

Helhedsplan for Tølløse

Bilag til Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune



Indhold

Indledning	01
Baggrund	01
Formål	02
Tølløse i Kommuneplan 2007-2018	03
Udvikling i Tølløse siden 2007	05
De kommende 12 år i Tølløse.....	09
Trafik, veje.....	09
Trafik, stier.....	10
Boliger.....	10
Erhverv	13
Detailhandel.....	14
Andre bysamfund.....	15
Øvrige tiltag.....	15
Byrådetsoverordnede intentioner.....	18
Byforbedringskatalog	18
Baggrundsmateriale.....	18
Byudviklingskitse for Tølløse	19

Indledning

Tølløse er en af de større byer i kommunen, som er vokset op omkring krydsningen imellem jernbanen og landevejen (Tølløsevej/Kvarmløsevej). I dag ligger byens knudepunkter i den vestlige del af byen, dels ved Tølløse Centertorv og dels ved stationen. Den oprindelige stationsby sætter stadig sit præg på den centrale del af byen, men siden 1960'erne er byen blevet præget mere og mere af nye parcelhuskvarterer. I den nordlige del af byen, mod Skovvejen, er der etableret et større industriområde. Industriområdet er næsten udbygget.

Tølløse er i høj grad en boligby, hvor størstedelen af indbyggerne arbejder uden for lokalområdet. Arbejdspladserne i byen knytter sig især til erhvervet i byens erhvervsområde samt byens handel og service, herunder daginstitutioner og skoler.

Tølløse indeholder gode kvaliteter og muligheder i forhold til den fremtidige udvikling. Især på grund af byens nære placering til Holbæk og de større trafikårer i kommunen, byens udbud af service, detailhandel og kollektiv trafik samt det omkringliggende landskab. Ligeledes er det positivt, at byen har et godt foreningsliv inden for især sport og idræt samt en række særlige, kulturhistoriske miljøer. Omvendt er den finansielle krise en stor udfordring i forhold til den fremtidige udvikling i Tølløse, og byens styrker er derfor særligt vigtige for at udviklingen ikke går i stå.

Baggrund

Med "Udviklingsstrategi 2012" har Byrådet besluttet, at der skal ske en særlig planlægningsmæssig indsats og vækst i Holbæk by samt i kommunens to næststørste byer, Jyderup og Tølløse. Den særlige indsats udmøntes i udformningen af helhedsplaner for hver af byerne.

Helhedsplanen for Tølløse By bygger i vid udstrækning videre på eksisterende planlægningsmæssige analyser og forudsætninger for byens udvikling, herunder især rammerne i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune. Udover den gældende planlægning fra den foregående kommuneplanperiode, er der desuden en række projekter og planlægningsmæssige initiativer i gang i Tølløse By. Der er behov for at sætte de respektive projekter ind i et samlet perspektiv – som viser projekterne i en sammenhæng – og tegner en klar retning og målsætning for byens udvikling.

Helhedsplanen er desuden skabt i dialog med Tølløse Lokalforum og Lokalhistorisk Forening for Tølløse Egnen. Således havde disse parter mulighed for at komme med ideer til Forslag til helhedsplan for Tølløse, inden forslaget blev sendt i offentlig høring som en del af Forslag til Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune. I december 2013 blev den endelige Helhedsplan for Tølløse vedtaget som en del af Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune.

I det efterfølgende gennemgås formålet med helhedsplanen. Herefter beskrives kort rammerne for Tølløse i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune samt den udvikling, der er sket i byen siden 2007. På den måde lægger helhedsplanen de mange lag af nye projekter og planlægningsinitiativer i Tølløse sammen – og skaber et nyt samlet billede af status på byens udvikling. Med udgangspunkt i denne status opstilles en række anbefalinger for den fremtidige udvikling i Tølløse fordelt på emnerne trafik, boliger, erhverv, detailhandel, andre bysamfund og øvrige tiltag. Afslutningsvist belyser helhedsplanen Byrådets primære intentioner for den fremtidige vækst og udvikling i Tølløse og opstiller et samlet byforbedringskatalog med konkrete rammer og retningslinjer med relation til Byrådets ønsker. I byforbedringskataloget redegøres der desuden for, hvilke opfølgende konsekvensanalyser der kan/skal gennemføres i tilknytning til de enkelte handlinger og projekter.

Formål

Helhedsplanen belyser de indsatsområder, som vil være væsentlige at fokusere på i Tølløse for at indfri de væsentligste målsætninger i Udviklingsstrategi 2013:

- Tølløse skal udvikles som en af kommunens stærke mellemstore byer.
- Der skal skabes levende byer ved at samle og forbinde de oplevelser og aktiviteter byerne byder på. Nye aktiviteter skal placeres, så de er med til at koncentrere bylivet og bidrage til levende byrum. Bygge videre på de eksisterende styrker og gode aktiviteter, samt nytænke brugen af eksisterende byrum
- Planlægningen skal ske på baggrund af en værdibaseret drøftelse af byrum og handelsliv
- Bymidteafgrænsningerne skal revurderes med henblik på at skabe mere levende og attraktive bymidter med bredt handelsmiljø
- Vi vil opnå dynamiske og foranderlige byer, ved: at udpege særlige områder i kommunen, hvor der skabes rum for kreativ byudvikling
- Understøtte nytænkende ideer om ny brug af eksisterende bygninger og permanente og midlertidige aktiviteter i byens rum
- Sociale og trygge byer ved: at understøtte mulighederne for at byens borgere mødes. Attraktive byrum som man får lyst til at indtage og sikre trygge forbindelser mellem byens rum, boligområder og institutioner
- Bedre rammer for erhvervslivet ved: at være en dynamisk og attraktiv samarbejdspartner for erhvervslivet – og involvere erhvervslivet direkte i implementeringen af kommunens erhvervs- og turismepolitik. Sikre virksomhederne kvalificerede medarbejdere ved at styrke uddannelse og bosætning. Udnytte de statslige investeringer i motorveje og jernbane til lokal erhvervsudvikling. Revidere detailhandelsplanlægningen, så detailhandelen kan styrkes og udvikles.

Formålet med helhedsplanen er altså, at skabe et samlet helhedsbillede for Tølløses fremadrettede udvikling. Helhedsplanen er dog ikke i juridisk forstand et bindende planlægningsmæssigt dokument. I stedet skal helhedsplanen ses som et baggrundsdokument for Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune, som netop fastlægger bindende rammer, herunder retningslinjer og rammebestemmelser, for udviklingen i Tølløse.

I sammenhæng med ovenstående skal det understreges, at der ikke er afsat midler til at realisere de konkrete handlinger og projekter, der belyses i helhedsplanen. Herunder er der ikke afsat ressourcer til at udarbejde de opfølgende konsekvensanalyser eller den nærmere planlægning for de konkrete handlinger og projekter. Udgangspunktet er, at de opfølgende konsekvensanalyser og den nærmere planlægning skal ske, når det bliver helt aktuelt behov for at realisere de konkrete handlinger og projekter. Det aktuelle behov kan f.eks. opstå, når der bliver afsat midler til realisering af et projekt, eller når Holbæk Kommune modtager en ansøgning om ny lokalplanlægning, der er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Tølløse i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune

I Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune bliver der fastlagt rammer for de overordnede udvikling i Tølløse efter 2007. De væsentlige elementer i kommuneplanen er:

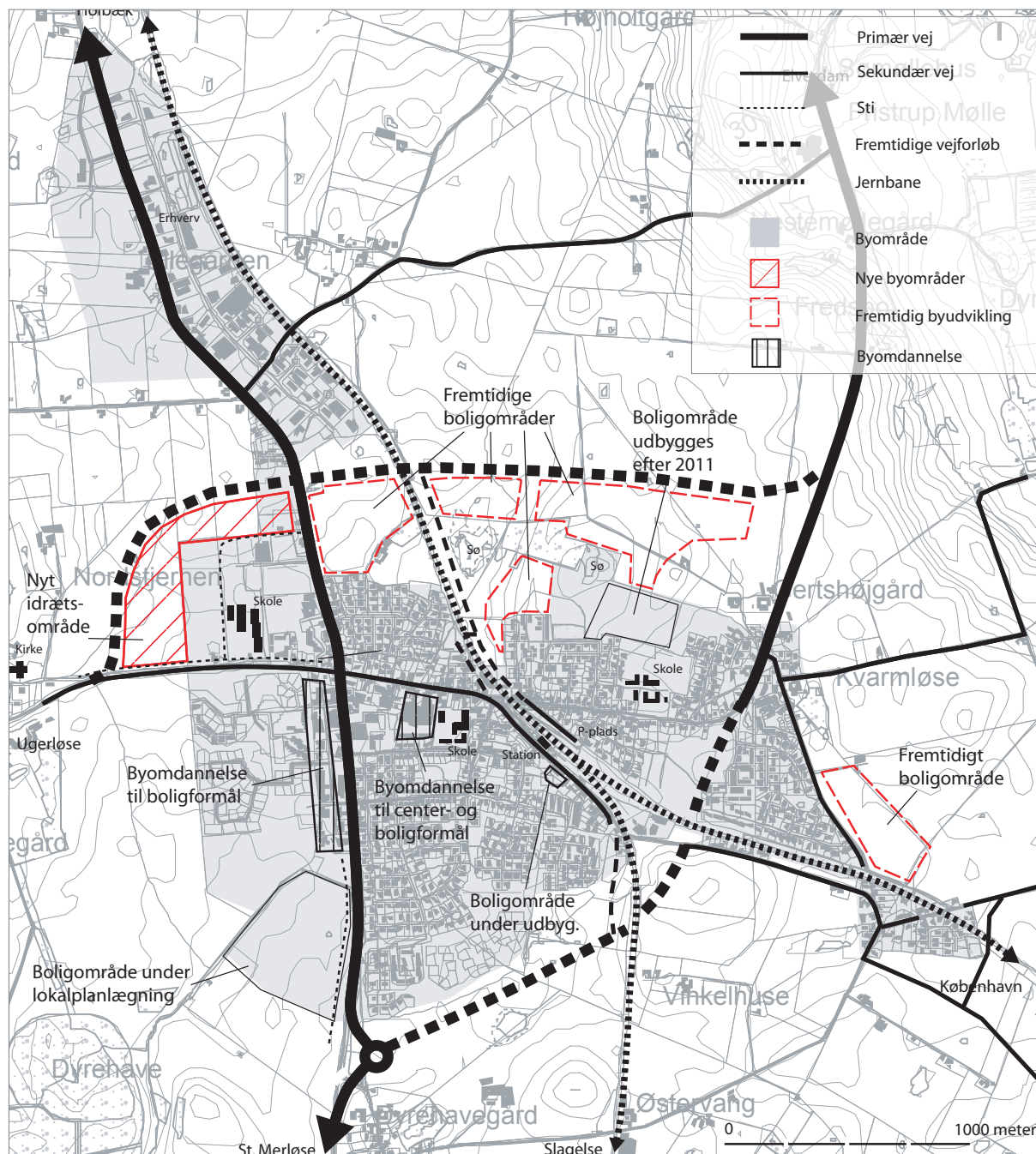
- Arealreservationer til henholdsvis en nordlig og sydlig omfartsvej samt nye forbindelsesveje. Reservationerne skal ses i sammenhæng med den planlagte udvidelse af jernbanen imellem Vipperød og Lejre til et dobbeltspor.
- Nye rammeområder til boligformål i henholdsvis den nordlige og sydvestlige del af Tølløse. Rammeområderne skaber mulighed for en fortsat boligudbygning i byen.
- Nyt rammeområde til centerformål i den centrale del af Tølløse. Rammeområdet skaber mulighed for byomdannelse af en ubenyttet erhvervsjendom (tidligere Unicad Food) i den centrale del af byen.
- Nyt rammeområde til boligformål vest for Sønderstrupvej. Rammeområdet skaber mulighed for byomdannelse af et ældre erhvervsområde i den vestlige del af byen.
- Perspektivområder for boligformål i henholdsvis den nordlige og østlige del af Tølløse. Perspektivområderne mod nord vil afrunde byen mod en nordlig omfartsvej.
- Nye rammeområder for skole- og idrætsformål i den nordvestlige del af byerne. Rammeområderne skaber mulighed for en fremtidig udvidelse af de allerede eksisterende faciliteter.



En af de ubenyttede erhvervsjendom (tidligere Unicad Food) i den centrale del af Tølløse.



Det ældre erhvervsområde vest for Sønderstrupvej.



Udviklingskitse for Tølløse i Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune.

Rammerne i Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune bliver bl.a. præsenteret i en udviklingskitse for byen, som vist ovenover.

I Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune er den fremtidige trafikstruktur i Tølløse et centralt element i forhold til byens udvikling. Baggrunden er den planlagte udvidelse af jernbanen, som Byrådet ser som værende et særligt gode. Med et dobbeltspor vil togene kunne køre hurtigere på strækningen imellem Holbæk og Roskilde, og dette vil naturligt være positivt for den kollektive trafikbetjening i Tølløse.

Trafikstyrelsen pegede i en miljøreddegørelse fra april 2007 på, at overkørslen ved Tølløsevej/Kvarmløsevej burde lukkes som konsekvens af dobbeltsporet, og at en ny central underføring af jernbanen, den såkaldte "Sofievejs-løsning", ville kunne udgøre den nødvendige og tilstrækkelige erstatning herfor. Byrådet var ikke enig med Trafikstyrelsen, og det er baggrunden for, at Kommuneplan 2007 - 2018 fastholder

arealreservationer til både en nordlig og en sydlig omfartsvej samt diverse forbindelsesveje. Desuden ønskede Byrådet at igangsætte nærmere undersøgelser af, hvor vidt forskellige, alternative løsningsmodeller kunne udgøre den nødvendige og tilstrækkelige erstatning for lukningen af overkørslen ved Tølløsevej/Kvarmløsevej.

I miljøredegørelsen fra april 2007 pegede Trafikstyrelsen desuden på, at de eksisterende overkørsler ved Bukkerupvej og Tadrevej også bør lukkes pga. dobbeltsporet og erstattes af en ny underføring imellem Tølløse og Soderup.

Inden den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune traf Byrådet beslutning om, at Hjortholmvej skulle sænkes ved jernbanebroen over vejen. Hensigten med beslutningen var at fjerne en flaskehals for lastbiltrafikken og mindske den gennemkørende lastbiltrafik imellem den østlige og vestlige del af Tølløse. Samtidig med at sænkningen af Hjortholmvej vil mindske den gennemkørende lastbiltrafik imellem den østlige og vestlige del af Tølløse, vil sænkningen dog også øge lastbiltrafikken på Hjortholmvej. Det vurderes, at sænkningen af Hjortholmvej i sig selv ikke vil påvirke mængden af lastbiltrafik på Sønderstrupvej.

Udvikling i Tølløse siden 2007

Siden 2007 er der sket en udvikling i Tølløse på flere måder, herunder i forhold til den fysiske planlægning for byen. Den væsentligste udvikling er:

- I Tølløse er der i perioden 2007-2011 sket en udbygning med 45 boliger, og der ligger en fortsat restrummelighed på 399 boliger i byen. Indbyggertallet steg fra 4.594 til 4.694 personer, hvor tilvæksten primært lå fra 2007-09, og stagnerede fra 2009-11.
- Anlægsarbejdet med at udvide jernbanen fra Vipperød til Lejre til et dobbeltspor samt etablering af 2 nye underføringer af jernbanen blev igangsat i forsommeren 2012. I denne sammenhæng er det desuden taget endelig beslutning om, at de tre eksisterende overkørsler ved Tølløsevej/Kvarmløsevej, Tadrevej og Bukkerupvej skal lukkes. Ved kommuneplanens vedtagelse er de 2 underføringer taget i brug.
- Byrådet vedtog i maj 2013 et kommuneplantillæg og en lokalplan for 2 dagligvareforretninger vest for Sønderstrupvej (Kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan nr. 19.04). Med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget blev Tølløses center- og detailhandelsområde udvidet mod vest, og det er samtidig sikret, at der etableres trafikdæmpende foranstaltninger på bl.a. Sønderstrupvej i forbindelse med etableringen af de 2 dagligvareforretninger. Ved kommuneplanens vedtagelse er de to dagligvareforretninger ved at blive etableret.
- I begyndelsen af 2010 prioriterede Byrådet udarbejdelsen af en ny planlægning for et boligområde i den sydlige del af Tølløse. Området skal udlægges som et rammeområde til boligformål i Kommuneplan 2013 – 2025.
- Hjortholmvej er blevet sænket under jernbanebroen, nord for Tølløse.
- Holbækmotorvejen er blevet forlænget på strækningen imellem Elverdam og Regstrup.
- Bygma er lukket. Dette skaber nye muligheder for byomdannelse af grunden.

Anlægsarbejde ifm. etablering af den nye, centrale underføring af jernbanen nord for Tølløsevej/kvarmløsevej.



Området for det kommende boligområde i den sydlige del af Tølløse. Højbjerggård kan ses til højre i billedet.

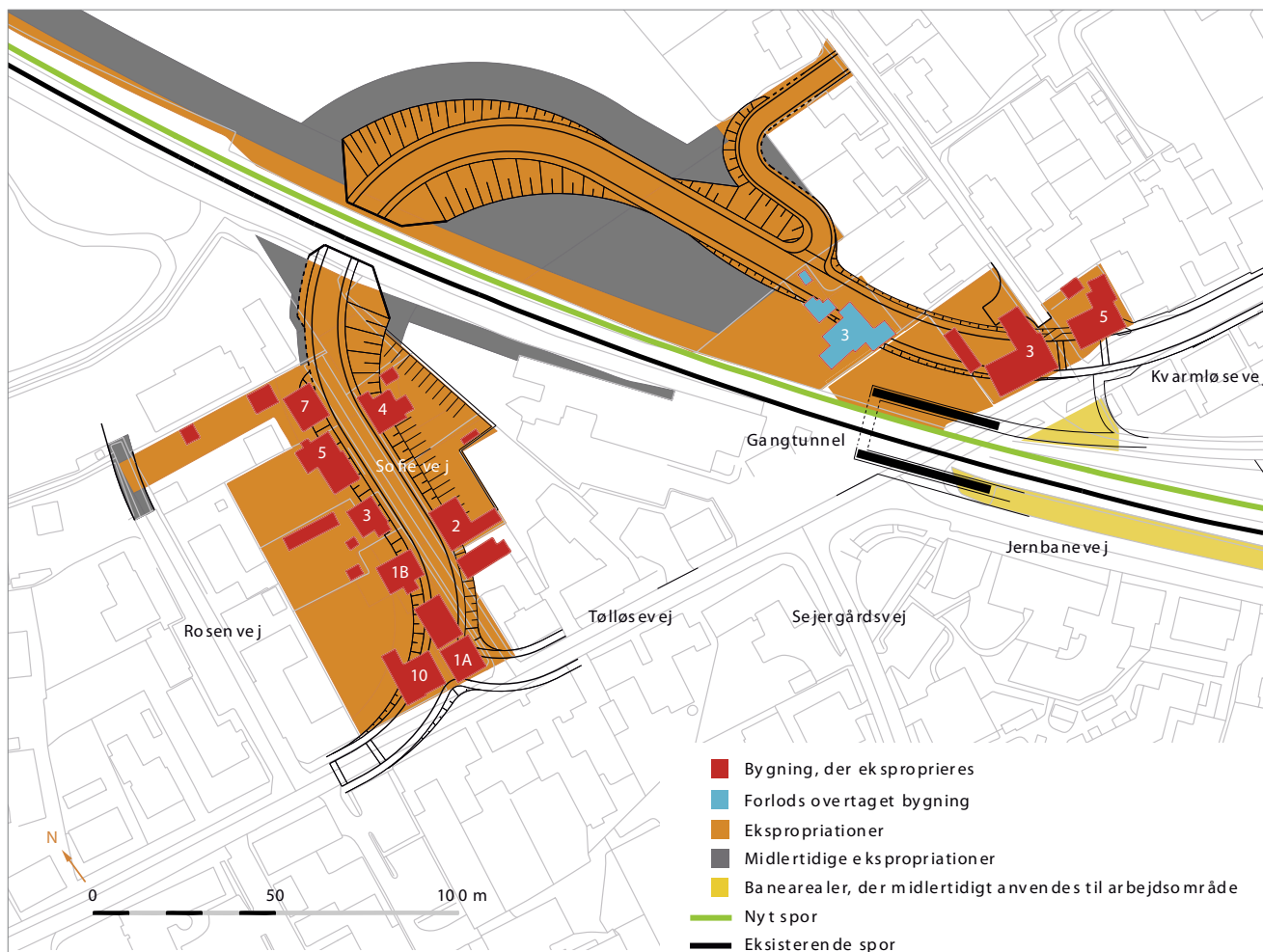


Den ene underføring af jernbanen er etableret som den såkaldte "Fakta-løsning", der er en justeret udgave af Sofievej-løsningen. Den endelige beslutning om udformningen af den centrale underføring blev således ændret på baggrund af ønskerne fra bl.a. Byrådet.

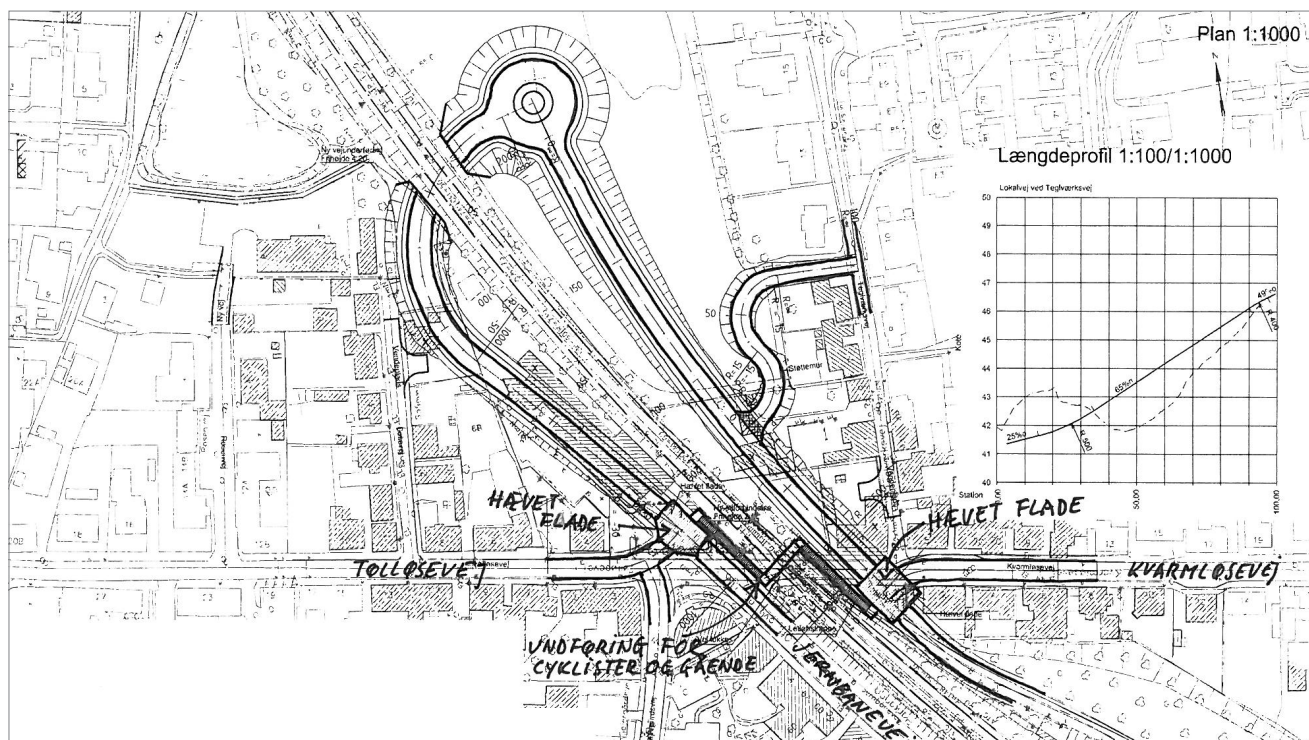
Forskellen på de to løsningsmodeller for den centrale underføring er vist på illustrationerne på næste side og de trafikale konsekvenser ved Sofievej-løsningen er nærmere belyst i vurderingen fra 2009, der er vedhæftet som bilag til helhedsplanen. I begge løsningsmodeller er det muligt for alle trafikanter at komme under jernbanen i den centrale del af Tølløse.

Den anden underføring af jernbanen er etableret imellem Tølløse og Soderup som beskrevet i Trafikstyrelsens miljøredegørelse fra april 2007. Den endelige beslutning om at etablere to underføringer af jernbanen i Tølløse har som nævnt resulteret i, at de tre eksisterende overkørsler af jernbanen ved Tølløsevej/Kvarmløsevej, Tadrevej og Bukkerupvej bliver lukket.

I 2009 blev der, inden den endelige beslutning om erstatningsanlæg for overkørslen ved Tølløsevej/Kvarmløsevej, udarbejdet en nærmere vurdering af de trafikale og økonomiske konsekvenser ved forskellige erstatningsanlæg for overkørslen. Konkret behandler vurderingen fire alternative erstatningsanlæg samt en kombination af disse. De fire erstatningsanlæg omfatter Sofievej-løsningen, en alternativ central løsning med en vejhank – den såkaldte "Fakta-løsning", en nordlig omfartsvej (både

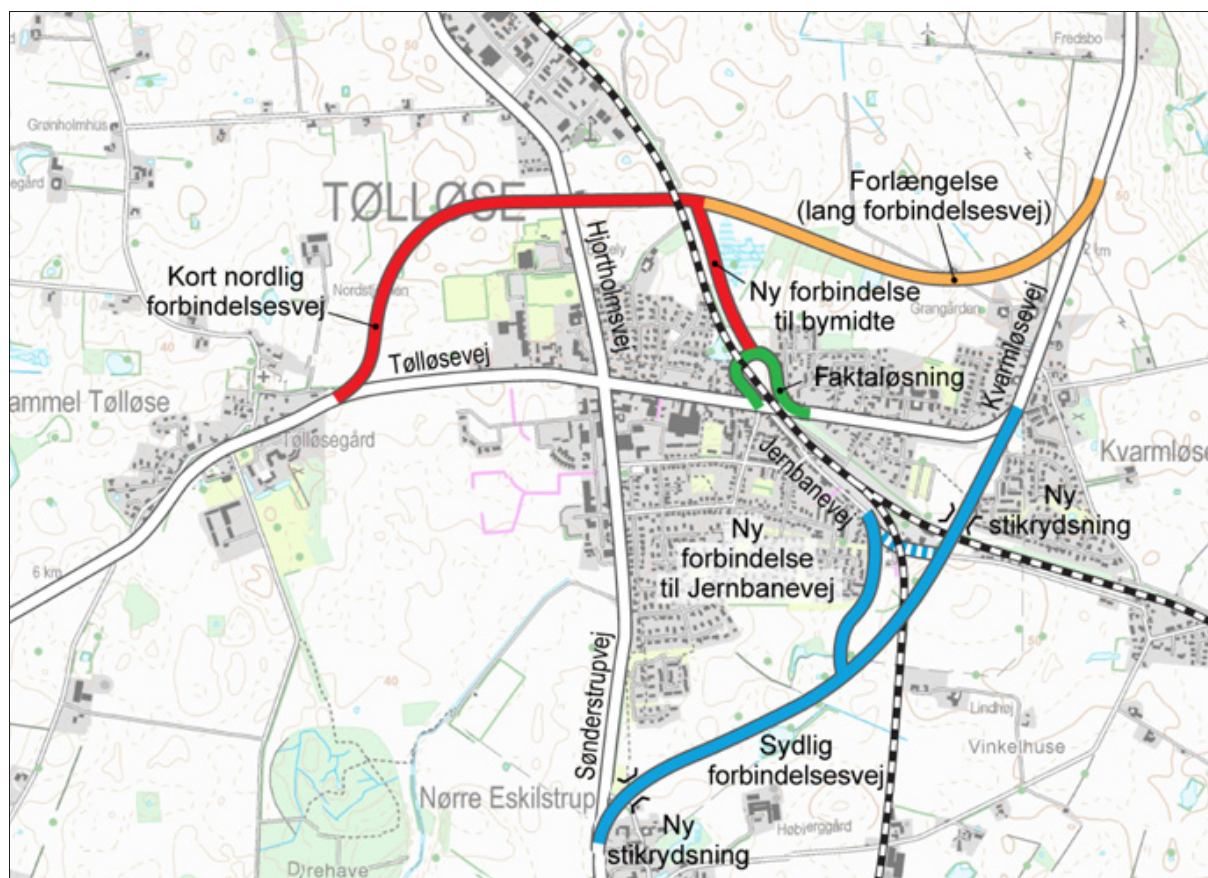


"Sofievejs-løsningen" som den er vist i Trafikstyrelsens miljøredegørelse fra 2007



"Fakta-løsningen" som ved kommuneplanens vedtagelse er færdigetableret og taget i brug. Etablering af løsningen har forudsat nedrivning af en dagligvare-forretning

i en kort og en lang version) og en sydlig omfartsvej. Tre af de fire anlæg er vist på illustrationen herunder.



Tre af fire erstatningsanlæg, som der skete en vurdering af i 2009. Den røde og gule signatur udgør tilsammen den lange, nordlige omfartsvej, den grønne signatur udgør Fakta-løsningen og den blå signatur udgør den sydlige omfartsvej. Softevej-løsningen er ikke vist på illustrationen. Siden vurderingen fra 2009 er det besluttet, at Fakta-løsningen skal etableres med en rundkørsel øst for jernbanen, jf. illustrationen på s. 3. I vurderingen fra 2009 er Fakta-underføringen af jernbanen således behandlet uden rundkørslen. I den oprindelige udgave af Fakta-løsningen er det kun mindre (ikke lastbiler osv.) trafikanter, der kan benytte underføringen af jernbanen. I den endelige udgave af Fakta-løsningen kan alle trafikanter benytte underføringen af jernbanen.

Overordnet konkluderer vurderingen fra 2009, at en central underføring er den billigste løsning, som kun vil resultere i mindre ændringer i de trafikale forhold i Tølløse. Løsningen vil således ikke resultere i en væsentlig reduktion i trafikbelastningen på de centrale veje i Tølløse. Omfartsvejene vil omvendt medføre en væsentlig reduktion i trafikbelastningen på de centrale veje i Tølløse samt mere omvejskørsel for den øst-vest gående trafik i byen. Videre omfatter omfartsvejene et større, noget dyrere anlægsarbejde. Primært fordi løsningerne nødvendiggør, at der etableres yderligere underføringer af jernbanen samt yderligere vejanlæg som forbindelse imellem den enkelte omfartsvej og Tølløse By. Afslutningsvis konkluderer vurderingen, at det kan give trafikale fordele at etablere den centrale vejhank i en kombination med én af de to omfartsveje. En sådan kombination vil både mindske trafikbelastningen på de centrale veje i Tølløse og mindske omvejskørslen i byen, men kombinationen vil også resultere i et endnu større og dyrere anlægsarbejde. Vurderingen af de trafikale og økonomiske konsekvenser ved forskellige erstatningsanlæg er vedhæftet som bilag til Helhedsplanen for Tølløse.

Hjortholmvejs sænkning under jernbanebroen, motorvejen imellem Elverdam og Regstrup vil tilsammen mindske den øst-vestgående, gennemkørende trafik i Tølløse. Desuden sikrer Fakta-løsningen, at det fortsat vil være muligt at krydse jernbanen i

den centrale del af Tølløse. Tilsammen minimerer de 3 vejprojekter væsentligt behovet for en nordlig eller en sydlig omfartsvej i Tølløse.

De kommende 12 år i Tølløse

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune fastlægger retningslinier og rammer for den overordnede udvikling i de kommende 12 år i Tølløse. Retningslinierne og rammerne repræsenterer Byrådets ønsker for den fremtidige udvikling og bliver fastlagt med udgangspunkt i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune, de seneste års udvikling i Tølløse samt Byrådets forventninger til fremtiden.

I de følgende afsnit belyses baggrundene for de tiltag, som ommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune. Helt overordnet sker der en fastholdelse af de eksisterende kvaliteter i Tølløse, samtidig m muliggør i Tølløse. Fokus er primært på nye retningslinier og rammer i kommuneplanen. Helt overordnet sker der en fastholdelse af de eksisterende kvaliteter i Tølløse, samtidig med at der bliver fastlagt muligheder for ny udvikling i byen.

Trafik, veje

Hjortholmvejs sænkning under jernbanebroen over vejen, motorvejen imellem Elverdam og Regstrup mindsker som nævnt den øst-vestgående, gennemkørende trafik i Tølløse. Der bør dog fortsat ske tiltag i Tølløse, der kan mindske den gennemkørende trafik i byen. Tiltagene skal især ske i forhold til den gennemkørende trafik på vejene Sønderstrupvej og Hjortholmvej, men tiltagene bør også ske i forhold til den gennemkørende trafik på vejene Tølløsevej og Kvarmløsevej. Det vurderes, at gennemkørende trafik på de pågældende, overordnede veje er en barriere i forhold til at binde byen bedre sammen for bløde trafikanter. Herunder vurderes det væsentligt at få mindsket den gennemkørende trafik i Tølløse, fordi der ligger en skole og sportsfaciliteter vest for Hjortholmvej og fordi byens center- og detailhandelsområde for nylig er blevet udvidet mod vest, vest for Sønderstrupvej.

Med udgangspunkt i ovenstående fastlægger kommuneplanen en arealreservation til en ny omfartsvej vest om Tølløse samt en ny forbindelsesvej fra den kommende underføring ved Tølløsevej/Kvarmløsevej til den eksisterende jernbanebro på Lunderødvej. De pågældende arealreservationer fastlægges i stedet for arealreservationerne til en nordlig og en sydlig omfartsvej, der er fastlagt i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.

Der er flere årsager til, at der fastlægges en retningslinje for en omfartsvej vest om Tølløse i stedet for retningslinjer for omfartsveje nord og syd om byen. Særligt fordi:

- En omfartsvej vest om Tølløse kan være med til at fjerne den gennemkørende trafik, der kommer fra både vest (Tølløsevej), nord (Hjortholmvej) og syd (Sønderstrupvej). Særligt hvis der samtidig etableres yderligere trafikdæmpende foranstaltninger på de overordnede veje i selve Tølløse. Alt i alt vil omfartsvejen være med til at fredeliggøre midtbyen i Tølløse og gøre det lettere at binde byen sammen på tværs af Hjortholmvej og Sønderstrupvej. Sidstnævnte vurderes særlig positivt, fordi Elverdamsskolen ligger vest for Hjortholmvej og fordi centerområdet i Tølløse går på tværs af Sønderstrupvej.
- Behovet for enten en sydlig eller nordlig omfartsvej er minimeret siden 2007 på grund af sænkningen af Hjortholmvej samt etableringen af motorvej imellem Elverdam og Regstrup og Fakta-løsningen. Behovet bliver endnu mindre, hvis der etableres yderligere, trafikdæmpende foranstaltninger på Tølløsevej og Kvarmløsevej i selve Tølløse.
- En omfartsvej vest om Tølløse vil mindske lastbiltrafikken på Hjortholmvej, der ellers er blevet øget som konsekvens af at vejen er blevet sænket

under jernbanebroen nord for Tølløse. Dette vurderes særligt positivt i forhold til at mange børn fra Tølløse krydser Hjortholmvej, når de skal til og fra skole (Elverdamsskolen).

- Det vil være billigere at etablere en omfartsvej vest om Tølløse end både en nordlig omfartsvej og en sydlig omfartsvej. Særligt fordi denne omfartsvej som den eneste ikke vil kræve, at der etableres yderligere underføringer af jernbanen.

I sammenhæng med ovenstående skal det nævnes, at det vil blive besværligt at etablere en omfartsvej med et hensigtsmæssigt forløb syd om Tølløse. Dette skyldes, at det kommende boligområde syd for Tølløse efterlader meget begrænsede muligheder for at etablere omfartsvejen med en forbindelse til Sønderstrupvej imellem Tølløse og Nr. Eskildstrup.

Det vurderes, at en forbindelsesvej imellem den nye underføring af Tølløsevej/Kvarmløsevej og den eksisterende jernbanebro på Lunderødvej vil skabe et godt supplement til en omfartsvej vest om Tølløse. Særligt fordi forbindelsesvejen kan lette især bilisters adgang imellem den østlige del af Tølløse og Hjortholmvej.

Trafik, stier

Der bør ske tiltag, som kan binde arealerne i Tølløses centerområde bedre sammen. Tølløse Centertorv og Tølløse Station udgør de to væsentlige knudepunkter i byen, men i dag er der ikke den store sammenhæng imellem punkterne. En sammenbinding af Tølløses bymidte skal ses i sammenhæng med en fremtidig byomdannelse af den ubenyttede erhvervsjendom i den centrale del af Tølløse, f.eks. ved at der i den forbindelse etableres en ny, sammenhængende stiforbindelse for bløde trafikanter fra Tølløse Centertorv i vest til Tølløse Station i centrum.

Der bør etableres bedre stiforbindelser flere steder i Tølløse, ikke kun i den centrale del af byen. Dette skal ses i sammenhæng med Stiplanen for Holbæk Kommune, som Byrådet vedtog i 2009. Det vurderes særligt relevant at etablere en cykelsti langs jernbanen, hvor der i dag er etableret en midlertidig arbejdsvej som et led i udvidelsen af jernbanen til et dobbeltspor. Den pågældende sti kan ses i sammenhæng med etablering af et rekreativt område i den centrale del af byen. Desuden vil det være relevant at etablere en bedre stiforbindelse imellem Sønderstrupvej og Tølløse Station for at øge trafikikkerheden for bløde trafikanter.

I alle Tølløses fremtidige boligområder bør der etableres gode forbindelser til byens omkringliggende landskab. F.eks. i forbindelse med sikring af grønne kiler.

Boliger

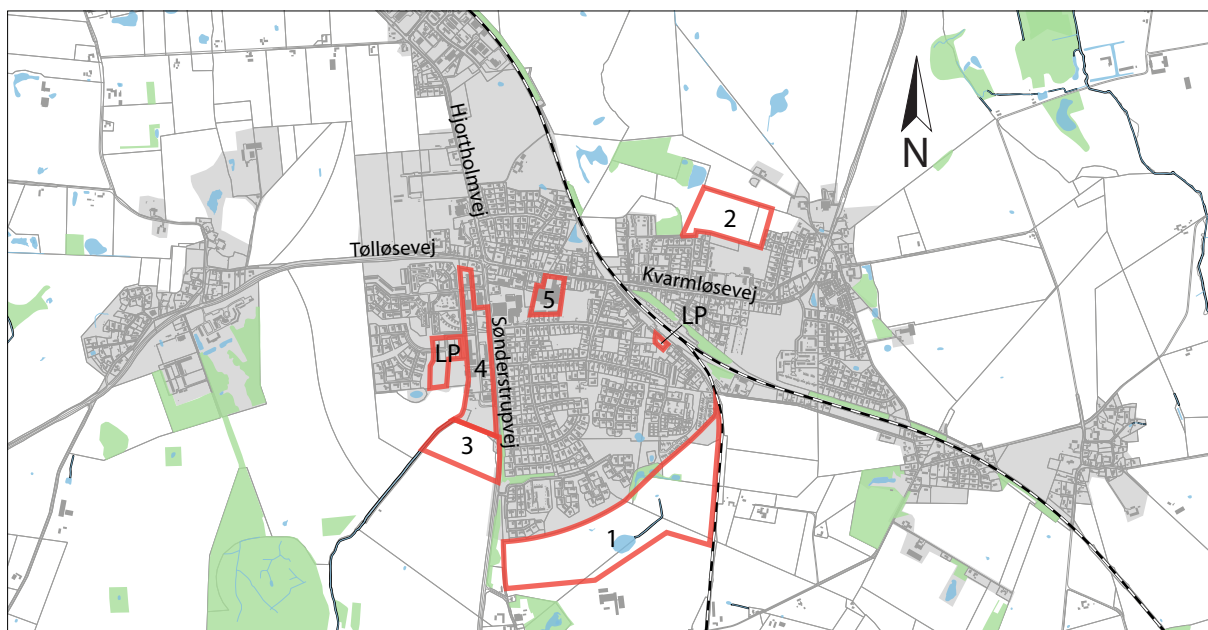
Der forventes en langsom vækst i boligudbygningen i starten af den kommende planperiode. Efter nogle år er forventningen, at væksten i boligudbygningen igen tiltager. Med udviklingsstrategien har Byrådet som nævnt prioriteret vækst i Holbæk by og i de to næststørste byer, herunder Jyderup og Tølløse. Denne prioritering udmøntes i en fastholdelse af restrummeligheden på 300 boliger, selvom den synes større end behovet set i forhold til udbygningen i den foregående planperiode.

Det er et statsligt krav, at der skal være overensstemmelse mellem arealudlæg og forventninger til boligudbygningen, og arealudlæggene til boligformål nedjusteres således i de fleste byer i Holbæk Kommune. I Tølløse forventes indbyggertallet i planperioden (2013-2025) at stige med ca. 80 personer.

På baggrund af ovenstående fastholder/udlægger Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune følgende arealudlæg til boligformål:

1. Boligområde for åben-lav og tæt-lav boliger i den sydlige del af Tølløse (Højbjærggård). Området er nyt i Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune.
2. Boligområde for åben-lav og tæt-lav boliger i den nordøstlige del af Tølløse. Området blev udlagt som en del af Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.
3. Boligområde for åben-lav boliger i den sydvestlige del af Tølløse (Skovbakkegård). Området indskrænkes væsentligt i forhold til Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune. Dette skyldes, at der udlægges et nyt areal til boligformål i den sydlige del af Tølløse (område 1) og at byens boligrummelighed ikke skal øges. Byrådet har besluttet, at der skal planlægges for et plejecenter i området. Planlægningen kan ske i overensstemmelse med kommuneplnens generelle rammebestemmelser, der fastlægger, at der kan planlægges for institutioner i udlagte boligområder.
4. Boligområde til etageboliger i den centrale del af Tølløse, vest for Sønderstrupvej. Området blev udlagt som en del af Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.
5. Byomdannelse til blandede centerformål i den centrale del af Tølløse (den tidligere Unicad Food grund og tidligere Bygma grund), herunder boliger. Muligheden var allerede fastlagt i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.

Placeringen af de ovennævnte arealudlæg er vist på illustrationen herunder, ingen af områderne er omfattet af en gældende lokalplan. Udover de ovennævnte arealudlæg til boligformål, er der enkelte steder i Tølløse, hvor der kan etableres et mindre antal nye boliger i overensstemmelse med gældende lokalplaner. Byrådet har dog prioriteret, at der skal vedtages en ny lokalplan for det allerede lokalplanlagte område ved stationen i løbet af 2014, som muliggør lidt flere boliger i området.



Udlæg til boligformål i Tølløse i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune - som endnu ikke er udnyttet. Restrummeligheden for boliger fastholdes. Tallene på illustrationen refererer til beskrivelsen af de enkelte områder herover. "LP" angiver de to områder i Tølløse, hvor der kan etableres yderligere boliger i overensstemmelse med en gældende lokalplan.

I den vestlige del af Tølløse, vest for Sønderstrupvej, ligger der et ældre erhvervsområde. Omkring erhvervsområdet er der etableret boliger og centerformål, og området bør på sigt fortsat omdannes til boligområde. Med omdannelsen bliver det muligt at skabe en bedre sammenhæng imellem det eksisterende boligområde vest for det ældre erhvervsområde samt Tølløses center- og detailhandelsområde. Desuden vurderes det, at det fremadrettet vil være hensigtsmæssigt at placere nye erhvervsvirksomheder ved de eksisterende erhvervsområder i den nordligste del af Tølløse, da det på den måde bliver lettere at undgå miljøkonflikter med nærliggende boliger. I sammenhæng med ovenstående vurderes det hensigtsmæssigt at fastholde muligheden for at byomdanne den større, ubenyttede erhvervsejendom i den centrale del af Tølløse til blandede centerformål, herunder boliger.

Kommuneplan 2007 – 2018 udlægger fremtidige boligområder (perspektivområder) i henholdsvis den nordlige og østlige del af Tølløse*. I stedet bør der fremadrettet udlægges arealer til fremtidige boligområder i den vestlige og nordlige del af Tølløse. Dette gælder også for arealerne sydvest for "område 3", der var omfattet af rammebestemmelser i Kommuneplan 2007 – 2021 for Holbæk Kommune. Der er ikke vist perspektivområder til boligformål på illustrationen på den foregående side, idet områderne ikke udgør deciderede arealudlæg.

*) Perspektivområder er områder, der efter hensigten vil blive udbygget efter den 12-årige planperiode. Det var således intentionen, at perspektivområderne i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune skulle udbygges efter 2018.

Udlæggene af perspektivområder i den vestlige del af Tølløse bunder i anbefalingen om, at der bør fastlægges retningslinier om en vestlig omfartsvej. Med en vestlig omfartsvej vil det være nærliggende at inddrage arealet imellem denne omfartsvej og det eksisterende boligområde vest for Sønderstrupvej til fremtidig byvækst. Ikke mindst fordi arealerne ligger tæt på flere af de centrale funktioner i byen, herunder skole og dagligvareforretninger. Udlægget af et mindre perspektivområde til boligformål vest for Hjortholmvej vil desuden være mulig, såfremt Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune ikke fastlægger retningslinier om en omfartsvej nord om Tølløse. I den videre planlægning for perspektivområderne i den vestlige del af byen, skal der tages højde for arealreservationen til omfartsvejen vest om Tølløse, herunder især støj, samt retningslinjerne for det kortlagte besøgsområde vest for byen.

Det vil være hensigtsmæssigt at fastholde to perspektivområder i den nordlige del af Tølløse. Boliger de pågældende steder kan på sigt være med til at skabe en afrunding af byen mod nord og langs Hjortholmvej.

Ved fremtidig planlægning af boligområder (også perspektivområder) bør der sikres en kobling imellem Tølløse By/det enkelte boligområde og det omkringliggende landskab, herunder det kortlagte besøgsområde vest for Tølløse. F.eks. ved at der udlægges arealer til grønne landskabskiler i de enkelte boligområder. Ligeledes skal der i den nærmere planlægning sikres et hensyn til herregårdslandskabet/besøgsområdet imellem Tølløse og Gl. Tølløse.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune bør fastlægge rækkebestemmelser for den fremtidige lokalplanlægning for boligformål i Tølløse. Særligt fordi kommuneplanen udlægger flere, større rammeområder til boligformål i Tølløse. Med rækkefølgebestemmelserne bliver det sikret, at der først skal vedtages en ny lokalplan for boligformål i byen, når de allerede lokalplanlagte boligområder er ved at være udbygget.

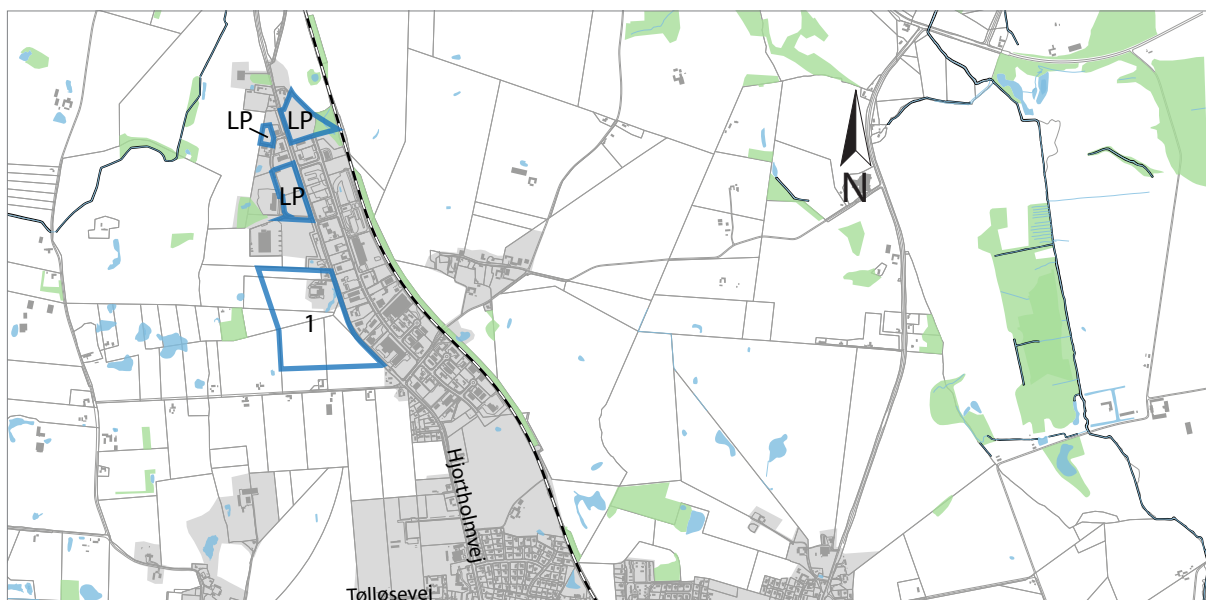
Erhverv

De eksisterende, lokalplanlagte erhvervsarealer i den nordligste del af Tølløse er på det nærmeste udbygget, og det øvrige, eksisterende erhvervsområde i den centrale del af byen kan med fordel undergå en byomdannelse til boligformål.

På baggrund af Byrådets prioritering om vækst i Tølløse, bør Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune fastholde de nuværende udlæg til erhvervsformål i den nordlige del af Tølløse. Det vurderes, at der i den pågældende del af byen allerede er udlagt så store arealer til erhvervsformål, at rummeligheden for erhverv svarer til behovet i den kommende planperiode på 12 år.

I den nordlige del af byen er der tidligere udlagt et område til erhvervsformål, og det er kun en mindre del er lokalplanlagt til formålet. Den resterende del af området anvendes i dag til landbrugsdrift og er derfor ubebygget. Den ubebyggede del af rammeområdet til erhvervsformål er oplistet i det følgende og vist på nedenstående illustration.

1. Erhvervsområde i den nordlige del af Tølløse, vest for Hjortholmvej. Området blev udlagt som en del af Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.



Udlæg til erhvervsformål, som er i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune - og endnu ikke udnyttet. Tallet på illustrationen refererer til beskrivelsen af herover. "LP" angiver de områder i Tølløse, hvor der kan etableres yderligere erhverv i overensstemmelse med en gældende lokalplan.

Desuden udlægger kommuneplanen perspektivområder for erhverv vest for de eksisterende erhvervsområder ved Hjortholmvej. Der er ikke vist perspektivområder til erhvervsformål på illustrationen herover, idet områderne ikke udgør deciderede arealudlæg.

I forlængelse af varmeplanen kan det bl.a. blive relevant at foretage en nærmere planlægning for et solfanger- og/eller solcelleanlæg og et fjernvarmeværk i Tølløse. Det er oplagt at etablere fjernvarmeforsyning i byen. Desuden vil det være oplagt at placere fjernvarmeværket og solfangere/solceller i erhvervsområderne i den nordlige del af byen.

Det vurderes som nævnt, at det vil være hensigtsmæssigt at placere nye erhvervs-virksomheder ved de allerede eksisterende erhvervsområder i den nordligste del af Tølløse, da det på den måde kan blive lettere at undgå miljøkonflikter med nærliggende boliger. I forbindelse med den nærmere planlægning af de nye erhvervsområder i Tølløse, vil det være vigtigt at sikre et hensyn til omgivelserne, herunder landskabet samt de nærliggende boliger og kulturmiljøer.

Området for det eksisterende rammeområde og de nye perspektivområder for erhverv vest for Hjortholmvej i den nordlige del af Tølløse



Detailhandel

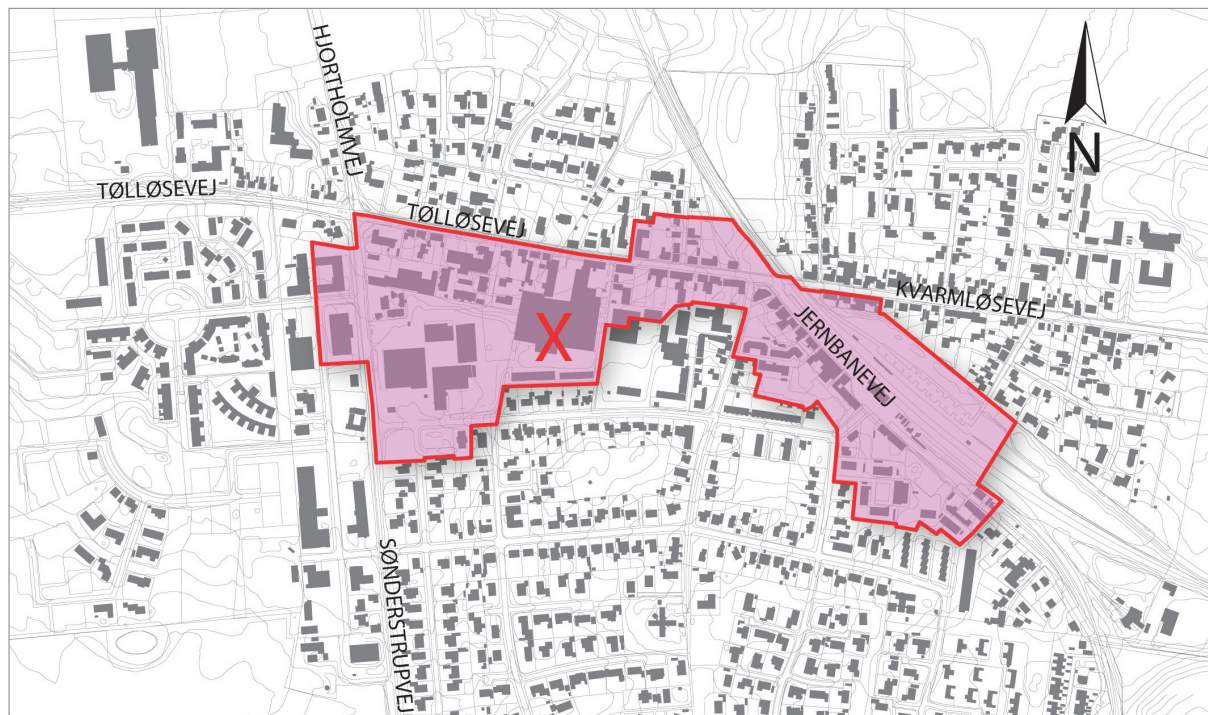
Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune fastholder i store træk den eksisterende bymidteafgrænsning (detailhandelsområdet) i Tølløse, der er koncentreret i den vestlige del af byen, vest for jernbanen. Kun nord for Tølløsevej/Kvarmløsevej, hvor der er ved at blive etableret en ny underføring af jernbanen, er afgrænsningen justeret en smule. Fastholdelse bymidteafgrænsningen i Tølløse skal ses i sammenhæng med den nyligt vedtagne lokalplan for 2 dagligvareforretninger vest for Sønderstrupvej og muligheden for at byomdanne større, ubenyttede erhvervsejendomme i den centrale del af Tølløse. De ubenyttede erhvervsejendomme rummer mange muligheder i forhold til den fremtidige udvikling af Tølløse, da de med fordel kan undergå en byomdannelse til blandede centerformål, herunder udvalgvarehandel. Herunder vil det være hensigtsmæssigt at etablere et butiksstrøg henover en af de ubebyggede erhvervsejendomme. Fastlæggelse af de nærmere retningslinjer for, hvordan byomdannelsen af de ubenyttede erhvervsejendomme kan ske, kan afvente en konkret ansøgning. Kommuneplanens bymidteafgrænsning i Tølløse fremgår af illustrationen på næste side.

På baggrund af at center- og detailhandelsområdet i Tølløse er koncentreret i den vestlige del af byen, er det værende hensigtsmæssigt at muliggøre etablering af en mindre dagligvareforretning i den østlige del af byen. Konkret fastlægger retningslinjerne i Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune, at der kan etableres en dagligvareforretning på op til 500 kvadratmeter i den østlige del af Tølløse. Dagligvareforretningen skal være til områdets lokale forsyning og må i henhold til planloven ikke etableres nærmere end 500 m fra afgrænsningen på byens center- og detailhandelsområde. Bestemmelserne om dagligvareforretningens størrelse vil være med til at sikre, at forretningen ikke bliver en decideret konkurrent til dagligvareforretningerne i Tølløses center- og detailhandelsområde. Fastlæggelsen af de nærmere retningslinjer for dagligvareforretningen, herunder placering, kan afvente en konkret ansøgning.

Det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at kommuneplanen fastholder afgrænsningen på det eksisterende område til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i den nordlige del af Tølløse*. Ved at fastholde rammen ved byens eksisterende erhvervsområder, bliver det lettere at undgå miljøkonflikter med de nærliggende

boliger. Desuden vurderes det, at der ikke er behov for at udvide den eksisterende ramme til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Dette skyldes, at den pågældende ramme ikke er udnyttet i dag. I Tølløse er der ingen eksisterende detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

*) Det eksisterende detailhandelsområde til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper omfatter erhvervsområdet i den nordlige del af Tølløse, vest for Hjortholmvej, der ikke omfattes af en gældende lokalplan. Området fremgår af illustrationen på side 13 (Nr. 1).



Bymidteafgrænsningen (detailhandelsområdet) i Tølløse som er fastlagt i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune. Afgrænsningen er vist med rød signatur.

Andre bysamfund

Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune fastlagde kommuneplanrammer for landsbyerne Gl. Tølløse, Nr. Vallenderød, Nyby, Nr. Eskildstrup, Lunderød og Marup, der alle ligger i lokalområdet ved Tølløse. Rammerne for de pågældende landsbyer bør i hovedtræk kun justeres i forhold til de eksisterende forhold i landsbyerne. I den sydvestlige del af Gl. Tølløse fjernes der dog en del af et arealudlæg til offentlige formål. Det vurderes, at der ikke vil opstå et aktuelt behov for at etablere offentlige formål det pågældende sted. Den resterende del af arealudlægget udlægges til blandet bolig og erhverv samt offentlige formål i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området samt den eksisterende anvendelse.

I forlængelse af ovenstående fastlægges Kommuneplan 2013-25 også kommuneplanrammer for landsbyerne Skov Vallenderød og Tjørnede. De to landbyer har en størrelse, der berettiger de udviklingsmuligheder, der følger med en kommuneplanramme.

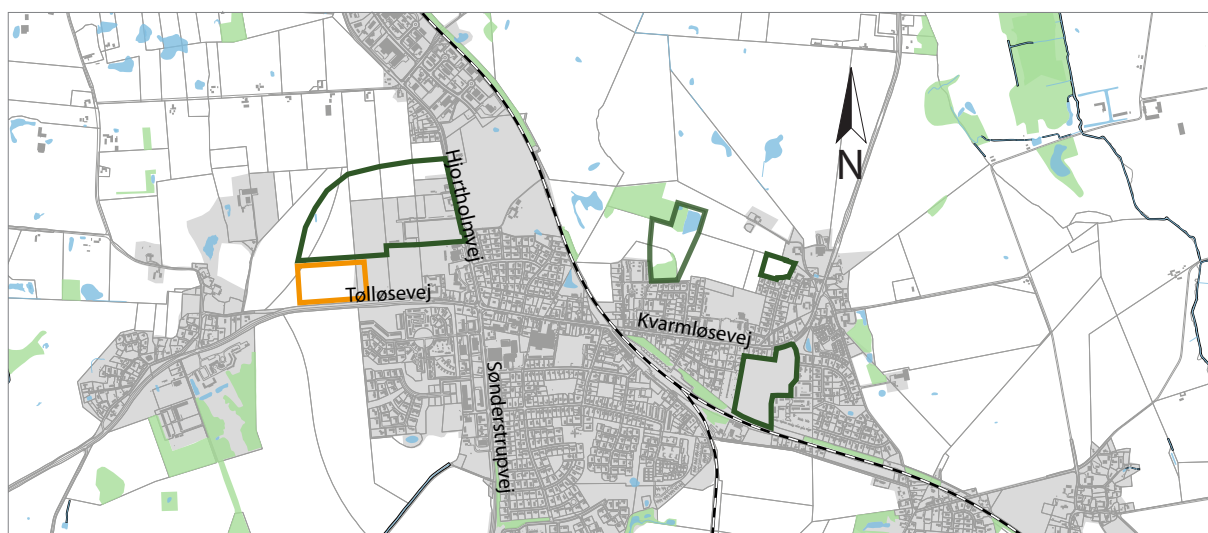
Øvrige tiltag

Udover idrætsbaner er der i dag ikke nogen deciderede, større rekreative områder i Tølløse. På den baggrund er det yderst relevant at fastholde størstedelen af de eksisterende udlæg af områder til rekreative formål i den centrale og nordlige del af Tølløse. Etablering af et rekreative område i den centrale del af Tølløse kan ses i sammenhæng med etablering af nye stier, som kan være bindeled imellem det rekreative område og landskabet omkring Tølløse.

Byrådet besluttede lige inden den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013-25 at igangsætte en lokalplanlægning for et nyt plejecenter i den sydvestlige del af Tølløse, i rammeområde 19.B14. I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser kan der planlægges for institutioner i udlagte boligområder. Byrådet har vurderet, at placeringen er god til et nyt plejecenter, bl.a. fordi området ligger tæt på Tølløse Center. Planlægning for et nyt, større plejecenter vil muliggøre en lukning af det eksisterende plejecenter på Tølløsevej.

De rekreative områder, som Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune udlægger areal til, fremgår af illustrationen herunder. Størstedelen af rekreative områder, der grænser op til jernbanen, er lokalplanlagt til en bypark. De to øvrige rekreative områder er kun omfattet af rammebestemmelser i Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune fastholder mulighederne for en fremtidig udvidelse af de eksisterende skole- og idrætsfaciliteter i den nordvestlige del af byen. Det kan på sigt blive nødvendigt at udvide de allerede eksisterende skole- og idrætsfaciliteter. De pågældende områder er vist på illustrationen herunder.



Udlæg til rekreative områder samt idrætsområder i Tølløse i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune. De rekreative områder og idrætsområdet er vist med en grøn signatur. Den orange signatur angiver det område, hvor skolen kan udvides.

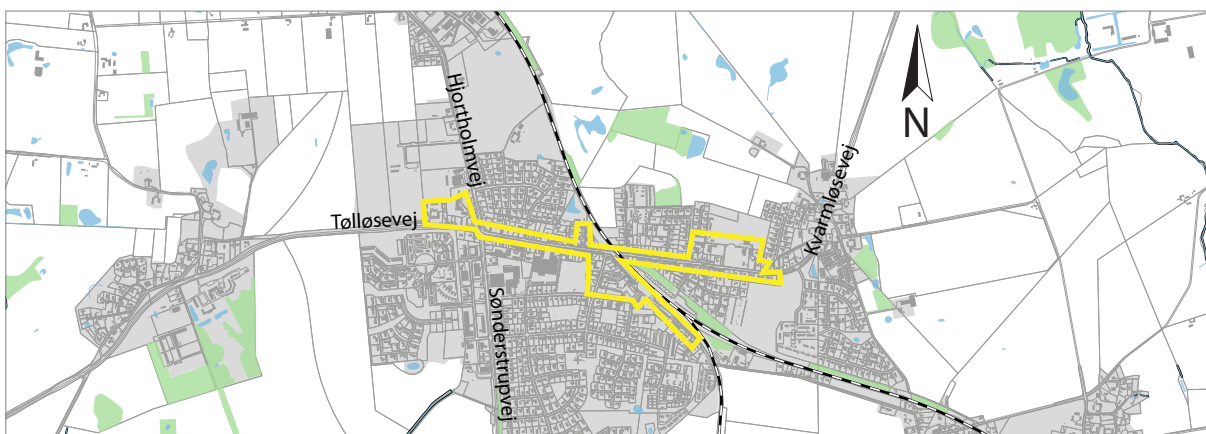
Landsbyerne Gl. Tølløse, Nr. Vallenderød, Skov Vallenderød, Marup og Nr. Eskildstrup, der ligger omkring Tølløse, er fra tidligere alle udpeget til kulturmiljøer. Ligeledes er der fra tidligere registreret kulturmiljøer ved Hovedgården Åstrup, vejforløbet ved Elverdams samt Grøntved Overdrev med hovedgården Sofienholm.

Det er kommet et krav om, at der tages stilling til hvor vidt der kan udpeges yderligere kulturmiljøer i kommunens byer. Det er vurderet, at der skal registreres et nyt kulturmiljø i Tølløse. Det drejer sig om området omkring Tølløsevej, Jernbanevej ved Tølløse Station samt Sejergårdsskolen og Tølløse Privat- og Efterskole. Det vurderes, at området er karakteristisk i forhold til Tølløses historie, herunder byens opståen omkring krydsningen imellem landevejen og jernbanen. Ligeledes vurderes det, at vejforløbet omkring Grønholmvej også skal registreres som et kulturmiljø, "Tølløse Husmandsbrug".



Området omkring Jernbanevej er en del af det område, som er blevet registreret som kulturmiljø i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune.

Illustrationen herunder viser oplægget til afgrænsningen på det nye kulturmiljø i Tølløse By.



Oplæg til afgrænsning på nyt kulturmiljø i Tølløse By, "Tølløse Stationsby". Afgrænsningen er markeret med gul.

I Tølløse ligger der flere bygninger som er fortællende i forhold til byens historie. Det drejer sig især om stationsbygningen og det gamle posthus på Jernbanevej samt maskinfabrikken og elværket på Sofievej, som alle har en særlig kulturhistorisk værdi. Det bør undersøges nærmere, hvor vidt de pågældende bygninger skal registreres som bevaringsværdige og dermed skal sikres bevaret for eftertiden. I samme forbindelse vil det blive relevant at tage stilling til den fremtidige anvendelse af flere af bygningerne.



T.V.
Det gamle posthus på Jernbanevej, der har en særlig kulturhistorisk værdi for Tølløse

T.H.
Maskinfabrikken og elværket på Sofievej, der har en særlig kulturhistorisk værdi for Tølløse

Byrådets overordnede intentioner

Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune understøtter Udviklingsstrategi 2012 og danner et godt grundlag for Tølløses vækst og udviklingsmuligheder i den kommende planperiode. Byrådet vurderer med udgangspunkt i de foregående afsnit, at enkelte indsatser er særligt væsentlige i forhold til understøtning af udviklingsstrategien og den fremtidige udvikling af byen. Indsatserne vedrører:

- Fredeliggørelse af de overordnede veje i Tølløse
- Sammenbinding af centerområdet i Tølløse, fra Centertorvet i vest til Stationen i centrum

Byrådet vurderer, at ovennævnte indsatser er særligt væsentlige af flere årsager. Dels kan indsatserne gøre Tølløse lettere at færdes i for især bløde trafikanter og skabe nye, forbedrede sammenhænge imellem de forskellige bydele. Dels kan indsatserne skabe helt nye udviklingsperspektiver for byens centerområde, herunder byens detailhandel.

Videre vurderer Byrådet, at en række yderligere indsatser kan få indflydelse på den fremtidige udvikling i Tølløse. Indsatserne vedrører:

- Fastlæggelse af rammer for en varieret bolig- og erhvervsudbygning samt etablering af yderligere detailhandel, herunder detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, i Tølløse.
- Fastlæggelse af rammer for en byomdannelse af flere centrale byområder i Tølløse.
- Sikring af de særlige kulturmiljøer i Tølløse og omegn.

Byrådet vurderer, at ovennævnte indsatser vil skabe mulighed for en fortsat udvikling i Tølløse, der kan fastholde byens status i Holbæk Kommune.

Byforbedringskatalog

Byrådets overordnede intentioner for Tølløses vækst og udvikling udmøntes blandt andet i konkrete rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune. Nogle tiltag kan som tidligere nævnt realiseres, uden at der fastlægges rammer og retningslinjer herfor. Det gælder f.eks. etablering af nye trafikdæmpende foranstaltninger på de eksisterende veje i Tølløse og en nærmere undersøgelse af de bygninger i Tølløse, der har en særlig kulturhistorisk værdi. Tabellerne på siderne 20 og 21 viser de tiltag, som netop skal være med til at muliggøre vækst og udvikling i Tølløse samt sikre kulturhistoriske værdier. Tabellerne belyser desuden den yderligere planlægning, der skal ske, inden de pågældende tiltag kan realiseres.

Udviklingsskitsen på side 19 viser nye rammeområder og arealreservationer i Tølløse.

Baggrundmateriale

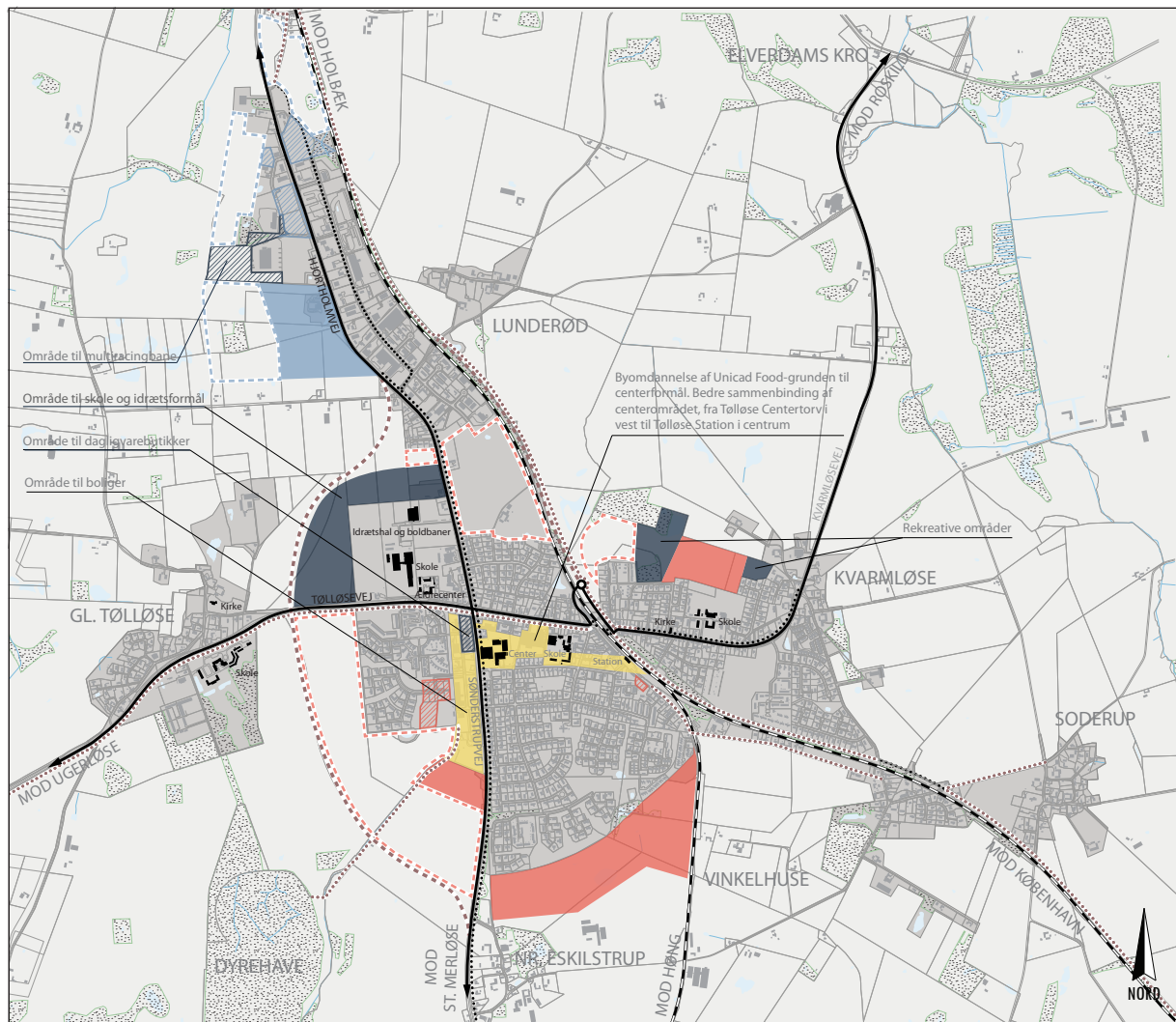
- Kommuneplan 2007 - 2018 for Holbæk Kommune samt diverse statestikker
- Udbygning af Nordvestbanen – Miljøredegørelse, Trafikstyrelsen, 2007
- Trafikal og økonomisk vurdering af erstatningsanlæg for baneoverskæring i Tølløse, Holbæk Kommune, 2009

Byudviklingskitse for Tølløse

19 TØLLØSE

FREMTIDIG UDVIKLING - RESTRUMMELIGHED OG UDBYGNINGSMULIGHEDER

KOMMUNEPLAN 2013-25 - HOLBÆK KOMMUNE



SIGNATURFORKLARING

Bolig	Erhverv	Anden anv.	
			Kommuneplanramme med udbygningsmulighed
			Lokalplanlagt område med udbygningsmulighed
			Perspektivareal

Ny anvendelse i byzone (byomdannelse)

Kommuneplanramme med udbygningsmulighed

Eksisterende grønne områder

Primære veje Mulige fremtidige veje

Primære stier Mulige fremtidige stier

1000 m

Tølløse i Kommuneplan 2013-2025**Krav om yderligere planlægning****Vækst og udvikling/sikring af værdier**

<p>Trafik</p> <p>Arealreservation til en omfartsvej vest om Tølløse.</p> <p>Arealreservation til en ny forbindelsesvej fra den nye underføring ved Tølløsevej/Kvarmløsevej til den eksisterende jernbanebro på Lunderødvej.</p> <p>Arealreservation til en sti på den østlige side af jernbanen.</p> <p>Nye stier, herunder en sti imellem Tølløse og Soderup.</p>	<p>Der skal ske en nærmere analyse af vejens konsekvenser samt planlægning af vejforløb og tilslutning til Tølløsevej, Hjortholmvej og Sønderstrupvej.</p> <p>Der skal ske en nærmere analyse af vejens konsekvenser samt planlægning af vejforløb og tilslutning til den nye underføring ved Tølløsevej/Kvarmløsevej og Lunderødvej.</p> <p>Anlægsarbejdet kan igangsættes uden yderligere lokalplanlægning, når jernbanen er blevet udvidet til et dobbeltspor.</p> <p>Anlægsarbejdet kan som udgangspunkt igangsættes uden yderligere planlægning og fastlæggelse af en konkret arealreservation i kommuneplanen.</p>
<p>Boliger</p> <p>Udlæg af et boligområde for åben-lav og tæt-lav boliger i den sydlige del af Tølløse.</p> <p>Yderligere boliger (ift. gældende lokalplan) ved stationen i Tølløse</p> <p>Boligområde for åben-lav og tæt-lav boliger i den nordøstlige del af Tølløse</p>	<p>Lokalplanlægning</p> <p>Lokalplanlægning</p> <p>Lokalplanlægning når det nye boligområde i den sydlige del af Tølløse er ved at være udbygget.</p>
<p>Erhverv</p> <p>Erhvervsområde (inkl. SPV) i den nordlige del af Tølløse, vest for Hjortholmvej.</p> <p>Boligområde til etageboliger i den centrale del af Tølløse, vest for Sønderstrupvej</p>	<p>Lokalplanlægning</p> <p>Lokalplanlægning</p>
<p>Byomdannelse</p> <p>Byomdannelse til blandede centerformål i den centrale del af Tølløse (Den tidligere Unica Food grund og den tidligere Bygma grund), herunder bl.a. boliger og detailhandel.</p>	<p>Lokalplanlægning</p>

Konkrete tiltag, som skal være med til at muliggøre vækst og udvikling i Tølløse samt sikre byens særlige kulturmiljøer (særlige værdier). Tabellen omfatter både forhold, der er videreført fra Kommuneplan 2007-18 samt tiltag der er nye i Kommuneplan 2013-25. Lokalplanlagte områder, der allerede er under udbygning, samt justeringer af rammeområder fra Kommuneplan 2007 er ikke nævnt. Dette skyldes, at udviklingsmulighederne i de pågældende områder i et vist omfang er udnyttet. Perspektivområder er heller ikke nævnt, idet de ikke udgør et egentlig arealudlæg i kommuneplanen. Det forventes, at den nærmere planlægning af perspektivområderne skal ske efter kommuneplanens planperiode, dvs. efter 2025.

Tølløse i Kommuneplan 2013-2025**Krav om yderligere planlægning****Vækst og udvikling/sikring af værdier**

Rekreative formål	Grønne områder og bypark i henholdsvis den centrale og nordlige del af Tølløse.	Eventuelt lokalplanlægning. Ny lokalplanlægning for byparken i den centrale del af Tølløse kan ske i sammenhæng med lokalplanlægningen for et nyt plejecenter.
Detailhandel	2 dagligvareforretninger i den vestlige del af Tølløse, vest for Sønderstrupvej. Der fastlægges en retningslinje, så det bliver muligt at etablere en dagligvare i den østlige del af byen, øst for Jernbanen.	Der er vedtaget en lokalplan for området, som ved kommuneplanens vedtagelse er ved at blive realiseret. Nærmere kommuneplanlægning og lokalplanlægning såfremt kommunen modtager en ansøgning herom.
Øvrige bysamfund	Udlæg af rammeområder for landsbyerne Tjørnede og Skov Vallenderød	Eventuelt lokalplanlægning for et konkret projekt.
Anden anvendelse	Plejecenter i sydvestlige del af Tølløse. Område til skole og idrætsformål i den nordvestlige del af Tølløse. Der fastlægges en retningslinje, så det bliver muligt at etablere fritstående solceller og solfangere i alle udlagte erhvervsarealer	Lokalplanlægning Lokalplanlægning for i hvert fald de dele af området, der skal bebygges. Lokalplanlægning på baggrund af en konkret ansøgning
Kulturmiljøer	Registrering af et bevaringsværdigt kulturmiljø i den centrale del af Tølløse, navngivet "Tølløse Stationsby". Kulturmiljøet omfatter arealerne omkring Tølløsevej, Jernbanevej ved Tølløse Station samt Sejergårdsskolen og Tølløse Privat- og Efterskole. Registrering af et bevaringsværdigt kulturmiljø nordvest for Tølløse langs Grønholmvej, navngivet "Husmandsbrug Tølløse".	Registreringen medfører i sig selv ikke ny lokalplanlægning. Ved ny lokalplanlægning inden for registreringen, skal planlægningen dog forholde sig til kulturmiljøet. Registreringen medfører i sig selv ikke ny lokalplanlægning. Ved eventuel ny lokalplanlægning inden for registreringen, skal planlægningen dog forholde sig til kulturmiljøet.

Samme tabeltekst som tabellen på forrige side.

