

Lægehus, Regstrup



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 3. oktober 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
Nuværende forhold	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	3
<u>Borgerinddragelse</u>	3
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	4
<u>Eksisterende lokalplaner</u>	4
<u>Butikkers påvirkning af bymiljøet</u>	4
<u>Energi og forsyning</u>	5
<u>Energiforsyning</u>	5
<u>Varmeforsyning</u>	5
<u>Vandforsyning</u>	5
<u>Regn- og spildevand</u>	5
<u>Affald og genbrug</u>	6
<u>Bæredygtighed</u>	6
<u>Byggeri og planlægning</u>	6
<u>Transport</u>	6
<u>Ressourcer og miljø</u>	6
<u>Miljøvurdering</u>	7
<u>Støj</u>	7
<u>Jordforurening</u>	7
<u>Fund og fortidsminder</u>	7
<u>Miljøvurdering</u>	7
<u>Servitutter</u>	8
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	8
<u>§ Hjemmel</u>	8
<u>§ 1 Formål</u>	8
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	9
<u>§ 3 Anvendelse</u>	9
<u>§ 4 Udstykninger</u>	9
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	9
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	9
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	10
<u>§ 8 Øvrige ubebyggede områder</u>	10
<u>§ 9 Tekniske anlæg</u>	10
<u>§ 10 Grundejerforening</u>	11
<u>§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	11
<u>§ 12 Aflysning af lokalplaner</u>	11
<u>§ 13 Lokalplanens retsvirkninger</u>	11
<u>§ 14 Vedtagelsespåtegning</u>	11

Baggrund

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2007-2013 udpeget til centerformål, og der er en eksisterende lokalplan 1.5 for området, som giver mulighed for etablering af butikker og centergade på området. Lokalplanen udarbejdes på baggrund af ønsket om et lægehus på arealet. Den udformning med et centerstrøg, som lokalplan 1.5 lagde op til, er ikke længere aktuell og kravene til bygningernes ydre fremtræden er ikke tidssvarende.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres et lægehus på arealet med tilhørende parkeringsarealer og angive rammer for øvrige del af lokalplanområdet. Lægehuset skal indgå som en harmonisk del af bybilledet i området.

Nuværende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i centerområdet i Regstrup by ved Nørupvej og omfatter matr.nr. 8k og del af 8o Regstrup By, Nr. Jernløse, se [bilag 1](#).

Arealet henligger i dag som grønt område og butiksareal med SuperBrugsen og parkeringsplads. Området fungerer delvist som grønt område for de nærmestboende. Der findes stier på området og gode forbindelser til andre dele af byen. Områderne omkring lokalplanområdet er domineret af parcelhusområder omkring Agergårdsvej og Blomsterkvarteret. Der findes også en børneinstitution tæt ved.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der udstykkes arealer til lægehus og tilsvarende offentlige formål. I tilknytning til lægehuset skal etableres de nødvendige antal parkeringspladser, og der skal være mulighed for, at handicappede og gangbesværede har let adgang til lægehuset. Tilsvarende skal det sikres, at sygetransport kan ske helt frem til bygningen.

De muligheder, som den tidligere lokalplan 1.5 gav mulighed for vil fortsat være mulig. Den nye lokalplan vil ikke forhindre de muligheder for byggeri og anvendelse, som fremgår af lokalplan 1.5.

I lokalplanen stilles krav om lokal nedslivning af regnvand.

Borgerinddragelse

Der er blevet afholdt et informationsmøde den 1. december 2011 på Nr. Jernløse Skole, hvor der blev indhentet forslag til lokalplanen. Der er desuden blevet informeret om planen på dialogmødet på Nr. Jernløse Skole den 7. marts 2012.

Der blev afholdt et borgermøde i høringsperioden. Mødet blev holdt på Nr. Jernløse Skole den 28. juni 2012.

På borgermødet blev især adgangsforhold til lægehuset diskuteret. Især for gående, som i mange tilfælde vil være ældre fra plejehjemmet Åvang. Der er ikke fortov langs Nørupvej på den side, hvor lægehuset ligger. Byrådet besluttede, at et fortov på Nørupvej skal indgå i byrådets kommende anlægsprioritering.

Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanområdet hører under ramme 14.C02 i Holbæk Kommuneplan 2007-2013. Rammeområdets anvendelse er fastsat til centerområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 40. Området kan anvendes til centerformål og boliger. Lokalplanforslaget er ikke i strid med kommuneplan 2007-2013.



Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 1.5 for et butiks- og boligområde i Regstrup ved Brugsen. Det dele af denne lokalplan, som ikke erstattes af dette lokalplanforslag er enten afløst af senere lokalplantillæg, eller afløst.

Området nord for lokalplanområdet er senere blevet bebygget. I den tidligere lokalplan 1.5 er bestemmelserne for området syd for lokalplanforslagets område enslydende med kommuneplanens rammer. Der vurderes derfor ikke at være behov for at bibeholde lokalplan 1.5 gældende for disse områder.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der vil fortsat være mulighed for at etablere butikker på arealet nord for lægehuset - matr.nr. 80 Regstrup.

Adgang til lægehus og eventuelle fremtidige butikker vil ske fra Nørupvej tilsvarende eksisterende lokalplan 1.5. Det vurderes, at klinikken og eventuelle fremtidige butikker vil bidrage positivt til området og at det ikke vil opstå trafikale problemer i de omkringliggende boligområder. Der bør dog ske en udbygning af cykelstier og fortov langs Nørupvej ved kommende udbygning. Der er i forvejen gode stiforbindelser til boligområder andre steder i byen.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. I Nr. Jernløse og Regstrup er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt*. Byrådet i Holbæk kommune har besluttet at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015**. Opvarmning kan derfor forventes at ske som individuel opvarmning. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

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

Note*: Jf. planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Regstrup Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Der er spildevandsledninger og regnvandsledninger i skel til Nørupvej. Tilsvarende løber regnvandsledningen langs kommende skel mod Brugsens parkeringsplads.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

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

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsynings overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Holbæk Forsyning. Der er Byrådet, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

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 Teknik- og Miljøafdelingen.)

Regnvand afledes lokalt, og vejvand kan efter fornøden rensning nedsives. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Regstrup og Nr. Jernløse som fører til bl.a. skole, hal og station.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fx regnvandsrende

Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Miljøvurdering

Støj

Der vurderes ikke at være problemer med støj i området.

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

Jordforurening

Området er ikke registreret som forurennet eller muligt forurennet.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder på arealet.

Hvis der i forbindelse med byggeri gøres fund, så skal Holbæk Museum kontaktes, jfr. Museumslovens § 25.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Kort beskrivelse af miljøscreeningens hovedoverskrifter.

Bymiljø & landskab

Befolkningens sundhed / sikkerhed

Natur

Forurening

Vand

Trafik

Kulturarv

Ressourcer og affald

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanforslaget tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i

størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdet nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen bekendtgøres samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. (Kommunen er selv myndighed)

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 8k, Regstrup By, Nr. Jernløse
Dokument lyst den 14.01.1985 nr. 1263-21 om forsynings- og afløbsledninger.

Servitut til sikring af ledninger og brønde. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 05.10.1990 nr. 17677-21 om adgangsforhold mv.

Servitut om etablering af en sti. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 8o, Regstrup By, Nr. Jernløse.

Dokument lyst den 14.01.1985 nr. 1263-21 om forsynings- og afløbsledninger.

Servitut til sikring af ledninger og brønde. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 28.03.1989, nr. 5449-21, om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut til sikring af spildevandsledninger og brønde. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Holbæk Kommune er myndighed inden for lokalplanområdet.

14.07 Bestemmelser Lægehus Regstrup

§ Hjemmel

Med hjemmel i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
 - at området kan anvendes til detailhandel, liberalt erhverv og boliger
 - at ny bebyggelse gives en harmonisk udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til skala, facaderytme, højde, materialer og taghældning
 - at bebyggelse placeres og udformes optimalt i forhold til udnyttelse af aktiv og passiv solenergi
 - at bebyggelsen indrettes med opholdsarealer
 - at der i centerområdet er tilstrækkeligt med parkeringspladser
 - at færdsel til fods kan ske på en trafiksikker måde og er fremkommeligt for alle.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 8-k og del af 8-o Regstrup By, Nr. Jernløse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet er delt i delområde A og B. Der er ikke detailplanlagt for delområde B, hvor ny bebyggelse kræver en ny lokalplan.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder detailhandel, restaurant, liberalt erhverv*, offentlige formål samt boligbebyggelse, trafik- og opholdsarealer.
- 3.2 Eksisterende tankanlæg må bibeholdes i sin nuværende størrelse. Der kan ikke etableres nye tankanlæg inden for lokalplanområdet.
- 3.3 Der kan inden for lokalplanområdet udlægges arealer, som anvendes til nedsivning af regnvand, tekniske installationer og tilsvarende anvendelse.

* Liberalt erhverv defineres som fx læge, revisor, edb-konsulent, advokat, kiropraktor, kontorvirksomhed og lignende erhverv.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Delområde A må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 2.
- 4.2 Inden for hvert udstykket areal skal være plads til det nødvendige antal parkeringspladser.
- 4.3 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade +1 meter hele vejen rundt.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maksimalt 40.
- 5.2 Bebyggelse i delområde A skal placeres i henhold til retningslinjer på kortbilag 2.
- 5.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn. Skorstene og tekniske installationer er undtaget herfor.
- 5.4 Bebyggelse skal placeres, så der er bedst mulighed for udnyttelse af solenergi og afledning af regnvand.
- 5.5 Enkelte butikker må ikke have et bruttoetageareal der overstiger 1200 m² for handel med dagligvarer inklusiv 200 m² til personalefaciliteter og 600 m² for handel med udvalgsvarer.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsen skal udføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.
- 6.2 Bygninger skal fremstå med facader af blank mur eller som pudsede, filtsede, vandskurede eller tilsvarende overfladebehandlet materiale.

- 6.3 Blank mur skal opføres i røde, orange, gule eller sorte blødstrøgne sten.
- 6.4 Mindre bygningsdele og mindre dele af facaden kan fremstå i andre materialer. Glansværdien på facader skal være på 10 eller derunder (vinduer undtaget). Træværk skal fremstå i farverne sort, hvid, skovgrøn eller svenskrød eller fremstå som oliebehandlet eller tjæret træ. Andre mindre bygningsdele skal fremstå ubehandlede eller i matte jordfarver eller disses blanding med sort eller hvid.
- 6.5 Taghældning skal være på mellem 20 og 45 %. Mindre dele af bygningen kan være med fladt tag.
- 6.6 Tage skal udføres i lertegl, betontegl, eternit, metal eller tagpap. Glansværdien skal være på 10 eller derunder, ovenlysvinduer og solceller dog undtaget.
- 6.7 Vinduer og døre skal indgå i alle facader mod vej, parkeringsareal og stier med minimum 20 % af facadens areal. Vinduer skal være aktive, dvs. at de ikke må blændes med folie, reklamer, forhæng eller tilsvarende.
- 6.8 Vinduer og døre skal være fremstillet af træ eller metal eller i kombination heraf.
- 6.9 Vinduer og døre skal fremstå i sorte, hvide eller i matte jordfarver eller i disses blanding med hvid eller sort, eller fremstå som oliebehandlet træ.
- 6.10 Der må opsættes skilte på bygningernes facader. Overkanten af skilte og lignende må ikke placeres højere end 5 meter over terræn og skal tilpasses bygningens arkitektur.
- 6.11 Skilte må være belyst med nedadrettet belysning eller være lysende, og de skal være stationære. Skilte må ikke bestå af løbelys, fjernsynsskærme, være blinkende eller på anden måde være varierende i lysstyrke.
- 6.12 Der kan opstilles pyloner ved indkørsler til området. Disse må maksimalt være 5 meter høje.
- 6.13 Der må ikke opstilles reklameskilte, men vejledende skilte kan placeres ved indkørsel og skel. Overkanten af disse skilte må ikke være højere end 1 meter over terræn og skiltene må ikke være over 0,25 m² store. Farven på disse skilte må være hvid, sort eller mørkeblå med hvid eller sort skrift. Disse skilte må være belyst, men ikke lysende.
- 6.14 Der må ikke opstilles flagstænger med reklameflag i lokalplanområdet.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nørupvej eller fra Blomstervænget. Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke kunne ske gennemkørsel fra Nørupvej til Blomstervænget.
- 7.2 Veje internt i lokalplanområdet skal udlægges med en kørebane på minimum 5,0 meter.
- 7.3 Interne stier og fortove skal udlægges i minimum 2,5 meters bredde.
- 7.4 Gangarealer skal befæstes med asfalt, belægningssten eller fast grusbelægning.
- 7.5 Gangarealer og parkeringspladser skal være fremkommelige for handicappede og udformes i følge "DS 105 Udearealer for alle" eller tilsvarende senere vejledninger.
- 7.6 Der skal udlægges parkeringspladser med minimum 1 parkeringsplads for hver 25 m² butiksareal og minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² andet erhverv og minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Der skal være mindst 1 handicaparkeringsplads til hver dagligvarebutik og lægehus.
- 7.7 Parkeringspladser skal anlægges med asfalt eller belægning
- 7.8 Cykel- og gangsti langs Nørupvej skal anlægges i minimum 2,5 meters bredde.

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til parkeringspladser, opholdsarealer, stier og beplantning. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 1. Planen skal redegøre for terrænregulering, vandrender, beplantning, vejarealer, stier, parkering og belysning samt belægningstyper.
- 8.2 Friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.
- 8.3 Beplantningen skal bestå af stedtypiske buske og træer, som eksempelvis Tjørn, Røn, Eg, Navr, Avnbøg, Ahorn eller Bøg.
- 8.4 Ubebyggede arealer skal holdes rydelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag, uindregistrerede køretøjer og lignende. Henstilling af køretøjer over 3500 kg henvises til lovlig parkering i industriområde.
- 8.5 På parkeringsarealer kan i tilknytning til bygninger placeres afskærmede områder til renovation.
- 8.6 I relation til butikker kan der ske udstilling eller udendørs servering i tilknytning til indgangsparti.
- 8.7 Der indrettes grønne arealer i tilknytning til nye parkeringsarealer.
- 8.8 Området skal være belyst med lamper ved veje og gangarealer. Lyskilden må ikke være højere end 5 meter over gadeniveau. Lamper kan placeres på standere eller husfacader. Lyskilden skal være nedadrettet.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 9.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 9.3 Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantennener på bygninger. Parabolantennener med en diameter på maksimalt 1 m kan dog tillades opstillet på terræn efter nærmere anvisning.

-

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når mere end én ejendom er taget i brug.
- 10.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning.
- 10.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

-

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

-

§ 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 1.5 aflyses i sin helhed.

-

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

-

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 14.07 Lægehus Regstrup er vedtaget af Holbæk Byråd den 3. oktober 2012.



Kortbilag 2



