7: 13 x 28 meter

Byggefelt 8: 14 x 40 meter

Byggefelt 9: 15,5 x 26 meter

Byggefelt 10: 14 x 30 meter

Byggefelt 11: 14 x 30 meter

Byggefelt 12: 14 x 34 meter

Byggefelt 13: 14 x 37 meter

6.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 12,5 meter over terræn.

6.4 Husdybden i etagebebyggelse, eksklusiv altaner og svalegange, må maksimalt være 13 meter.

6.5 Facader på bebyggelse må maksimalt have en facadelængde på 35 meter. Hvis den samlede facadelængde overstiger 35 meter, skal facaden opdeles og fremtræde med forskydninger i facadeplan på minimum 1 meter, således at bygningen opleves som flere bygningsvolumener.

6.6 For hver boligenhed, der ligger over stueplan i byggefelterne 4-13, skal der opsættes minimum én altan tilknyttet boligen. Altaner skal have en dybde på maksimum 1,6 meter og have en bredde på minimum 2,5 meter. Der kan derudover etableres franske altaner.

Sekundær bebyggelse

6.7 Sekundær bebyggelse, såsom skure, udhuse og overdækninger skal placeres inden for ovenstående byggefelter eller i byggefelter til sekundær bebyggelse efter princippet, som angivet på kortbilag 5. Legehuse kan desuden placeres i

legeområder, som angivet på kortbilag 5.

6.8 Højden på sekundær bebyggelse må maksimalt være 3,5 meter.

6.9 Der skal som minimum etableres 3 m² aflukket areal til opbevaring pr. bolig. Af disse kan op til 1,5 m² pr. bolig etableres i bebyggelsen, f.eks. depotrum i boligen, på loftsrums eller i kældere, mens 1,5 m² pr. bolig skal etableres i sekundær bebyggelse på terræn.

6.9.1 Det aflukkede areal til opbevaring på terræn kan etableres som fællesareal.

6.9.2 Der kan etableres fælles opbevaring i del af byggefelt 1 (den tidligere flaskelagerhal), som angivet på kortbilag 5.

6.10 I den resterende del af byggefelt 1 (den tidligere flaskelagerhal) kan der placeres fællesfunktioner for områdets beboere, som f.eks. cykelværksted, byttecentral mv.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

7.1. Facader skal fremstå i teglsten, skærmtegl, naturskifer, træ eller plademateriale, der skal have profilering. Plademateriale må ikke være metal.

7.1.1 Plant plademateriale kan anvendes, hvis der arbejdes med skabe variation i facaden. Det kan være med relief eller ved supplerende med andet materiale på facaden.

7.2 Farver på facader, vinduer, døre og bygningsdetaljer skal være i overensstemmelse med bilag 9.

7.3 For at undgå indbliksgener, må gavle på bygninger i byggefeltene 10-13, markeret på kortbilag 5, over 1. sal ikke have vinduer, franske døre, altaner, svalegange eller lignende.

7.4 Altanværnet skal fremstå med lodrette balustre i metal eller perforerede metalplader og være i overensstemmelse med farver på bilag 9.

7.5 Påsættes der håndlister på altaner skal disse være i træ.

Tag

7.6 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på 15-30 grader.

7.7 Tage skal fremstå i teglsten, tagpap, naturskifer, skifereternit, vegetationstage, solcelletagsten eller metalplader med lodret profilering som pandeplader eller trapezplader.

7.8 Tagflader må ikke udføres med reflekterende materialer mere end glanstal 30.

7.9 Farver på tag skal være i overensstemmelse med farver angivet på bilag 9.

Sekundær bebyggelse

7.10 Sekundær bebyggelse såsom redskabsskure, cykelskure, skure til affaldsstationer og lignende skal opføres som

træbygninger med lodret træbeklædning og vegetations tage.

7.10.1 Legehuse, varmepumpeinddækninger og skure der sammenbygges med facader på bebyggelse kan også udføres med tag i træ, pap og plademateriale.

7.10.2 Drivhuse kan desuden opføres i glas.

7.11 Farver på sekundær bebyggelse, der ikke er i glas, skal være i træ eller fremstå i jordfarver, som angivet i bilag 9.

§8 Bevaring af bebyggelse

8.1 De to bevaringsværdige bygninger, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

8.1.2 Hvis de bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 5, brænder eller forfalder, i en grad så de ikke kan bevares, skal nye bygninger opføres i overensstemmelse med følgende:

- Bygninger skal opføres i samme placering og med samme bygningshøjde, bygningsproportioner, herunder bygningsform og tagform tilsvarende eksisterende.
- Materialer til facader skal være i teglsten og skal fremstå enten som blank mur eller filset.
- Materialer til tag skal være i teglsten.
- Bygningen skal detaljeres med taggesims, sokkel med fremspring, som er kendetegnende for bygningerne langs kulturmiljøet på Tølløsevej, derudover skal sålbænke skal være i skifer eller beton.

8.2. Den sydlige halvdel af flaskelageret kan dog nedrives, for at give plads til et opholdsareal syd for bygningen jf. kortbilag 5. Det runde trappetårn mod gårdside, tilbygget administrationsbygningen i 1991, kan nedrives.

8.3 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg, som fremgår af de historiske fotos i redegørelsesdelen og være i overensstemmelse med §8.4. (Jf. opstilling af karakteristika i redegørelsens afsnit om kulturhistorie og bevaringsværdier, samt historiske foto vist i redegørelsen).

8.4 Følgende kriterier skal overholdes ved om- og tilbygninger:

8.4.1 Ved udskiftning af tage skal tagform bevares og der skal anvendes røde tegltagsten af typen vingetagsten med en maksimalt glanstal på 10 tilsvarende eksisterende tag.

8.4.2 Ved udskiftning af tegltag på den tidligere administrationsbygning (Byggefelt 2) skal afslutning af teglstenstag til gavl, ske ved at teglsten lægges i mørtel som eksisterende. Knap tagudhæng skal bevares, tag må ikke hæves ved efterisolering. Om muligt skal eksisterende tegl genanvendes.

8.4.3 Eksisterende røde murstensfacader skal bevares.

8.4.4 Bygningsdetaljer, herunder brændte fuger, facadebånd, murværksdetaljer i taggesims, gavlgesims, afrundet facadegesims, betonoverligger over vinduer i stueetage, betonsålbænke, pudset sokkel, muret stik over vinduer, skorsten, samt ståldør mod gade på flaskelagerhallen og synlige spærudstik, skal bevares.

8.4.5 Vindueshuller mod gade må ikke ændres. Dog gælder 8.4.15.

8.4.6 Vindueshuller i gavl mod Møllevej på tidligere administrationsbygning kan sænkes så brystning slutter ved nederste facadebånd, tilsvarende vinduer mod gade. Bredde på vindueshullerne i gavl mod Møllegade må ikke ændres.

8.4.7 Vindueshuller mod gård på tidligere administrationsbygning kan ændres så de får samme placering i facaden som vinduerne mod gade.

8.4.8 Der kan mod gården på tidligere administrationsbygning isættes adgangsdøre i stueetage til boliger, maks. én pr. bolig. Døre skal placeres tilsvarende ovenstående bestemmelse om placering af vindueshuller mod gård, således at en dør erstatter et vindueshul.

8.4.9 Ved udskiftning af vinduer på tidligere administrationsbygning kan disse udskiftes til vinduer i træ, eller træ/alu med samme format og proportioner på karm og ramme som det eksisterende. Alternativt kan vinduer udskiftes til dannebrogsvinduer som de oprindelige vinduer, der fremgår af billeder i redegørelsen. Nye vinduer skal have samme farveholdning som eksisterende brune vinduer, se billede fra 2022 i redegørelsen. Hvis de udskiftes til dannebrogsvinduer, skal vinduer have farve i lys grønjord, kridt eller varm grå, som de oprindelige.

8.4.10 Der kan etableres op til 3 saddeltagskviste på tag af den eksisterende administrationsbygning 2-etagerbygning mod gården. Kvistene skal have proportioner som de oprindelige saddeltagskviste vist på billede i redegørelsen. Saddeltagskviste skal placeres centreret over vinduer i facade, som det kan ses i det historiske luftfoto fra 1958 set fra syd, der er vist i redegørelsen.

8.4.11 Der kan etableres op til 2 saddeltagskviste på tag af den eksisterende administrationsbygning 1-etagers bygning mod gården med proportioner på tag og vindue som oprindelig saddeltagskvist vist på billede i redegørelsen. Saddeltagskviste skal placeres centreret over vinduer i facade, eller der kan der etableres to ovenlys i tag mod gård med en maksimal bredde tilsvarende vinduesbredde på eksisterende vinduer mod gade, se billede fra 2022 i redegørelsen. Ovenlys skal placeres, så der er symmetri over tagflade og i symmetri med gårdfacaden.

8.4.12 Der kan etableres 1 taskekvist på tag mod gården af den eksisterende administrationsbygning 2-etagers bygning, som det også fremgår af luftfoto fra 1958 i redegørelsen.

8.4.13 Eksisterende vindue i stueetage, i gavl mod vest på tidligere administrationsbygning, kan ændres til dør.

8.4.14 Sålænke på tidligere administrationsbygning skal udføres i beton som eksisterende sålbænke på et-etagers bygning og i overensstemmelse med historiske foto.

8.4.15 Porte, butiksfacader og frontkvist, som fremgår af de historiske fotos, der kan ses i redegørelsen, kan genetableres. Det gælder dog ikke taskekvist mod gade.

§9 Vej, sti og parkeringsforhold

Veje og stier

9.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tølløsevej, Møllevej, Vestergade via Centertorvet eller Sønderstrupvej via Centertorvet.

9.2 Veje og stier udlægges som private fællesveje og -stier i princippet som vist på kortbilag 6.

9.3 Adgangsvej A-A udlægges i minimum 6,5 meters bredde og anlægges med minimum 5 meter kørebane og 1,5 meter gangsti i den ene side af kørebanen.

9.4 Adgangsvej B-B udlægges i minimum 6,5 meters bredde og anlægges med minimum 5 meter kørebane og 1,5 meter

gangsti i den ene side af kørebanen.

9.5 Belægninger på fortove og primære stier, som angivet på kortbilag 6, skal fremstå med fast flisebelægning af teglsten, betonsten eller natursten i brostens- eller klinkerformat.

9.6 Sti C-C (Moststien), markeret på kortbilag 6, skal anlægges i minimum 2,8 meters bredde. Stien skal opdeles i henholdsvis gang- og cykelsti. Cykelsti skal anlægges med asfalt. Gangsti skal fremstå med fast flise belægning af teglsten eller natursten i brostens- eller klinkerformat.

9.7 Sekundære stier skal fremstå i slotsgrus og udlægges med bredde på minimum 1,5 meter efter princippet vist på kortbilag 6.

Parkering

9.8 Parkering skal udlægges som fællesparkering efter princippet vist på kortbilag 6. Antallet af parkeringspladser skal svare til minimum 1 parkeringsplads per bolig og minimum 1 parkeringsplads per 50 m² butik eller erhverv.

9.9 Parkeringspladser skal i områder markeret på kortbilag 6, fremstå som græsarmering.

9.10 Der skal anlægges parkeringspladser til handicappede, som angivet på kortbilag 6.

Cykelparkering

9.11 Der skal anlægges minimum 2 cykelparkeringspladser per bolig. Cykelparkeringspladserne skal placeres i mindre enheder i tilknytning til boligkarréerne, som vist på kortbilag 6.

§10 Skiltning

10.1 Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

10.2 For boligbebyggelse må skiltning og reklamering, udover navne- og nummerskiltning, ikke finde sted.

10.3 For publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og offentlige formål gælder, at skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

10.4 Generelt om skiltning gælder

- Skiltning skal respektere facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme. Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.
- Facadeskiltning skal udføres med skiltebogstaver/ reliefbogstaver fremfor pladeskilte.
- Belysningen af skilte skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere, blinke eller skifte farve.
- Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/ opklæbning dækkes mere end maksimalt 25 procent. Skiltning må ske ved opklæbning af løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer.

§11 Lokal afledning af regnvand og Terræn

Lokal afledning af regnvand (LAR)

11.1 Der skal i områder markeret på kortbilag 7 etableres foranstaltninger til håndtering af regnvand, herunder åbne vandrender, lavninger i fællesområdet, forsænkede vejarealer ved parkeringspladser, samt underjordiske bassiner under parkeringspladser.

Terræn

11.2 Der må ikke ske terrænregulering indenfor det på kortbilag 7 markerede areal, som grænser op til nabogrunde mod syd.

11.3 Der skal etableres støttemur mod areal mod sydlig nabo benævnt i §11.2 og langs Møllevej i det område, som er angivet på kortbilag 7 og efter princip angivet i snit på bilag 9 og som beskrevet nærmere i redegørelsen.

11.4 Der kan terrænreguleres med maksimalt -2 meter i området markeret på kortbilag 7, så det bliver muligt at etablere en boligvej nord for den i §11.3 omtalte støttemur.

11.5 Der kan i den eksisterende skråning mod nabo på Søndergade 3, ske terrænregulering på henholdsvis maksimalt +/- 0,4 meter og maksimalt +/-4,5 meter, som angivet i kortbilag 7. Karakteren som skrånende terræn fra nabo mod syd, skal bevares i en udstrækning på minimum 6 meter fra matrikelskel for Søndergade 3. Skråningen kan bearbejdes og reduceres, som beskrevet i redegørelsesdelen.

11.6 I forbindelse med etablering af LAR-foranstaltninger som er angivet på kortbilag 7 og efter princip angivet i snit på bilag 9, kan terrænet reguleres med op til +/-1,5 meter for at sikre, at en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted. Terrænregulering ifm. LAR- anlæg skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5.

11.7 I forbindelse med Torvet kan der i området markeret på kortbilag 7 og efter princip angivet i snit på bilag 9, ske terrænregulering på op til +/-1,5 meter for at give mulighed for forskellige opholdsniveauer på torvet.

11.8 Terrænregulering udover ovenstående må maksimalt udgøre +/- 0,5 meter i forhold til nuværende terræn.

§12 Friarealer

12.1 Der skal jf. §4.2 etableres fælles friarealer for hele lokalplanområdet i et omfang som udgør mindst 30 % af boligarealet. Friarealer skal udlægges som angivet på kortbilag 5 og kan derudover bestå af altaner.

12.2 Der skal etableres legeområder med fast inventar, som indbyder til leg og bevægelse. Legeområderne skal have en omtrentlig placering, som angivet på kortbilag 5. Hvert enkelt legeområde skal bestå af mindst tre legeelementer som f.eks. trampoliner, klatretårn med rutsjebane, gangbro og armgang, balancesti, gynger og sandkasse.

§13 Øvrige ubebyggede arealer, beplantning m.m.

Beplantning

13.1 Eksisterende platantræer langs Møllevej, markeret på kortbilag 8, er bevaringsværdige og må ikke fældes.

13.2 Bevaringsværdige platantræer, markeret på kortbilag 8, skal såfremt de går ud genplantes i en minimum stammediameter på 12 cm og have en opbygning, så de er forberedt til vejtræer med en gennemgående stamme.

13.3 Områdets ydre afgrænsning skal beplantes med rækker af platantræer, som vist på kortbilag 8.

13.4 De fælles friarealer skal etableres med enggræs, stauder og staudegræs. Disse skal brydes af klippede stier samt klippede plæner til ophold og leg. Der skal plantes træer i grupper eller lunde med kronesammenfald som f.eks. røn, hæg, sølvløv og fuglekirsebær. Beplantning skal udføres efter princip, som angivet på kortbilag 8.

13.5 Moststien skal beplantes med højstammede skovfyr, som vist på kortbilag 8.

13.6 På Torvet skal der plantes æbletræer af forskellige sorter, som vist på kortbilag 8.

13.7 På Hindbærtorvet skal der plantes enkelte æbletræer og bærbuske som hindbær, solbær, ribs, surbær og bærmispel.

Torvet

13.8 Torvet, som er angivet på kortbilag 8, skal opbygges i flader i forskellige niveauer, der indbyder til siddepladser og ophold. Belægninger skal variere i forbandter, læggemønstre og/eller farver.

Affaldshåndtering

13.9 Intern affaldshåndtering skal enten udføres som nedgravet anlæg eller placeres i renovationsskure og placeres i områder markeret på kortbilag 5 og med passende vendearealer til renovationskøretøjet.

13.9.1 Udføres affaldshåndtering som nedgravet anlæg, skal det være i overensstemmelse med §16.4.

13.9.2 Placeres affaldshåndtering i renovationsskure, skal det være i overensstemmelse med § 7.10 og 7.11.

13.10 Affaldshåndteringen skal være dimensioneret i henhold til Holbæk Kommunes krav til kildesortering.

Øvrige

13.11 Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, både, campingvogn, containere, oplag (herunder henlæggelse af materiale og materiel) og lignende må ikke foregå indenfor området.

13.12 Der skal i områder markeret på kortbilag 5, etableres hegn i en højde på ca. 1 meter, der blokerer lys fra bilernes lyskegler, så de ikke giver gener i boligernes stueetage. Hegnet skal placeres minimum 2,5 meter fra facaden på bebyggelse og begrønnes med f.eks. klatreplanter eller lignende.

13.13 Der skal etableres en trappe på skrænten i lokalplanens nordvestlige område, som markeret på kortbilag 7, for at skabe en bedre forbindelse fra lokalplanområdet og Centertorvet til Søndergade.

13.14 Der skal etableres en trappe i lokalplanens sydøstlige del, som markeret på kortbilag 7, for at skabe forbindelse fra gang- og cykelstien ved Møllevej til de sydlige boligblokke.

§14 Byrum / offentlige rum

14.1 Torvet skal fremstå som en åben offentlig tilgængelig plads og må ikke indhegnes eller på anden måde indtages til private eller semiprivate formål.

14.2 Moststien skal fremstå som åben offentlig tilgængelig passage med en minimumsbredde mellem de tilstødende bygninger på 8 meter og med en cykel- og gangsti med en minimumsbredde på 2,8 meter som vist på kortbilag 8.

§15 Belysning

15.1 Der skal etableres belysning langs veje, stiforbindelser samt på parkeringsarealer.

15.2 Belysning langs veje og ved parkering skal etableres som mastebelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 meter.

15.3 Belysning langs stier må kun etableres som pullertbelysning eller lignende i max højde på 1,2 meter.

15.4 Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omboende med blændingsgener.

§16 Tekniske anlæg

16.1 Der kan i lokalplanområdet placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning. De tekniske anlæg inddækkes på en måde, der er tilpasset udtrykket på den øvrige bebyggelse og jf. nedenstående bestemmelser.

16.2 Transformerstationer skal indpasses i området og placeres så de tager hensyn til nabobebyggelse.

16.3 Ledninger skal føres i jorden.

16.4 Nedgravede anlæg til affald skal afskærmes, således, at de fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

16.5 Anlæg til områdets varmemforsyning skal indeholdes i boligbebyggelserne, placeres indenfor byggefeltet eller i sekundær bebyggelse, der afskærmes, således, at de fremtræder tilpasset og underordnet området karakter. Derudover skal det sikres, at disse anlæg ikke giver væsentlige støjgener.

16.6 Solenergianlæg, som solfangere, solpaneler, solceller og lignende skal opsættes så det fremgår som en integreret del af bebyggelsen med samme farvenuance som tagfladen.

§17 Forudsætninger for ibrugtagen

§17.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for de respektive byggefeltet skal tilstødende veje, stier, parkeringsarealer, affaldshåndtering, samt foranstaltninger til LAR og nærliggende fællesområder; herunder legeområde være anlagt og beplantet.

§17.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal Moststien jf. §9.6 være anlagt i sin fulde længde.

§17.3 Inden ibrugtagning af bebyggelse for byggefelt 6, 7, 8, 10, 11, 12 og 13, skal der jf. §13.12 og som markeret på kortbilag 5, være etableret fast hegn.

§17.4 Inden ibrugtagning af bebyggelse for byggefelt 5 skal trappe til Søndergade jf. §13.13 være anlagt.

§17.5 Inden ibrugtagning af bebyggelse for byggefelt 13 skal trappe til sti jf. §13.14 være anlagt.

§17.6 Bebyggelsen skal være tilsluttet de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand og anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR).

§18 Aflysning af lokalplaner

§18.1 Lokalplan 19.03 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område.

§19 Lokalplanens retsvirkninger

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

19.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan ske som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

19.3 Kommunalbestyrelsen 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 19.13 Mostparken, Tølløse er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22. marts 2023.



Lokalplanområde

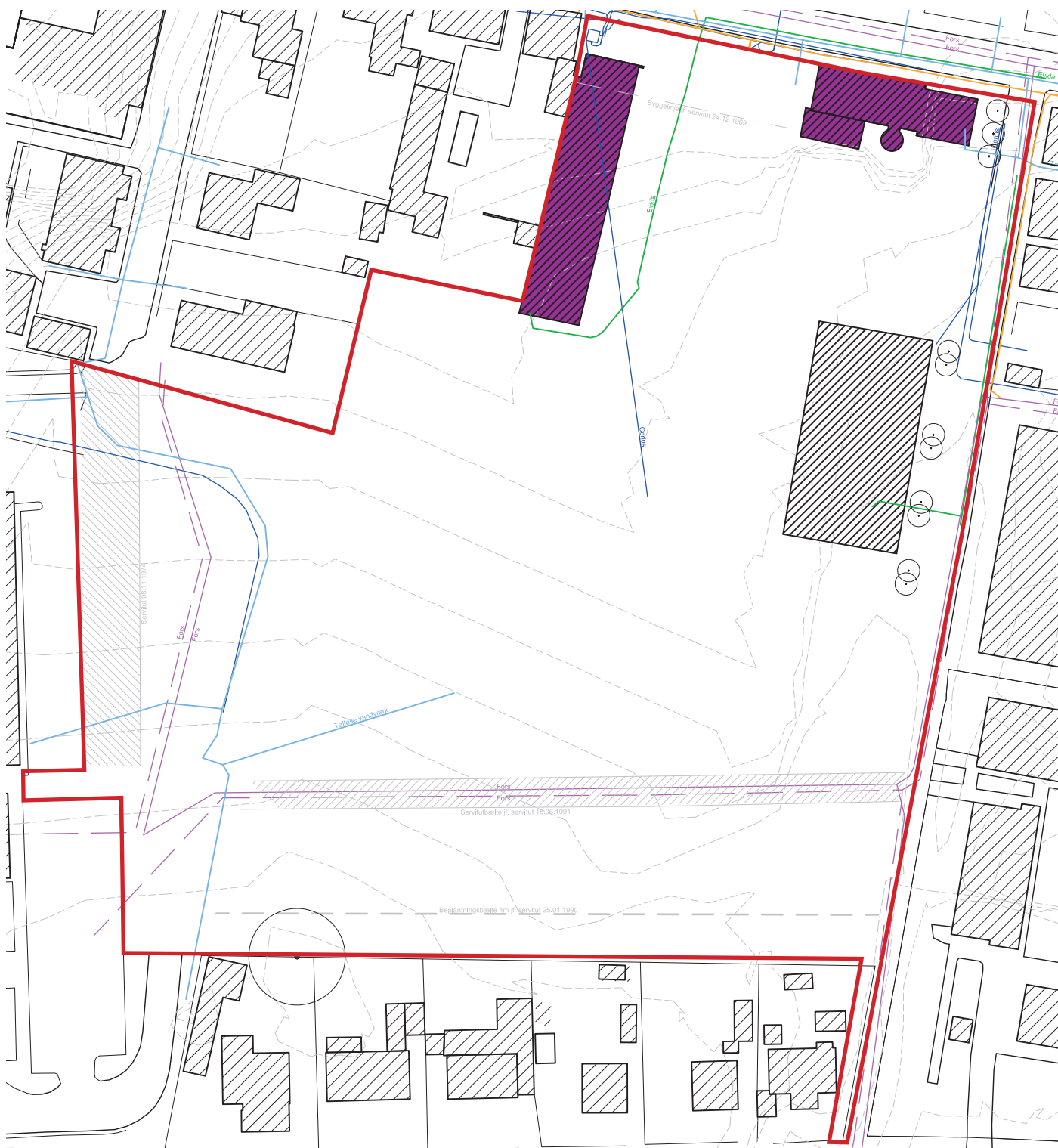


Kortbilag 1

Luftfoto

Mål 1:1500





Lokalplanområde



Gasledning



Spildevandsledning



Regnvandsledning



Vandledning



Fibernet



Elledning



Eksist. træer der bevares



0.25m højdekurver



Bevaringsværdige bygninger



Kortbilag 2

Bindingskort

Mål 1:1000





- Lokalplanområde
- Adgangsvej
- Stier & cykel/gangsti
- Terrasser
- Cykelparkering

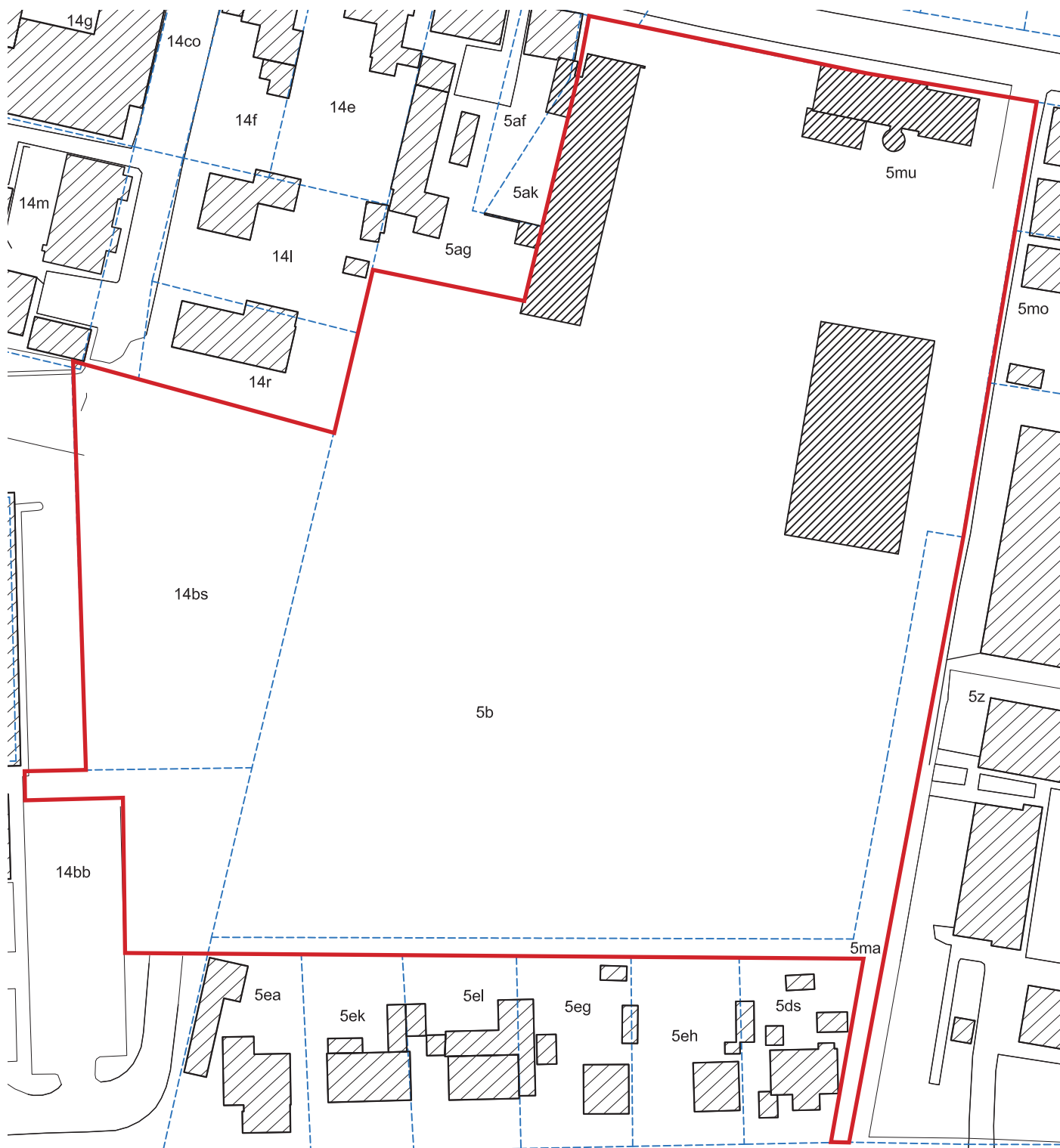


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:1000





- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- 00xx Matrikelnummer



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:1000





Lokalplanområde



Byggefelt & nr.



Sekundær bebyggelse



Renovation



Bevaringsværdige bygninger



Parkering



Ind- og udkørsel



Stiadgang



Gavle hvor der ikke må være vinduer mv. over 1. sal



Placering, hvor der må være liberalt og publikumsorienteret erhverv



Fast hegn, placeret min. 2.5 m fra facade jf. § 13.17



Friarealer



Legeområder



Kortbilag 5

Anvendelsesplan

Mål 1:1000





	Lokalplanområde		Handicapparkering
	Veje		P-pladser i græsarmering
	Cykel-/gangsti		Cykelparkering
	Primære stier		Ind- og udkørsel
	Sekundære stier		Stiadgang
	Parkering		Vej- / stiforløb

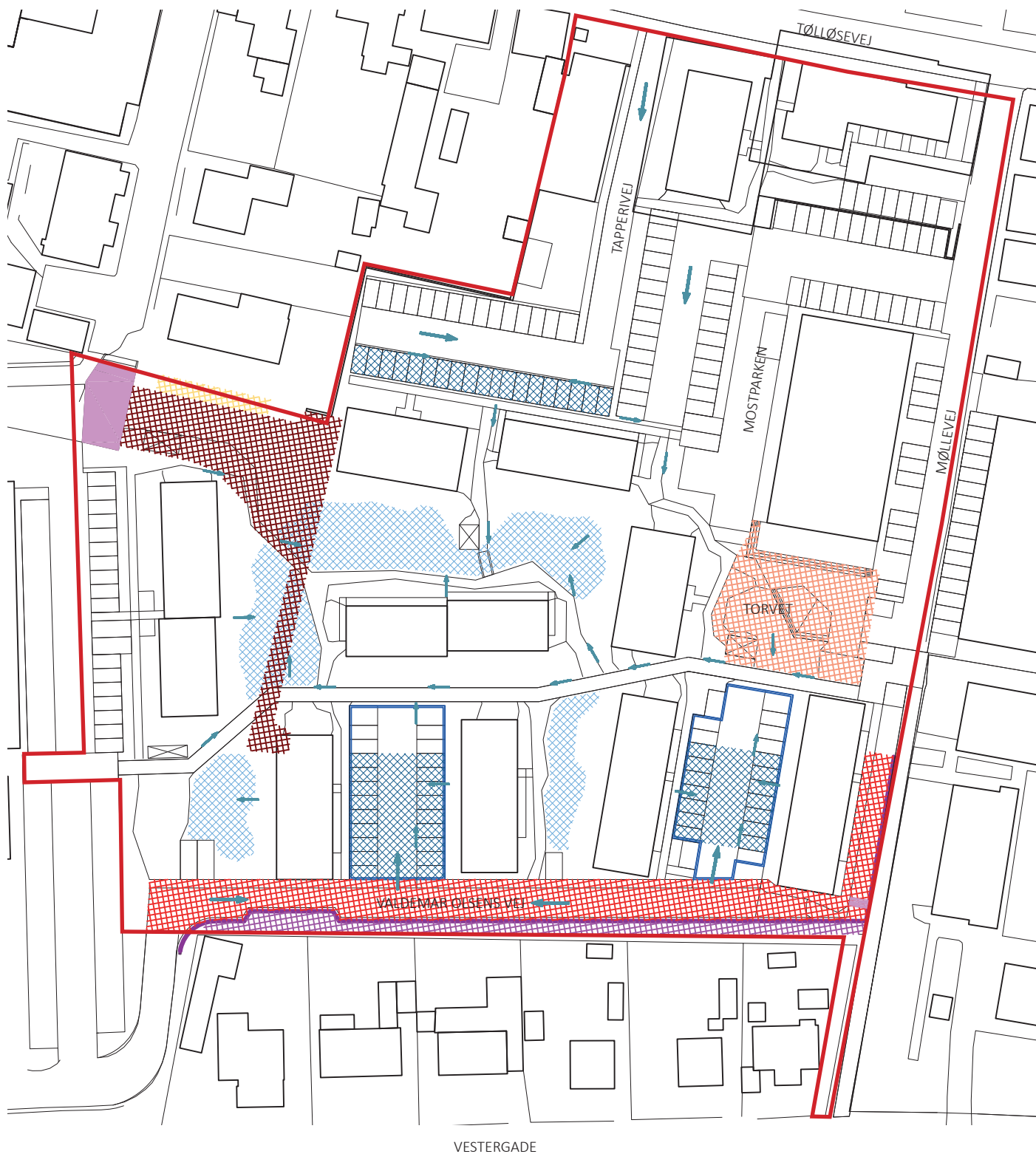


Kortbilag 6

Vej, sti, parkering & byrum

Mål 1:1000





Lokalplanområde



Områder, hvor der kan
terrænreguleres +/- 4,5 m



Trappe



Områder, hvor der ikke må
terrænreguleres



Vandveje



Støttemur

Kortbilag 7



Områder, hvor der kan
terrænreguleres +/- 0,4 m



Områder, hvor der skal
etableres regnvandslavninger

Terræn & håndtering af regnvand



Områder, hvor der kan
terrænreguleres +/- 1,5 m



Områder, hvor der skal
etableres underjordiske bassiner

Mål 1:1000



Områder, hvor der kan
terrænreguleres - 2 m



Områder, hvor der skal
etableres sænkede vej/parkering





Lokalplanområde



Eksisterende træer



Skovfyr, højtstammede



Platan, højtstammede



Løvtræer, flerstammede:
alm. røn, hæg, søvløn, fuglekirsebær



Æbletræer



Bærbuske: hindbær, solbær, ribs, surbær, bærmispel



Plæne, klippet græs



Enggræs, højt græs



Stauder og staudegæsser



Kortbilag 8

Fællesarealer, beplantning mv.

Mål 1:1000



Jordfarver



Gråtoner



Kortbilag 10

Farveskala for facader
Materialer fremtræder med deres naturlige overflade
eller bemalet indenfor skalaen vist ovenfor



Nordrefælled Kvarter, ONV
Facader med skærmtegl



Folden, Vandkunsten
Facader med skifer og partier i træ



Emblasgade, ONV
Facader i plademateriale og træ



Parkkvarteret, ONV
Facader med skærmtegl i forskellige nuancer



Vølunden, Kullegaard
Facader i tegl med partier i træ



Skråningen, Vandkunsten
Facader i træ

Kortbilag 11

Facadereferencer
Eksempler på materialer og variation i facader