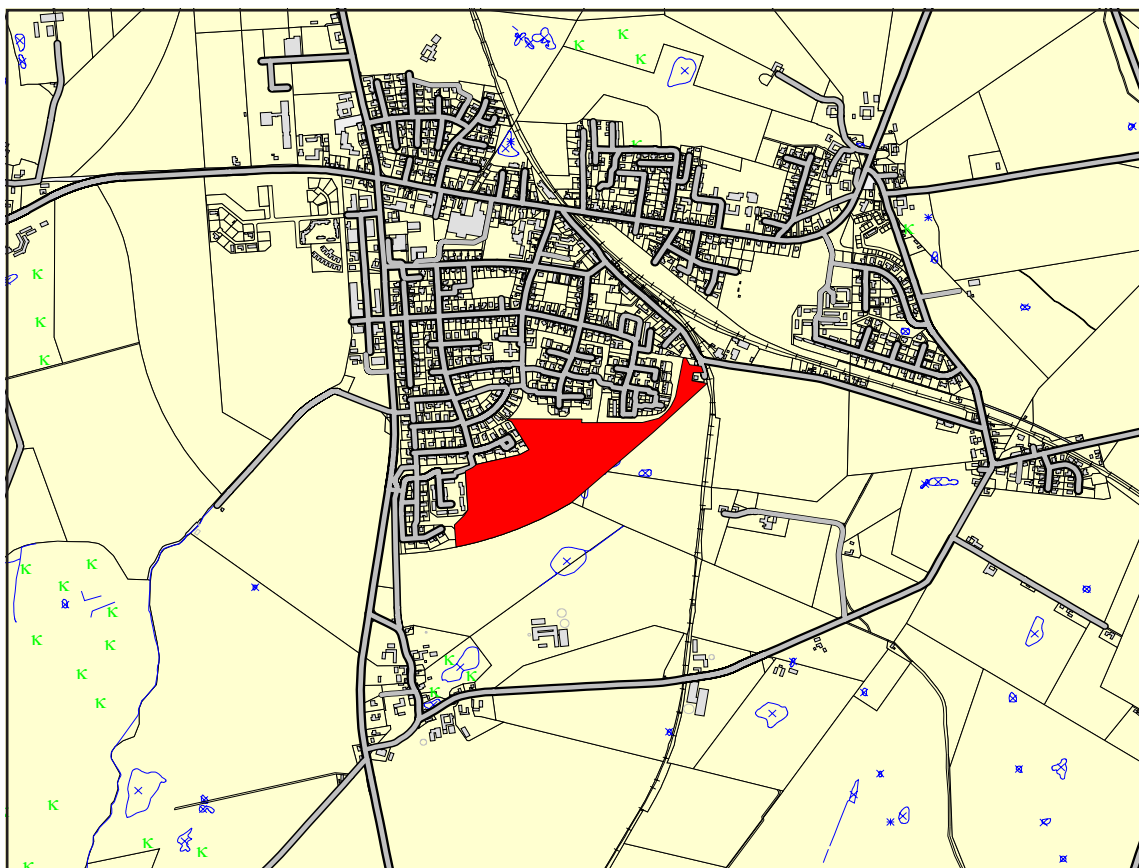




TØLLØSE KOMMUNE

LOKALPLAN 1.34



Område øst for Søndermarken

August 2002

LOKALPLAN 1.34 FOR ET BOLIGOMRÅDE ØST FOR SØNDERMARKEN I TØLLØSE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning	Side	2
Lokalplanens formål	-	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	-	3
Lokalplanens retsvirkninger	-	4

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 - Lokalplanens formål	Side	6
§ 2 - Område- og zonestatus	-	6
§ 3 - Områdets anvendelse	-	6
§ 4 - Udstykning	-	7
§ 5 - Vej og parkeringsforhold	-	7
§ 6 - Tekniske forhold	-	7
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	-	8
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	-	8
§ 9 - Ubebyggede arealer og bevaring	-	8
§ 10 - Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	-	9
§ 11 - Grundejerforening eller lignende	-	9
§ 12 - Tilladelser fra andre myndigheder	-	10
§ 13 - Retsvirkninger	-	10
§ 14 - Ophævelse af lokalplan 1.1 og lokalplan 1.4	-	10
Vedtagelsespåtegning	-	11

KORTBILAG

- 01 - Lokalplanens område
 - 02 - Retningsgivende udstyknings- og anlægsplan
-

REDEGØRELSE

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er *Lov om Planlægning* (lov nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer). I følge denne lov har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre større sammenhæng i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen. Nærværende lokalplan er fremlagt som forslag i perioden 17.10.2001 til den 12.12.2001.

Lokalplanen griber ikke ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes inden for rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader kommunalbestyrelsen den tinglyse på de i lokalplanens §2 nævnte matrikelnumre.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan jævnfør Planlovens §58 påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af

*Tølløse Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
i samarbejde med
Kullegaard Arkitekter AS*

LOKALPLANENS FORMÅL

Kommunalbestyrelsen i Tølløse Kommune har besluttet at udarbejde en lokalplan for et område øst for Søndermarken.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 114.000 m².

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at sikre et bynært og attraktivt område til boligformål, bestående af parcelhusbebyggelse og tæt/lav bebyggelse, at det sker i overensstemmelse med de eksisterende forhold, samt at sikre områdets helhedskarakter.

Det er lokalplanens formål:

- at sikre mulighed for udstykning og opførelse af parcelhusgrunde i den vestlige del af området, samt opførelse af en tæt/lav boligbebyggelse i den østlige del af området.
- at sikre at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med de eksisterende nabobebyggelser.
- at sikre områdets helhedskarakter.
- at sikre vådområderne i den sydlige del af området.
- at sikre adgang til eksisterende vej og stianlæg.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Den østlige del af området er i kommuneplanen beliggende i boligområde 1.B4, den resterende del af området er beliggende i boligområde 1.B3.

En mindre del af det østlige område 1.B4 er omfattet af lokalplan nr. 1.1.

Den vestlige del af område 1.B3 er omfattet af lokalplan nr. 1.4.

Syd for lokalplanområdet ligger der et landbrug med dyrehold.

KOMMUNEPLANEN 1996-2007:

For område 1.B3 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning m.v.

- a. At områdets anvendes til boligformål.
- b. At den maksimale bebyggelsestæthed er 25%, dog ved kæde- og rækkehusbebyggelse 30%.
- c. At der maksimalt kan bebygges i 1 og 2 etager.
- d. At der tilvejebringes et fælles friareal på 15% for hele området.

For område 1.B4 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning m.v.

- a. At områdets anvendes til boligformål.
-

- b. At den maksimale bebyggelsestæthed er 25%, dog ved kæde- og rækkehusbebyggelse 30%.
- c. At der maksimalt kan bebygges i 1½ etage.

Det er vurderet at nærværende lokalplan nr. 1.34 er i overensstemmelse med den gældende kommuneplans rammebestemmelser for området.

Bestemmelserne i lokalplan 1.1. for en mindre del af område 1.B4 aflyses ved nærværende lokalplans godkendelse.

Bestemmelserne i lokalplan 1.4 for en del af område 1.B3 aflyses ved nærværende lokalplans godkendelse.

Zonestatus:

Lokalplanens område er beliggende i byzone og ændrer ikke zonestatus.

Miljøforhold:

Det fremgår af Bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af lov om planlægning kap. 3, "Om varetagelse af miljøbeskyttelseshensyn i region- og kommuneplanlægning", i § 5, at når kommuneplanen ikke indeholder retningslinier til sikring af støjbelastede arealer i bl.a. byzone, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at områder der udlægges til offentlig formål og boliger, ikke må belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.

Der er i lokalplanen ikke anført specificerede krav til evt. støjafskærmning, da det vurderes ikke at blive nødvendigt.

Varmeplanlægning:

Området er udlagt som en del af energidistrikt nr. 1, der er Naturgasområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyningsanlæg.

Der nedlægges forbud mod elopvarmning.

Spildevandsplan:

Området er omfattet af spildevandsplan, og skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsnet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning §18 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Dispensation:

Kommunalbestyrelsen kan, efter en forudgående naboorientering, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation:

I henhold til §47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Servitutter:

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 1.34 FOR ET BOLIGOMRÅDE ØST FOR SØNDERMARKEN I TØLLØSE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§1

LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- at sikre mulighed for udstykning og opførelse af parcelhusgrunde i den vestlige del af området, samt opførelse af en tæt/lav boligbebyggelse i den østlige del af området.
- at sikre at bebyggelsen opføres i overensstemmelse med de eksisterende nabobebyggelser.
- at sikre områdets helhedskarakter.
- at sikre vådområderne i den sydlige del af området.
- at sikre adgang til eksisterende vej og stianlæg.

§2

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag nr. 01, og omfatter del af matr. nr. 1a og del af matr. nr. 5a Nr. Eskilstrup by, Tølløse, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må anvendes til boligformål.
- 3.2 Området opdeles i område A og B.
Område A anvendes til parcelhuse.
Område B anvendes til tæt/lav boligområde.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation o.lign. til områdets forsyning, når anlægget ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke er højere end 3 m over terræn. Anlægget skal placeres og udformes under hensyntagen til den øvrige bebyggelse.
- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

§4

UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§5

VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Langtidsparkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende samt henstilling af campingvogne, både og lignende er forbudt inden for lokalplan-områdets vej-, sti- og fællesarealer.
- 5.2 Vejadgang til område A (parcelhuse) må kun ske som vist fra Søndermarken.
- Vejadgang til område B (tæt/lav) må kun ske fra henholdsvis en forlængelse af Jernbanevej og fra Østergade.
- Placering af veje fremgår af den retningsgivende udstyknings- og anlægsplan, jfr. kortbilag 02.
- 5.3 Stiforbindelse etableres som f.eks. trampestier efter behov.
- 5.4 Til parcelhuse skal der udlægges parkeringsarealer svarende til 2 pladser pr. bolig.
- Til tæt/lav boligbebyggelse skal der udlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 plads pr. bolig.

§6

TEKNISKE FORHOLD

- 6.1 Al ledningsføring, herunder el-ledninger til vejbelysning skal udføres som installationer i jord.
- 6.2 Områder der er udlagt til offentlig formål og boligformål, må ikke belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 6.4 Der er forbud mod etablering af el-opvarmning.
- Alternative opvarmningsformer, f.eks. solvarme, må kun anvendes med kommunalbestyrelsens særlige samtykke.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for område A (parcelhuse) og 30 for område B (tæt/lav bebyggelse).
-

- 7.2 Bebyggelse af område B skal ske efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.

For boligområderne A og B gælder endvidere følgende:

- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde der overstiger 6,5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen.
- 7.4 Tagets vinkel med det vandrette plan, må ikke være mindre end 20° og ikke større end 35°.

§8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås god helhedsvirkning.
- 8.2 Udvendig bygningssider skal fremstå i muret teglsten eller pudsede facader. Mindre bygningsdele og facadeudsnit kan udføres i andre materialer efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- Der er muligheder for variationer ved opførelse af ny bebyggelse, særligt med hensyn til at fremme miljø- og ressourcemæssige løsninger, såfremt byggeriets udformning og materialevalg harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.
- 8.3 Tage skal dækkes med tegl, cementtagsten, skifer eller bølgeeternitplader. Solfangere kan opsættes efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.
- 8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6 Parabolantenner skal være i lyse farver og skal placeres diskret på ejendommen, så de ikke virker skræmmende for omgivelserne.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift.
- 9.3 Der må ikke opsættes lukket plankeværk eller lignende langs skel.

- 9.4 Området skal udformes og indrettes i princippet som illustreret på kortbilag 02. Udformning, indretning og beplantning skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter en samlet plan, hvor områdets åbne grønne karakter fastholdes.
- 9.5 Udendørs belysning inden for lokalplanområdet må kun udføres som parkbelysning.
- 9.6 De eksisterende terrænforhold skal i videst muligt omfang bevares.
- En terrænregulering skal foregå efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- 9.7 De eksisterende vådområder skal bevares og nærarealerne skal henligge som naturareal.
- 9.8 Nord for vådområdet kan der etableres regnvandsbassin til områdets afledning.

§10

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ny bebyggelse tages i brug skal bestemmelserne i spildevandsplanen og miljøforhold være afklaret.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i overensstemmelse med Tølløse Kommunes varmeplan. (Naturgasområde).
- 10.3 Ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område er pligtige til at være medlem af Kvarmløse-Tølløse Vandværk og som følge heraf pligtige til at aftage vand fra samt betale bidrag til Kvarmløse-Tølløse Vandværk.
- 10.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkerings- og opholdsarealer samt beplantning være etableret i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§11

GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE

- 11.1 Etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, dvs. af parkeringspladser, intern vej, interne stier, fælles friarealer og plantebælter skal forestås af ejeren/ejerne af området.
- 11.2 Til varetagelse af de i § 11.1 nævnte opgaver kan Kommunalbestyrelsen kræve, at der oprettes en grundejerforening/beboerforening, med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.
- 11.3 Grundejerforeningens/beboerforeningens love skal være godkendt af Kommunalbestyrelsen.
- 11.4 Såfremt kommunalbestyrelsen vil anse det for hensigtsmæssigt at sammenslutte grundejerforeningen med grundejerforeninger i naboområderne, skal grundejerne være forpligtet til at medvirke til en sådan sammenslutning.

§12

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af Vestsjællands Amts godkendelse vedrørende vådområderne (§3 i Naturbeskyttelsesloven).

§13

RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens §18 kun udstykket, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke krav om, at anlæg mv., der er nævnt i planen, skal etableres.
- 13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

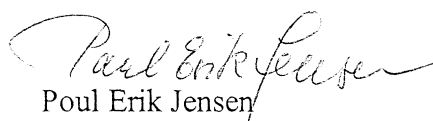
§14

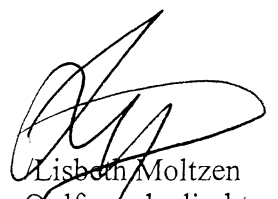
OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 1.1 OG LOKALPLAN 1.4

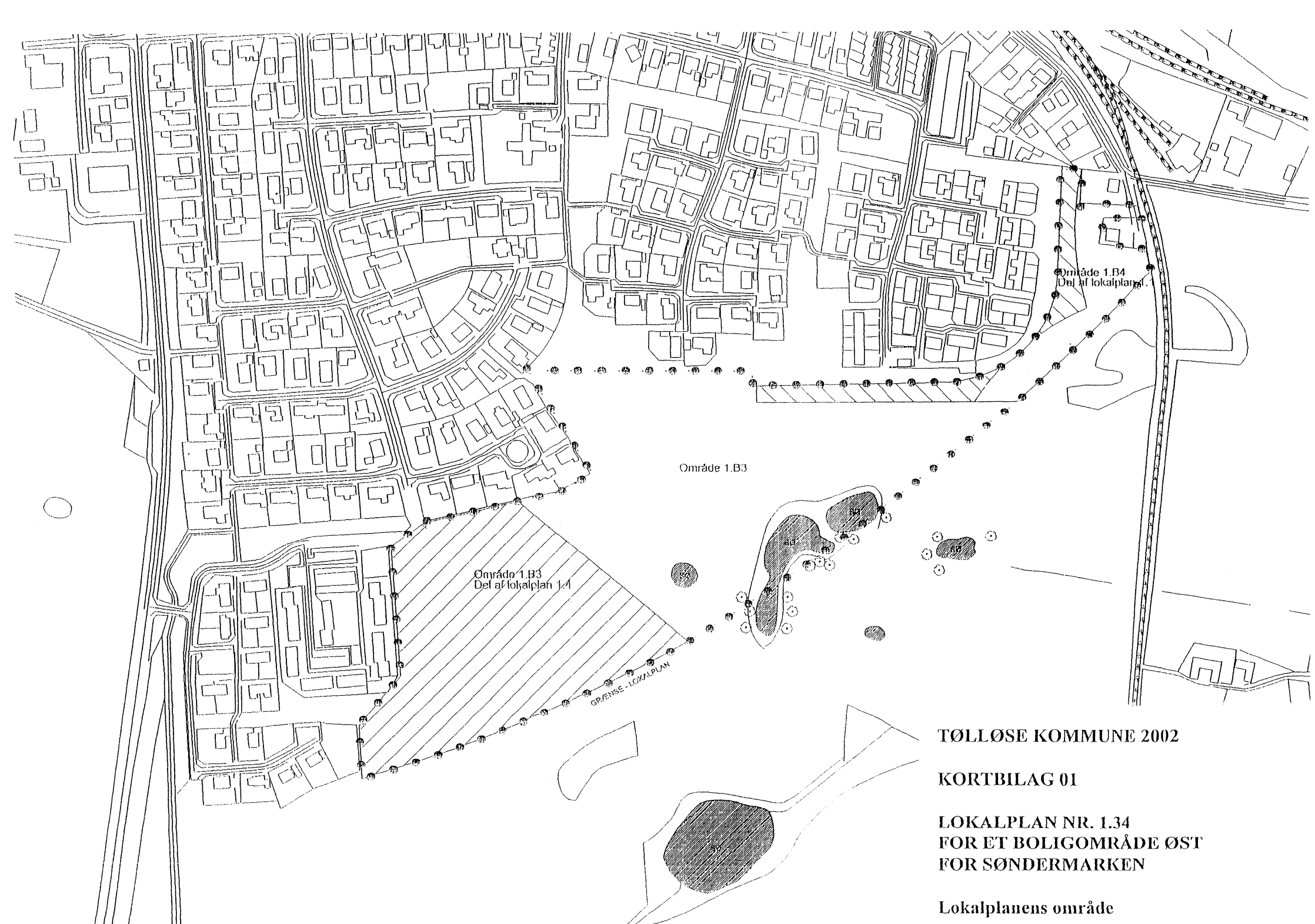
- 14.1 Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, aflyses lokalplan 1.4 for den del der er beliggende i nærværende lokalplanområde, jf. kortbilag nr. 01.
- 14.2 Ved den endelige vedtagelse af lokalplan, aflyses lokalplan 1.1. for den del der er beliggende i nærværende lokalplanområde jf. kortbilag 01.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Tølløse Kommunalbestyrelse i henhold til § 27 i Lov om planlægning den 21. august 2002.


Poul Erik Jensen
Borgmester


Lisbeth Moltzen
Ordførende direktør

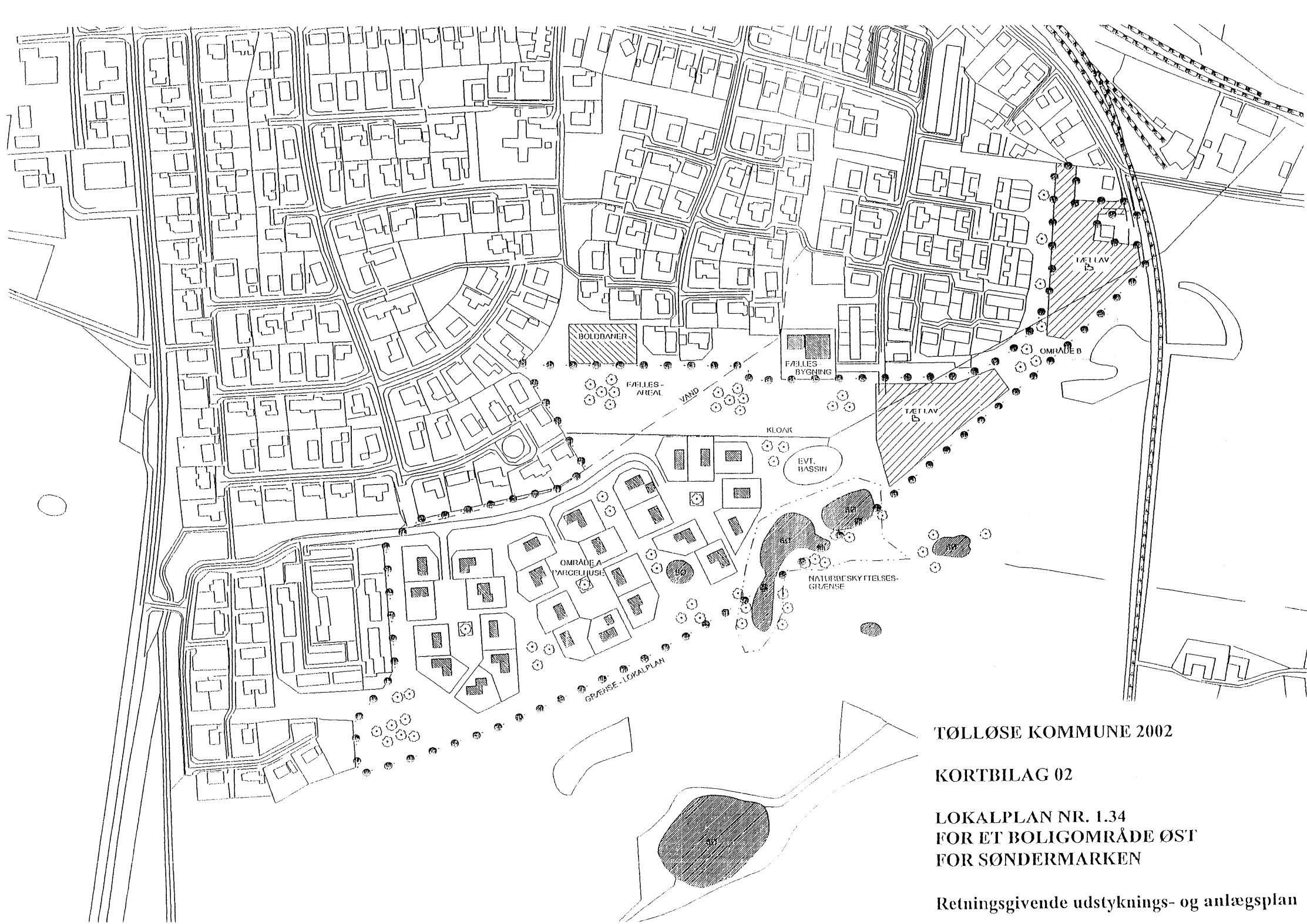


TØLLØSE KOMMUNE 2002

KORTBILAG 01

LOKALPLAN NR. 1.34
FOR ET BOLIGOMRÅDE ØST
FOR SØNDERMARKEN

Lokalplanens område



TØLLØSE KOMMUNE 2002

KORTBILAG 02

LOKALPLAN NR. 1.34
FOR ET BOLIGOMRÅDE ØST
FOR SØNDERMARKEN

Retningsgivende udstyknings- og anlægsplan