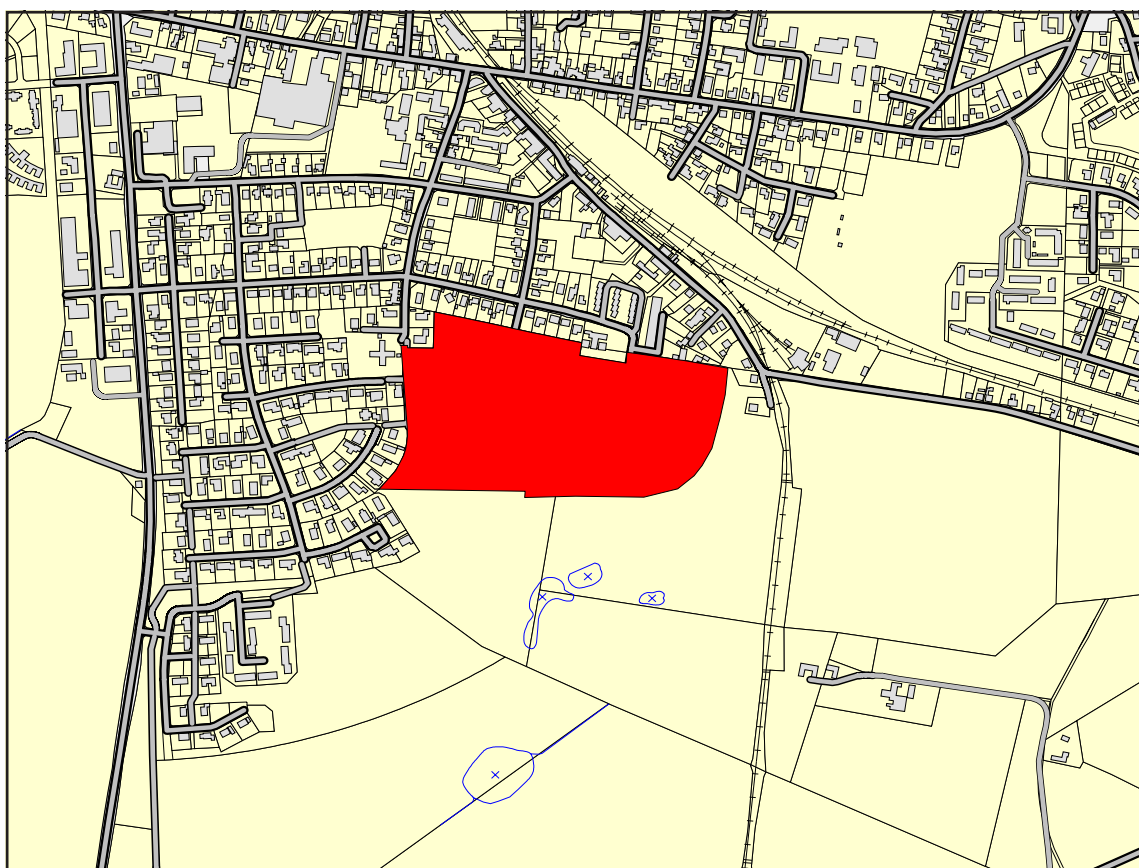




TØLLØSE KOMMUNE

LOKALPLAN 1.1



Nygades forlængelse

November 1977

**TØLLØSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 1.1.
FOR ET OMRÅDE VED NYGADES FORLÆNGELSE
I TØLLØSE BY**

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Området er i kommunens dispositionsplan 1976 udlagt til boligbyggeri, offentligt formål og grønt område.

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne er i overensstemmelse med denne. Indtil en kommuneplan er udarbejdet, kan lokalplaner også vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, når der er opnået godkendelse af det midlertidige decentraliseringsgrundlag, de såkaldte § 15-rammer. Kommunens forslag til § 15-rammer er blevet godkendt af miljøministeriet inden lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 15-rammer for boligområdet (B 16) foreskriver at lokalplanen skal sikre:

- a. at området anvendes til boligformål med tilhørende anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral o. lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyninger, eller andre nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i områder uden genvirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 ½ etage.
- d. at mindst 15% af området bruges til større samlede friarealer fælles for området.
- e. at et differentieret vej- og stisystem fastlægges, således at stier fører fra boligområdet til skole og center.
- f. at bebyggelsen placeres således, at støjgener i forhold til jernbanen og den planlagte sydfor liggende vej undgås.

Lokalplanen overholder disse retningslinier.

Området der udlægges til boligformål og friarealer ændrer en smule ved dispositionsplanens indhold, idet kommunen efter 1976 har udarbejdet en ny strukturplan for afrundingen af den sydlige del af Tølløse stationsby. Lokalplanen indgår som en del af denne afrunding.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Det er hensigten med lokalplanen at skabe en ny bydel med ca. 80 haveboliger, der kan vokse frem lidt efter lidt.

Der er indtil nu udført et omfattende stykke planlægningsarbejde, og kommunen har lagt meget vægt på, at de nye og nuværende beboere skal kende ideerne og tankerne bag planen, således at de mange muligheder og tilbud der ligger i planen kan blive muliggjort.

Bebyggelsen

Bebyggelsesplanen viser hvorledes forskellige principper for bebyggelse indgår i den samlede udbygning af området. Disse principper er indpasset efter forskellige bymæssige og landskabelige forhold, samt overvejelser om et differentieret udbud af boligtyper. Den nye boligbebyggelse kommer i al væsentlighed til at bestå af en blanding af række-kædehuse og parcelhuse.

Området med række-kædehuse

I den sydøstlige del af området er det vigtigt, at byens afgrænsning mod landskabet bliver klart og bevidst udformet. Dette kan bl.a. styres ved, at der udformes en række-kædehusbebyggelse, tilpasset terrænet.

Bebyggelsen, der danner den østlige afslutning af området, har ikke parkeringsmuligheder på egen grund, men har tinglyst parkering på de p-pladser, der ligger ud til fodgængerstrøget. Dog er forsigtig til- og frakørsel muligt på strøgets flisebelægning.

Parcelhusområdet

En åben parcelhusudstyknings med store grunde vil være i strid med ønsket om at foretage en tilpasning og afrunding af den eksisterende bydannelse.

I planlægningen foreslås området udstykket efter principper hvor de enkelte grunde er kvadratiske og har en størrelse på ca. 700-800 m².

På disse grunde kan hovedparten af de på markedet værende typehuse f. eks. indpasses. Udover det private grundareal har hver enkelt parcel andel i fælles grønne arealer, fællesbygninger og andre faciliteter, som det lokale grundejerlaug kan opføre og administrere.

Der er på denne måde tale om individuelt byggeri, der opføres efter fælles udarbejdede servitutter om byggezoner på grundene, taghældninger og materialer.

Den sydlige del af området er afgrænset af beplantning, som danner en blød overgang til de åbne friarealer, og mod den eksts. bebyggelse er der udlagt mindre grønne kilder. Efter dette princip skulle det være muligt at begrænse og styre bebyggelsens udstrækning i forhold til landskaber og det eksts. byområde.

Fællesområdet - Torvet - Strøget

I nye udstykninger mangler der ofte større arealer nær boligen til pladskrævende aktiviteter som boldspil, byggelegeplads m.v., aktiviteter der normalt ikke kan finde sted i private haver.

I planen er der udlagt bolignære rekreative arealer til disse aktiviteter, men det vil blive grundejerlavet, som tager beslutning om den konkrete anvendelse af området.

Midt i bebyggelsen er planlagt et mindre torv ud mod det grønne fællesareal. Omkring dette torv kan et kommende fælleshus opføres, og i planen er der også vist plads til et svømmebassin med solterrasse.

Bebyggelsen er planlagt opbygget omkring et trafiksystem, hvor biltrafikken og cykel- og fodgængertrafikken er adskilt. I midten af bebyggelsen er der et langsgående fodgængerstrøg, der stimæssigt forbinder de omkringliggende boligkvarterer med fælleshuset, stationen, butikkerne og vuggestue på Østergade.

Adgangen til skolen kan ske via det eksisterende stinet i Sejergård-sudstykningsen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning 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.

TØLLØSE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 1.1. for et område ved Nygades forlængelse i Tølløse stationsby.

Kortbilag nr. 1. Retningsgivende bebyggelses- og anlægsplan, mål 1:2000.

Kortbilag nr. 2. Matrikelkort, mål ca. 1:4000.

Kortbilag nr. 3. Bebyggelsesprincipper, mål 1:500.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge afgrænsningen af området til boligformål, og friarealer,
at fastlægge den på kortbilag 1 viste udstyknings- og bebyggelsesplan.

§ 2. Område og zonestatus

- stk. 1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter delvis matrikel nr. 5 a og 6 a, Kvamløse by, Tølløse sogn.
- stk. 2. Lokalplanens område opdeles i områderne: boligområde, friareal og fællesareal, som vist på kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

- stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben - lav og tæt-lav bebyggelse.
- stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- stk. 3. Inden for det på kortbilag 1 mrk. F område må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom selskabslokale, køkken, pejsestue, omklædning m.v. efter retningslinierne som angivet på kortbilag nr. 3.
Inden for området må der endvidere opføres et svømmebassin for områdets beboere.

§ 4. Udstykninger

- stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste udstykningsplan.

- stk. 2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² (eksklusive udlagt vejareal) til fritliggende parcelhuse, og 280 m² til kæde- og rækkehuse.

§ 5. Vej- og stiforhold

- stk. 1. Der udlægges vej- og fodgængerarealer i princippet som vist på kortbilag nr. 1.
Stamveje a-b, d-c og e-f udlægges i en bredde på 10 m.
Boligveje udlægges i en bredde på 8 m og boligpladserne i en bredde på 12 m, efter retningslinierne som angivet på kortbilag 3.
Fodgængerstierne udlægges i en bredde på 3 m.
- stk. 2. På arealets syd-østlige del er der vist en fremtidig vejføring. Den nøjagtige bredde og beliggenhed er endnu ikke fastlagt. Afstanden fra den nye vej og til bebyggelsen må ikke være mindre end 50 meter.
- stk. 3. Der skal i bebyggelsen sikres 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund, og til kæde- og rækkehusene 1 plads pr. bolig, samt et antal gæsteparkeringspladser.
- stk. 4. Ejerne eller lejerne af række- og kædehusene, må ikke etablere parkering på egen grund, men har tinglyst ret til brug af de dertil udlagte parkeringspladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, og bygningerne må ikke opføres med mere end een etage.
- stk. 2. Beboelseshusene skal udføres med skrå tagflader, med en taghældning på mellem 25° og 35°.
Udhuse, garager m.v. kan dog udføres med fladt tag.
- stk. 3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,25 m for skæring mellem tagflader og ydervæg, og min. skal være 2,10 m målt fra terræn.
- stk. 4. Al bebyggelse skal placeres efter retningslinierne som angivet på kortbilag nr. 3.
- stk. 5. Der skal på alle parceller foretages terrænregulering således at højdeforskellen fra stue-gulvkote til omkringliggende terræn maksimalt bliver 30 cm.
Kommunen fastlægger gulvniveauet for husene for de enkelte grunde.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1. Bygningernes udseende, herunder enhver form for skiltning, skal godkendes af kommunalbestyrelsen som stemmende med områdets karakter.
- stk. 2. Ydervægge skal opføres af teglsten.
- stk. 3. Tagene skal dækkes med tegl, cementtagsten eller bølgeeternit i mørkebrune nuancer.

§ 8. Ubebyggede arealer

- stk. 1. De med prik viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- stk. 2. En evt. senere beplantning og møblering af fælles opholds-

- sarealer må kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- stk. 3. Supplerende belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.
 - stk. 4. Campingvogne, både, lastbiler, store varevogne samt personbiler over 1500 kg egenvægt må ikke parkeres på veje, pladser eller friarealer.
 - stk. 5. Biler som grundejeren ejer eller har rådighed over skal parkeres på egen grund, dog max. 2 biler pr. grund. Oplagrung uden for bygninger, herunder campingvogne og både, må ikke placeres på egen grund.
 - stk. 6. Det på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste areal langs en del af den fremtidige vej udlægges til en beplantet jordvold. Jordvolden skal gives en højde af 1,5 m og skal placeres med midterlinien i en afstand af 10 m fra vejskel, dog således at kravet til de nødvendige oversigtsforhold bliver opfyldt.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- stk. 1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Fjernvarmeanlægget i Tølløse
Nye bebyggelser må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. Grundejerforening

- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er bebygget (og når kommunalbestyrelsen kræver det).
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 3 stk. 3 og § 8 stk. 1 nævnte fællesarealer og -anlæg.
- stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Tølløse
kommunalbestyrelse den 23. november 1977

P.k.v.

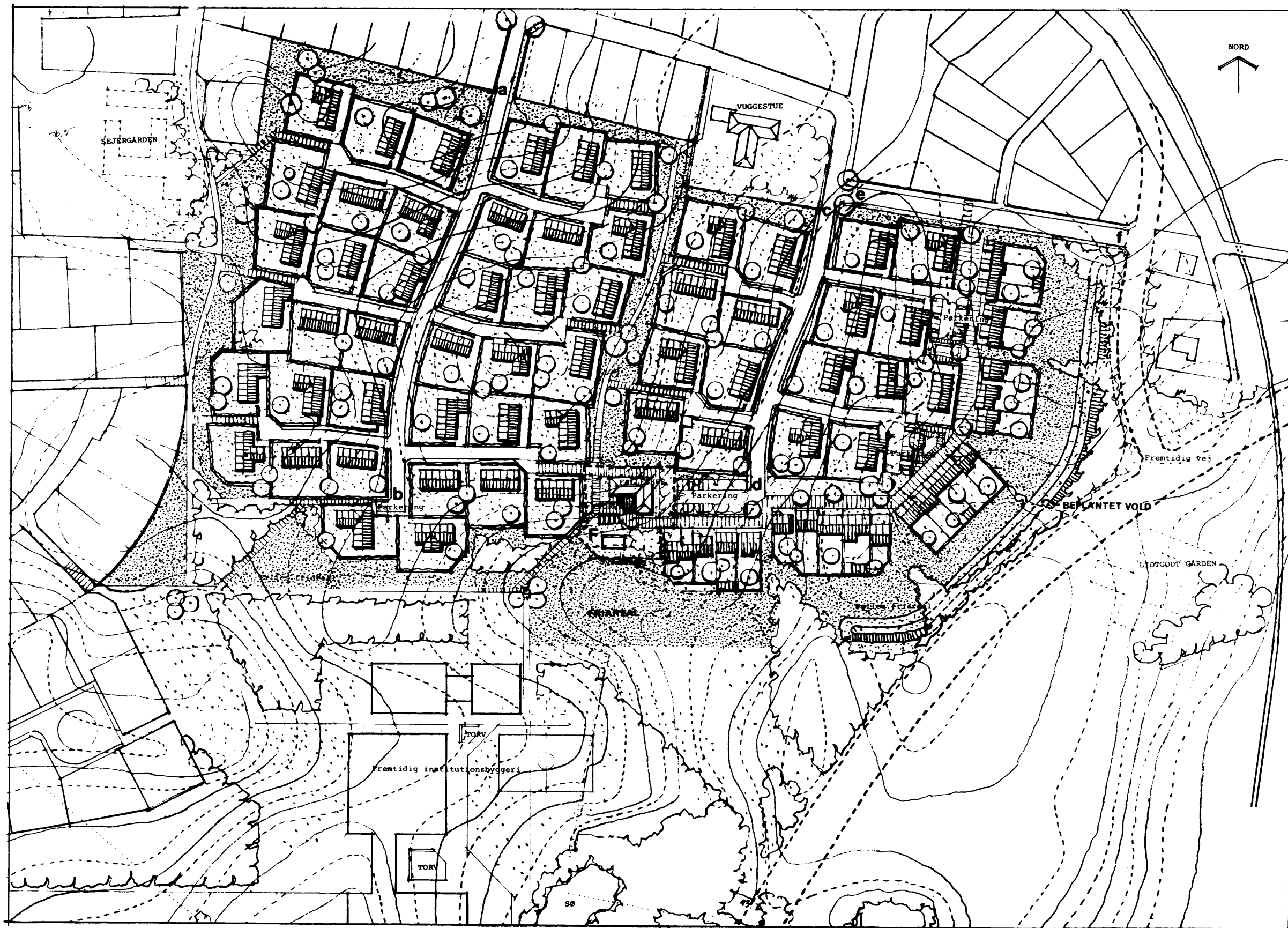
H. Kryger Sandal
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Tølløse kommunalbestyrelse, den 10. maj 1978.

P.k.v.

Chr. Nielsen
borgmester



FÆLLES FRIAREAL

F **FÆLLESBEBYGGELSE - SVØMMEBAD**

a - b **VEJBETEGNELSE**

0 50 100 m

Emne: **Kortbilag nr.1** Retningsgivende bebyggelsesplan MÅL 1:2000

Dato: 15.11.1977 A: 16.03.1978 B: C: D:

SAG : 141

Tegn. nr. : 1

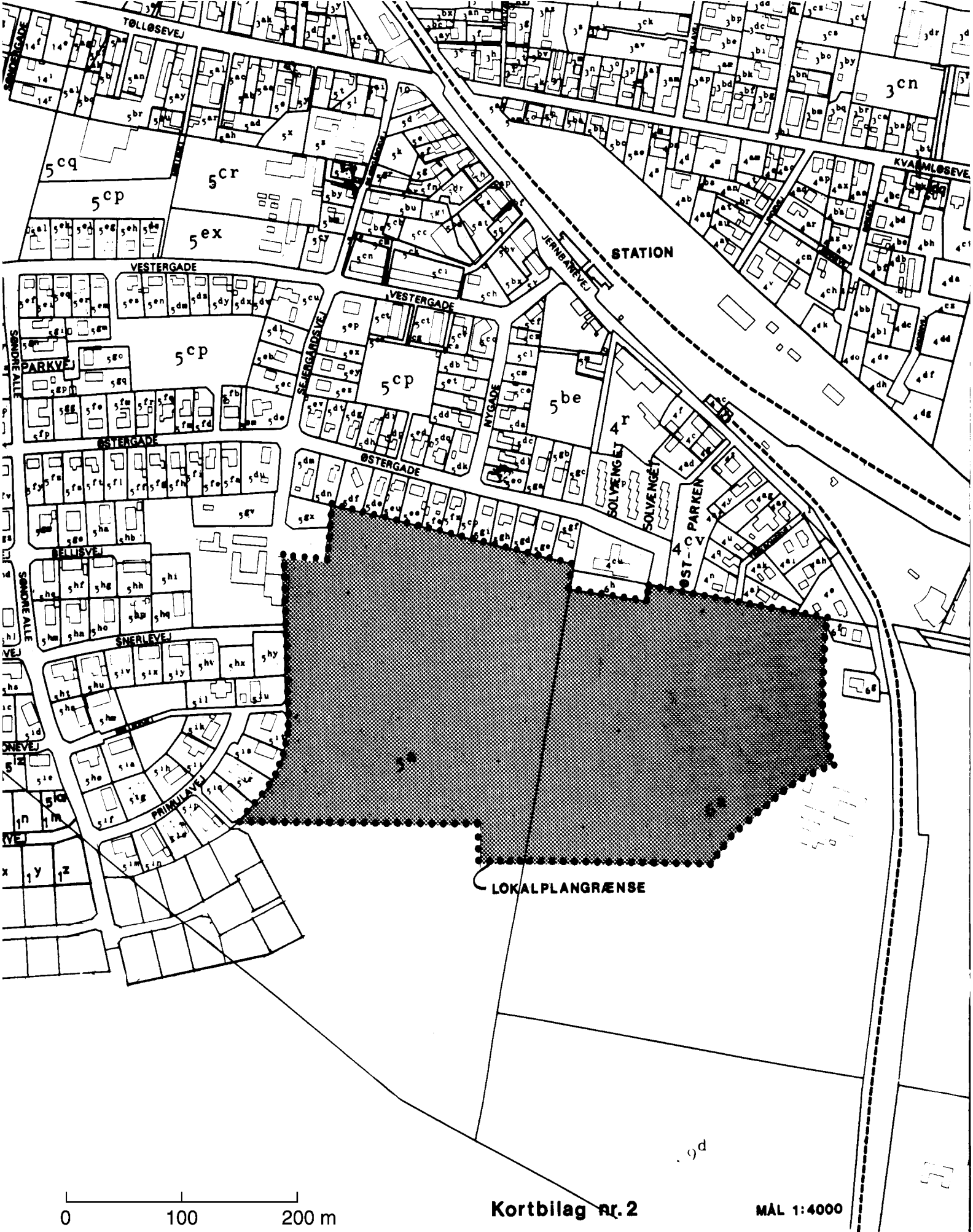
A5

TEGNESTUEN

Robert Grünberger Flemming Nehr
Niels Sigsgaard Henrik Vogel
Arkitekter MAA Gråbrødretorv 17A
1154 København K Tlf. (01)13 02 22

Bygherre: **TØLLØSE KOMMUNE**

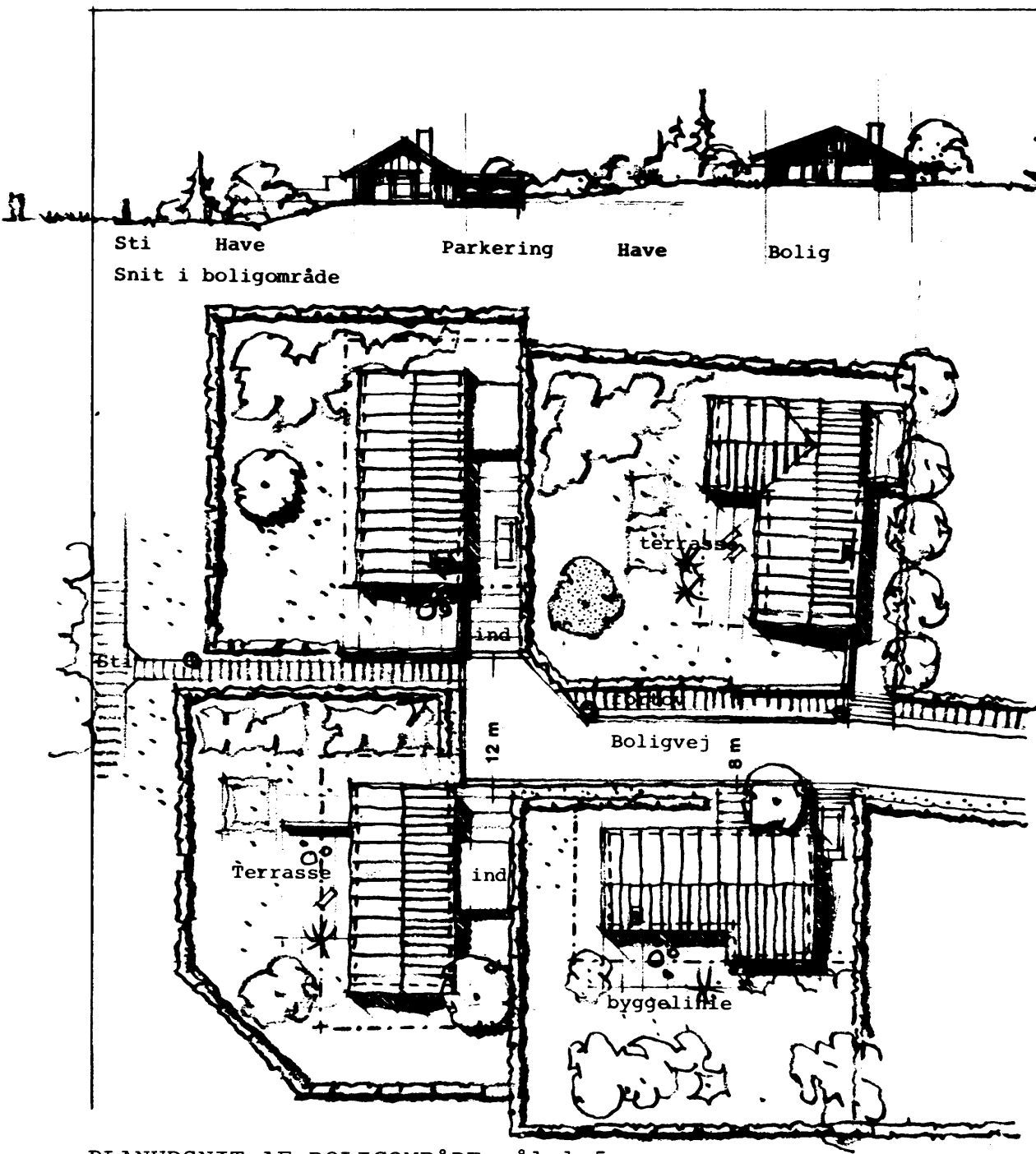
Projekt : **LOKALPLAN NR.1.1**



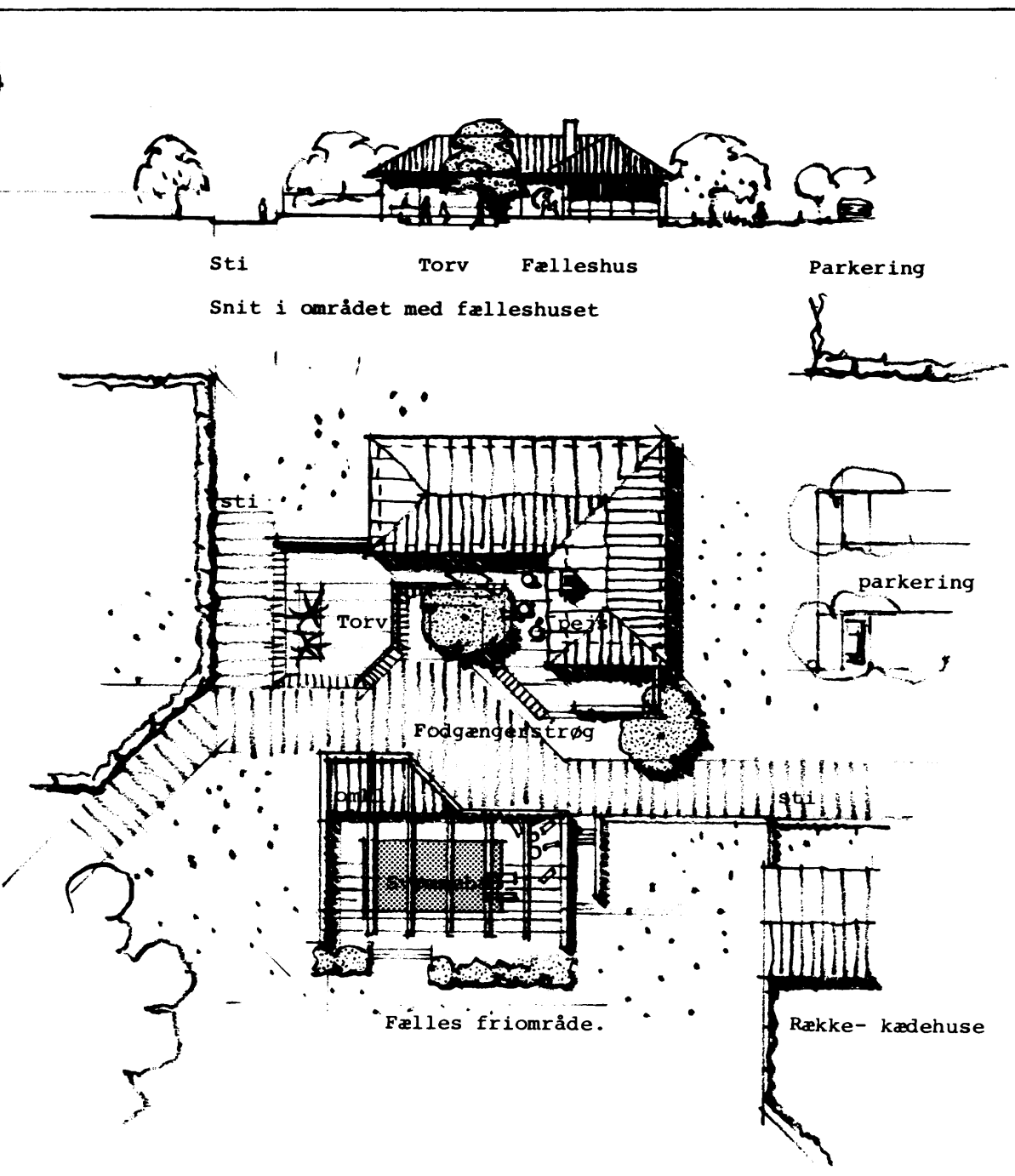
A5
TEGNESTUEN

Robert Grünberger Flemming Nøhr
Niels Sigsgaard Henrik Vogel
Arkitekter MAA Gråbrødretorv 17A
1154 København K Tlf. (01) 13 02 22

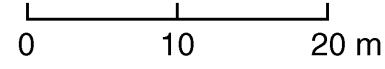
Bygherre: TØLLØSE KOMMUNE
Projekt : LOKALPLAN NR.1.1



PLANUDSNIT AF BOLIGOMRÅDE mål 1:500



PLANUDSNIT AF FÆLLESHUSOMRÅDET mål 1:500



RETNINGSLINIER FOR PLACERING AF BEBYGGELSE

Hvert hus skal opføres på grunden inden for et byggefelt, der i princippet følger bebyggelsesplanens retningslinier.

- Byggelinie til Stamveje 5 m.
- Byggelinie til stier - boligveje og pladser 2,5 m.
- Byggelinie til naboskel mod syd og vest min. 5 m.
- Byggelinie til naboskel mod nord og øst min. 2,5 m.

Mindre udbygninger, udhuse, garager og carporte kan placeres i naboskel efter bygningsreglementets bestemmelser.

På de nord - sydvendte byggefelter skal husets længderetning være parallel med grundens østskel.

På de øst - vestvendte byggefelter skal husets længderetning være parallel med grundens nordskel.

Såfremt der opføres vinkelhuse, skal disse placeres således på grunden, at den længste facade betragtes som husets længderetning.

Emne: Kortbilag nr.3		Bebyggelsesprincipper		MÅL 1:500
Dato: 15.11.1977	A	B	C	D
		Robert Grünberger Niels Sigsgaard Arkitekter MAA 1154 København K		Flemming Nehr Henrik Vogel Gråbrødretorv 17A Tlf. (01)13 02 22
		Bygherre: TØLLØSE KOMMUNE		
		Projekt: LOKALPLAN NR.1.1		
		SAG: 141		
		Tegn. nr.: 3		