

Dagligvarebutik ved Kalundborgvej, Holbæk Vest



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 3. oktober 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Lokalplanområdet</u>	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	3
<u>Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur</u>	5
<u>Borgerinddragelse</u>	5
<u>Statslig og regional planlægning</u>	6
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	6
<u>Kystnærhedszone</u>	7
<u>Butikkens påvirkning af bymiljøet</u>	7
<u>Diverse udpegninger</u>	8
<u>Trafikforhold</u>	8
<u>Offentlig service</u>	8
<u>Energi og forsyning</u>	9
<u>Energiforsyning</u>	9
<u>Varmeforsyning</u>	9
<u>Vandforsyning</u>	9
<u>Regn- og spildevand</u>	9
<u>Affald og genbrug</u>	10
<u>Bæredygtighed</u>	10
<u>Transport</u>	10
<u>Ressourcer og miljø</u>	10
<u>Natur</u>	10
<u>Sundhed og trivsel</u>	10
<u>Miljøvurdering</u>	11
<u>Støj</u>	11
<u>Jordforurening</u>	11
<u>Fund og fortidsminder</u>	11
<u>Miljøvurdering</u>	12
<u>Servitutter</u>	12
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, Allerup By, Tuse</u>	12
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2cc, Allerup By, Tuse</u>	12
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2g, Allerup By, Tuse</u>	12
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2h, Allerup By, Tuse</u>	13
<u>-</u>	13
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 16, Allerup By, Tuse</u>	13
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a og 2cc, begge Allerup By, Tuse</u>	13
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, 2cc, 2g og 2h, alle Allerup By, Tuse</u>	13
<u>Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, 2cc, 2g, 2h og 16, alle Allerup By, Tuse</u>	14
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	14
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	14
<u>§ Hjemmel</u>	14
<u>§ 1 Formål</u>	14
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	15
<u>§ 3 Anvendelse</u>	15
<u>§ 4 Udstykninger</u>	15
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	15
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	15
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	15
<u>§ 8 Skiltning</u>	16
<u>§ 9 Friarealer</u>	16
<u>§ 10 Tekniske anlæg</u>	16
<u>§ 11 Støj</u>	17
<u>§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	17
<u>§ 13 Lokalplanens retsvirkninger</u>	17
<u>§ 14 Vedtagelsespåtegning</u>	17

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde nærværende lokalplan er et konkret ønske om at etablere en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning på Kalundborgvej i Holbæk. Dette ønske stemmer overens med intentionerne i Holbæk Kommuneplan 2007-2018, hvor ét af kommuneplanens mål vedrørende detailhandel er, at "sikre en lokal og lettilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder og bydele".



Lokalplanområdet set fra vest

Formål

Formålet med lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg er således at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik samt et ubemandet tankanlæg i bydelen Allerup på Kalundborgvej i Holbæk.

Lokalplanen overfører areal fra landzone til byzone og skal sikre, at dagligvarebutikken, tankanlægget og de ubebyggede arealer udformes, så der tages mest muligt hensyn til de eksisterende boliger i området.



Lokalplanområdet set fra øst

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets placering i bydelen

Lokalplanområdet er beliggende ved Kalundborgvej i bydelen Allerup i den vestlige del af Holbæk. Lokalplanområdet er et trekantet areal, som afgrænses mod nord af et baneterræn og Nykøbingvej, mod sydvest af et landbrugsareal og mod sydøst af Kalundborgvej.

De omgivende områder syd for Kalundborgvej og nord for banen og Nykøbingvej er primært boligområder med åben-lav bebyggelse i 1-2 etager.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 2g, 2h, 16, del af 2a og del af 2cc, alle Allerup By, Tuse og udgør tilsammen et areal på ca. 0,5 ha.

Inden for lokalplanområdet ligger der i dag 3 ejendomme, som anvendes til boligformål. Langs den vestligste ejendom løber en grusvej, der betjener ejendommen Kalundborgvej 202A, beliggende ca. 500 m vest for lokalplanområdet. Denne grusvej påtænkes flyttet i forbindelse med en realisering af denne lokalplan og en del af vejarealet inddrages i lokalplanområdet.

Terrænet skråner jævnt fra Kalundborgvej ned mod baneterrænet hvor det ender i en beplantet skrænt. Terrænregulering i forbindelse med realisering af denne lokalplan skal ske under hensyntagen til naboejendomme og baneterrænet.



Lokalplanområdets placering i bydelen



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til centerformål med mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik og et ubemandet tankanlæg. Tankanlægget kan først etableres, når der er sket en sammatrikulering af alle ejendomme inden for lokalplanområdet og ingen ejendomme længere anvendes til boligformål.

Den fremtidige dagligvarebutik skal primært dække dagligvareforsyningen i lokalområdet samt kunder fra de to indfaldsveje Kalundborgvej og Nykøbingvej.

Lokalplanen giver mulighed for, at den enkeltstående dagligvarebutik kan opføres med et butiksareal på op til 1.000 m². Derudover kan der opføres op til 200 m² bruttoetageareal til personalefaciliteter jf. Planlovens bestemmelser.

Placering af byggeri

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, der er vist på lokalplankortet, se kortbilag 2. Placeringen af byggefeltet overholder de eksisterende vejbyggeinjer.

Den planlagte dagligvarebutik er på maks. 1.000 m² bruttoetageareal og skal placeres i den nordvestligste del af lokalplanområdet. Dette sikrer størst mulig afstand til eksisterende boliger inden for lokalplanområdet. Syd og øst for butikken skal etableres et parkeringsareal.

Såfremt en del af et byggefelt ikke anvendes til bebyggelse, kan det i stedet anvendes til adgangs- parkerings- og vareleveringsareal.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres et fast hegn langs lokalplanområdets nordlige grænse mod baneterrænet, som kan etableres som støjhegn, såfremt det er nødvendigt for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj. Der kan ligeledes etableres fast hegn i skel mellem de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet, såfremt det er nødvendigt i forhold til overholdelse af støjgrænser.

Langs områdets sydvestlige grænse mod marken skal der etableres et beplantningsbælte for at skabe en harmonisk overgang mellem byområdet og det åbne land. Beplantningsbæltet skal have karakter af en tæt og lægivende beplantning og skal bestå af hjemmehørende arter, som for eksempel tjørn, rose, syren, bøg, røn og eg.

Langs Kalundborgvej skal der etableres en lav hæk med en højde på maks. 0,9 m, der adskiller parkeringsarealet og vejen, og som samtidig vil udgøre et sammenhængende element inden for lokalplanområdet.

Da terrænet skråner en del mod nord, er der behov for terrænregulering af arealet. I forbindelse med byggemodningen kan der ske en udjævning af terrænet internt på arealet, og terrænspringet kan optages i en støttemur på op til 2,5 m højde. Mod vest optages terrænspringet med en høj sokkel på bygningen, der skjules af beplantningsbæltet.

Efter byggemodning kan der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 m.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanområdet ligger mellem store eksisterende boligområder og på grænsen til et landbrugsareal. Ny bebyggelse skal derfor etableres som bymæssig bebyggelse, men samtidig forholde sig til det åbne land.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en butiksbegyggelse i områdets vestlige del, som ved hjælp af et beplantningsbælte afskærmes i forhold til markerne og landbrugsarealet.

Regulering af bygningshøjder, etageantal og bebyggelsesprocent er fastlagt i kommuneplantillægget, som følger lokalplanen. Bygningshøjden fastlægges heri til maksimalt 8,5 m og der tillades maksimalt 2 etager.



Illustrationsplan

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 30 ved anvendelse til åben-lav bebyggelse og maks. 45 ved anvendelse til andre formål, såsom butikksformål.

Dagligvarebutikken skal primært opføres i blank eller pudset tegl, mens mindre bygningsdele, som eksempelvis indgangspartiet, kan opføres i andre materialer, såsom glas, metal eller træ.

Dagligvarebutikken skal udformes med glaspartier, så det liv, der er i butikken kan fornemmes fra Kalundborgvej og parkeringsarealet. Sammen med beplantningen skal glaspartierne være med til at understøtte livet i byrummet omkring butikken.

Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag eller ensidig taghældning på maksimalt 15 grader. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader, da refleksionerne kan være til gene for naboer og trafikanter.

Adgang og parkering

Dagligvarebutikken får vejadgang fra en ny overkørsel til Kalundborgvej. Der kan maksimalt etableres 1 overkørsel pr. ejendom, dog kan der ved sammatrikulering af alle ejendommene inden for lokalplanområdet, være i alt 2 overkørsler til ejendommen.

Der skal jf. Holbæk Kommuneplan 2007 - 2018 etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til butikksformål, hvilket svarer til 40 parkeringspladser ved etablering af dagligvarebutik på 1.000 m².

Tæt på Kalundborgvej og butiksendgangen placeres cykelparkering.

Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur

I forbindelse med lokalplanen er der planlagt en række infrastrukturforbedringer. Disse infrastrukturforbedringer er aftalt gennem en frivillig infrastrukturudbygningsaftale. Denne aftales indhold er indskrevet i lokalplanens bestemmelser som en betingelse for lokalplanens gennemførelse.

De planlagte forbedringer er illustreret på kortbilag 3 og omfatter bl.a.:

- Etablering af en venstresvingsbane på Kalundborgvej for trafik ind mod Holbæk.
- Etablering af støttepunkt på Kalundborgvej for krydsende fodgængere fra busstopsted og boligområdet syd for Kalundborgvej.
- Etablering af ny buslomme/fremrykket busstoppested på nordsiden af Kalundborgvej og fortov fra busstop til ny dagligvarebutik.

Udbygningsaftalen er godkendt samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Note: I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

[Se illustration af udbygningsaftalens indhold \(pdf\)](#)

Borgerinddragelse

Forfase og idémøde

Der er gennemført en offentlig høringsperiode fra den 13. februar 2012 til 18. marts 2012 og der er afholdt et indledende idémøde for alle interesserede den 29. februar 2012 på Holbæk Bibliotek. Til mødet informerede en planlægger fra Holbæk Kommune om planprocessen, mens bygherrerådgiver præsenterede det ansøgte projekt. Efterfølgende drøftedes en række forhold omkring projektet og der var mulighed for at stille spørgsmål og komme med bidrag.

Særligt forhold omkring dagligvarebutikkens placering og udformning blev drøftet. Blandt forslagene fra de fremmødte var et beplantningsbælte mod vest og levende hegn mod Kalundborgvej.

Skriftlige hørings svar

Efter mødet kunne indsendes skriftlige hørings svar til overvejelse i den videre planlægning af området. Der er i den forbindelse indkommet fem hørings svar, hvoraf det ene er en underskriftsindsamling med 55 underskrifter. Hørings svarene udtrykker både skepsis og optimisme omkring det foreslåede projekt. Der blev i særlig grad udtrykt skepsis omkring det ubemandede tankanlæg.

I den efterfølgende fase med udarbejdelse af et lokalplanforslag er nogle af hørings svarene blevet indarbejdet og bl.a. er det kun muligt at etablere et tankanlæg, såfremt der forinden er sket en sammatrikulering af alle ejendomme inden for lokalplanområdet og ingen ejendomme længere anvendes til boligformål.

Offentlig høring af lokalplanforslaget

Kommuneplantillæg 33 og lokalplan 2.65 har været i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2012 til den 24. august 2012.

I høringsperioden er der indkommet otte skriftlige hørings svar til planforslagene. Hørings svarene omhandler primært en modstand mod etablering af en dagligvarebutik og et tankanlæg. Modstanden kommer primært fra naboer og begrundes med formodninger om trafikale problemer samt at der ikke menes at være behov for en dagligvarebutik i området.

Der har været afholdt et offentligt møde om lokalplanforslaget den 9. august 2012. Referatet er vedhæftet sagen som bilag 2. På borgermødet blev der primært drøftet de samme problemstillinger som i hørings svarene. De fremmødte beboere udtrykte bekymringer omkring det at få en dagligvarebutik som nabo med de gener det måtte medføre. De var ligeledes bekymrede for den trafikale løsning og så helst projektet med en anden placering i vestbyen.

På baggrund af borgermødet, og de indkomne bemærkninger, er der foretaget mindre ændringer i lokalplanen, bl.a. er der tilføjet et afsnit med trafikvurderingens konklusioner.



Skitsen som blev præsenteret til idémødet den 29. februar 2012.

Statslig og regional planlægning

Planloven

Planlovens § 5 n giver mulighed for, at der uden for bymidter og bydelscentre kan planlægges for enkeltstående dagligvarebutikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Den planlagte dagligvarebutik skal primært betjene lokalområdet i Allerup samt kunder fra de to indfaldsveje Kalundborgvej og Nykøbingvej.

Der kan argumenteres for en efterspørgsel i lokalområdet da der er ca. 1,5 km til centerområdet ved Stenhus Station, ca. 2,4 km til Slotscentret og det samme til Brugsen i Tuse.

Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanens formål stemmer overens med intentionerne i Holbæk Kommuneplan 2007-2018, hvor et af kommuneplanens mål vedrørende detailhandel er "at sikre en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder og bydele."

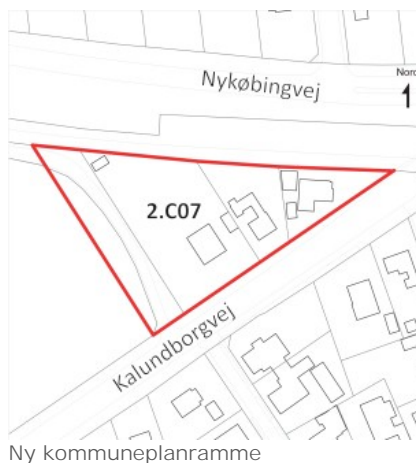
Kommuneplantillæg

Samtidig med vedtagelse af denne lokalplan er der ligeledes vedtaget tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2007 - 2018. Kommuneplantillægget har til formål at udlægge lokalplanområdet til centerformål med mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik samt et ubemandet tankanlæg.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 30 for den enkelte ejendom ved anvendelse til åben-lav bebyggelse og 45 ved andre formål, såsom butiksformål.

Den maksimale bygningshøjde inden for området fastlægges til 8,5 m og maksimalt 2 etager.

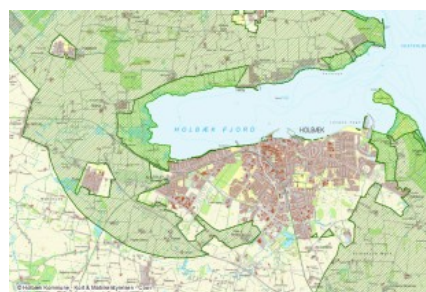
Lokalplanen er således i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.



Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanens område er dermed omfattet af kystzonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Zonen kan variere i bredde efter forholdene i kystlandskabet. Inden for denne zone skal der efter Planloven redegøres for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt. Inden for lokalplanens område bliver der givet mulighed for byggeri i en højde på maks. 8,5 m, som svarer til det eksisterende byggeri på grunden og de omgivende områder.

Lokalplanområdet ligger ved lokalplanens udarbejdelse i landzone, men er allerede bebygget og fremstår som en del af det eksisterende byområde. Lokalplanområdet indgår ikke som en direkte del af kystområdet og er desuden adskilt fra kysten af både bebyggelse og beplantning. Det vurderes derfor ikke, at der vil være planmæssige argumenter imod at inddrage området i byzonen, ligesom det vurderes, at påvirkningen af kystlandskabet ved en realisering af lokalplanens byggemuligheder vil være ubetydelig i forhold til situationen i dag.



Kystnærhedszonen omkring Holbæk By

Butikkens påvirkning af bymiljøet

Etableringen af en dagligvarebutik vil medføre en bedre forsyning af dagligvarer for de nærliggende boligområder i den vestlige del af Holbæk, og da dagligvarebutikken desuden er placeret ved en af indfaldsvejene til Holbæk, vil butikken ligeledes være et supplement for pendlere til og fra Holbæk.

En dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, men da kunderne til butikken primært må forventes at være folk der allerede i dag enten bor i området eller kører forbi det til eller fra arbejde, vurderes der ikke at ske store ændringer i den trafikale situation i området. Der kan dog forventes mere svingende trafik til og fra området. Derfor udvides Kalundborgvej ud for butiksområdet for at skabe plads et midterareal, som den svingende trafik kan benytte.

Butikken vil i størrelse og udformning svare til en gennemsnitlig dagligvarebutik, og med lokalplanen sikres det at der etableres en overgang mellem det åbne land og den nye bebyggelse ved etablering af et højt beplantningsbælte.

Dagligvarebutikken skal udformes med glaspartier, så det liv, der er i butikken kan fornemmes fra Kalundborgvej og parkeringsarealet. Sammen med beplantningen skal glaspartierne være med til at

understøtte livet i byrummet omkring butikken.

Butikken placeres med gavlen mod Kalundborgvej, og vil derfor i facadelængde mod vejen ikke adskille sig væsentligt fra de øvrige bebyggelser langs Kalundborgvej, som primært består af parcelhuse.

Diverse udpegninger

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD), og det ligger ikke i beskyttelseszone for boringer. Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland. Drikkevandsinteresserne er forenelige med den planlagte anvendelse, idet spildevand og overfladevand opsamles på befæstede arealer og ledes til offentlig kloak.

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger ved Kalundborgvej, som er en hovedfærdselsåre i Holbæk. De seneste trafikmodeller viser, at der kører ca. 6.300 biler om dagen på Kalundborgvej. Trafikmodellen er baseret på en trafiktælling fra 2007, og indebærer en fremskrivning af dette tal.

Trafikvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget blev der lavet en trafikvurdering af et eksternt konsulentfirma.

Trafikvurderingens konklusion er, at lokalplanens realisering ikke vurderes at give mærkbare ændringer i trafikken i området, herunder T-krydset med Nykøbingvej, da langt den største del af trafikken til lokalplanens område vil være trafik, der i forvejen kører på Kalundborgvej og til dels Nykøbingvej.

Trafikvurderingen anbefaler at der anlægges en venstresvingsbane ud for dagligvarebutikken.

Lokalplanen sikrer at der, for at fastholde fremkommeligheden på Kalundborgvej, laves en udvidelse af vejen mod nord på strækningen forbi butiksområdet. Udvidelsen giver mulighed for at anlægge en svingbane i midten af vejen, der kan bruges både af bilister til butikken og til Rødkælkevej samt de eksisterende boliger langs Kalundborgvej. Midt på strækningen etableres et helleanlæg, som fodgængere, der krydser Kalundborgvej, kan benytte som støttepunkt.

Holbæk Kommune er vejmyndighed for Kalundborgvej.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af lokale og regionale busforbindelser, som kører mellem Holbæk St. og Hagested, Kalundborg St. og Tuse. Der er et stoppested på Kalundborgvej v. Rødkælkevej, lige ud for den planlagte dagligvarebutik. Busstoppestederne flyttes til en placering ved den nye fodgængerhelle på Kalundborgvej. I forbindelse med busstoppestedet og fodgængerhellen etableres der på den nordlige side af vejen et nyt fortovej ud for butiksområdet.

Offentlig service

Holbæks dagtilbud har pladsgaranti. Nærmeste institution er Lille Vestervang som er en integreret institution med vuggestue og børnehave. Lokalplanområdet hører under dagplejedistrikt Holbæk Vest.

Holbæk har frit skolevalg. Området er en del af Tuse Skoles distrikt. Fra august 2012 bliver Tuse Skoles distrikt lagt sammen og sammen med Udby Skole.

Områdets ældreservice findes på aktivitetscentret Stenhusbakken i Holbæk.

Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises i øvrigt til hjemmesiden www.holbaek.dk

Energi og forsyning

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS-NVE.

[SEAS-NVE](#)

Varmeforsyning

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde og der er mulighed for naturgasforsyning fra Dong Energy.

[Dong energy](#)

Ejendommene i lokalplanområdet er pålagt tilslutningspligt.

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.

Vandforsyning

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

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret.

Spildevandsledningen til ejendommene Kalundborgvej 200 og 202 går henover ejendommen Kalundborgvej 198.

Jf. Spildevandsplanen fastsættes befæstelsesgraden for et område til centerformål til 0,7. Befæstelsesgraden angiver, hvor stor en brøkdel af regnvand/overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. Yderligere afledning af regnvand kan ske gennem lokal afledning af regnvand (LAR) ved for eksempel nedsivning eller forsinkelse af regnvandet.

Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand ved en eventuel byggeansøgning.

En mindre del af området er dog ikke omfattet af den gældende spildevandsplan, så lokalplanen tjener som grundlag for et tillæg til

Note: En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet.

Spildevandsplanen.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og muligt omfang bortledes lokalt.

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

Transport

Lokalplanen giver mulighed for at placere en dagligvarebutik i et underforsynet lokalområde. Det vil umiddelbart betyde en kortere afstand for lokalområdets beboere til en dagligvarebutik, og dermed en reduktion af beboernes transportbehov. Derudover vil dagligvarebutikken kunne betjene de pendlere, der hver dag kører til og fra Holbæk ad Kalundborgvej. Ved at kunne handle på vejen, kan pendlerne spare både tid og transport.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Lokalplanområdet fremstår i dag bebygget og indeholder ikke naturområder, som vil blive påvirket af en omdannelse. Derudover friholder lokalplanen et grønt bælte til levende hegn langs lokalplanområdets sydvestlige grænse med henblik på at skabe en overgang mellem bebyggelsen og det åbne land.

Sundhed og trivsel

Placeringen af dagligvarebutikken vil give beboerne i Allerup bedre muligheder for at gå og cykle til dagligvareindkøb. Der er desuden

fastsat krav om etablering af støjafskærmning mod jernbanen samt internt i lokalplanområdet, såfremt der konstateres støjgener.

Miljøvurdering

Støj

Lokalplanområdet ligger mellem Kalundborgvej og jernbanen, og er derfor påvirket af støj. Området er i dag bebygget med boliger, og med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 33 vil området være udlagt til centerformål.

De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i områder til centerformål er :

- 55 dB mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14,
- 45 dB mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22
- 40 dB alle dage kl. 22 - 07

De vejledende grænseværdier for vejstøj er

- Lden 58 dB for anvendelse til boliger (Lden (day-evening-night) er den vægtede middelværdi over hele døgnet.)

De vejledende grænseværdier for jernbanestøj er:

- 64 dB for boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)

I lokalplanen gives der mulighed for opsætning af støjafskærmning mod jernbanen samt internt på grunden mellem grundene for at sikre området mod støj.

Jordforurening

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. For flytning af jord fra områdeklassificerede områder gælder, at der skal foreligge en analyse for hver 30 tons jord fra den øverste 0,5 m af jorden, for at jorden kan anvises, at jord fra udgravning dybere end 0,5 m skal analyseres efter nærmere aftale med Teknik og Miljø, og at der skal almindeligvis kun analyseres, hvis der har været bygninger, kloakker, tanke og lignende.

Hvis der ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed for dette lovområde.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på

landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

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.

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 lokalplanområdets 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.

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 04.10.1961 om adgangsbegrænsning m.v.

Servitut om adgangsbegrænsning for ejendomme, der tilgrænser Kalundborgvej.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 31.05.1994 om forpagtningskontrakt

Forpagtningskontrakten omfatter bl.a. den del af matr. nr. 2a, som er beliggende inden for lokalplanområdet. Forpagtningskontrakten løber til d. 31.12.2023 og er uopsigelig.

Servituten er i strid med lokalplanen og skal aflyses for den del, der vedrører lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Jens Henrik Nielsen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2cc, Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 26.05.1988 om forkøbsret

Der er tinglyst forkøbsret for ejendommen matr. nr. 2c. Da matr. nr. 2cc er sammenlagt med matr. nr. 2c på et senere tidspunkt synes forkøbsretten ikke at inkludere matr. nr. 2cc.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Kim Aaskov Nielsen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2g, Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 12.02.1938 om vandværk mv.

Servitutten omhandler årlig afgift til Allerup Vandværk.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er bestyrelsen for Andelsselskabet Allerup Vandværk.

-

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2h, Allerup By, Tuse

-

Dokument lyst den 09.08.1952 om fjernelse/evt. fjernelse mv.

Servitutten omhandler betingelser i forbindelse med installation af brændselsbeholder med påfyldningsrør i byggelinjeareal langs Kalundborgvej.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

-

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 16, Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 12.04.1943 om vandværk mv.

Servitutten omhandler tiltrædelse af deklaration tinglyst mellem Andelsselskabet Allerup Vandværk og dets andelshavere.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er bestyrelsen for Andelsselskabet Allerup Vandværk.

-

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a og 2cc, begge Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 30.09.1961 om adgangsbegrænsning m.v.

Servitut om adgangsbegrænsning for ejendomme, der tilgrænser Kalundborgvej.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 17.08.1989 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten vedrører et lyslederkabel, beliggende i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Ledningen forudsættes omlagt i forbindelse med byggemodning.

Servitutten er i strid med lokalplanen og bør aflyses og eventuelt erstattes. Påtaleberettiget er KTAS, Københavns Telefon Aktieselskab.

Dokument lyst den 18.08.1994 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten vedrører telefonkabler, der går over matr. nr. 2a langs øst- og nordskel og berører lokalplanområdet. Ledningen forudsættes omlagt i forbindelse med byggemodning.

Servitutten er i strid med lokalplanen og bør aflyses og eventuelt erstattes. Påtaleberettiget er KTAS, Københavns Telefon Aktieselskab.

-

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, 2cc, 2g og 2h, alle Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 09.08.1935 om byggelinier mv.

Servitut om vejbyggelinie langs Kalundborgvej. Servitutten pålægger en 17,5 m byggelinie fra vejmidte langs Kalundborgvej. Til byggelinjen

skal tillægges et højde-/passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen +1 m.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 10.02.1976 om byggelinier mv.

Servitut om vejbyggelinie langs Kalundborgvej. Servitutten pålægger en 20 m byggelinie fra vejmidte langs Kalundborgvej. Til byggelinjen skal tillægges et højde-/passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen +1 m.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

-

[Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a, 2cc, 2g, 2h og 16, alle Allerup By, Tuse](#)

Dokument lyst den 01.07.1970 om byggelinier mv.

Servitut om vejbyggelinie langs Kalundborgvej. Servitutten pålægger en 20 m byggelinie fra vejmidte langs Kalundborgvej. Til byggelinjen skal tillægges et højde-/passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen +1 m.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.



-

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

På ejendommen matr. nr. 2a, Allerup By, Tuse, i den vestligste del af lokalplanområdet er der noteret landbrugspligt ifølge landbrugsloven. For at området kan overgå til blandet bolig- og erhvervsformål forudsættes landbrugspligten ophævet efter landbrugslovens § 7. Ansøgning om ophævelse af landbrugspligt skal stiles til Jordbrugskommissionen i Statsforvaltningen Sjælland, Dronningensgade 30, 4800 Nykøbing F.



-

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er ved udarbejdelsen af lokalplanen privat ejet. Realiseringen af lokalplanen, herunder byggemodningen, vil blive gennemført på ejernes foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få.

Lokalplanen medfører ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår lokalplanens bestemmelser skal realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



2.652.65 Bestemmelser Dagligvarebutik på Kalundborgvej

-

§ Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

-

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- At give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik samt et ubemandet tankanlæg på Kalundborgvej i Holbæk.
 - At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.
 - At fastlægge rammerne for bebyggelsens udseende.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er angivet på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2g, 2h, 16, del af 2a og del af 2cc, alle Allerup By, Tuse.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet er 1.000 m². Den eksisterende anvendelse til boligformål kan fortsætte, og eksisterende boliger kan udvide, bygge nyt m.v. som hidtil.
- 3.2 Der må i relation til dagligvarebutikken etableres personalefaciliteter, parkering og tekniske anlæg.
- 3.3 I tilknytning til parkeringsarealet kan der etableres et ubemandet tankanlæg, såfremt der forinden er sket en sammatrifulering af alle ejendomme inden for lokalplanområdet og ingen ejendomme længere anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 De dele af matr. nr. 2a og 2cc, begge Allerup By, Tuse, som indeholdes i lokalplanområdet, må kun udstykkes i henhold til lokalplanafgrænsningen, vist på kortbilag 1.
- 4.2 Der må foretages sammenlægning af matrikler inden for lokalplanområdet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maks. 30 for anvendelse til åben-lav og 45 for anvendelse til øvrige formål.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, vist på kortbilag 2. Uden for byggefeltene kan der opføres mindre, sekundære bygninger, såsom cykelskure, kundevoognsskjul, miljøstationer og teknikrum. Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan dette anvendes til adgangs- og parkeringsareal.
- 5.3 Der kan etableres et ubemandet tankanlæg uden for byggefeltene.
- 5.4 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over niveauplan kote 19.00.
Note: Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel, kan der bygges til byggefeltets afgrænsning og i den højde, der er angivet i §§ 5.2 og 5.4.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Ny bebyggelse må kun udføres med ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen må maks. være 15 grader.
- 6.2 Bygningernes facader må kun fremstå som enten blankt murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, såsom glas, træ, eller metalbeklædning.
- 6.3 Der skal etableres vinduer svarende til min. 20 % af facadearealet mod Kalundborgvej samt min. 10 % af facadearealet mod parkeringsarealet. Vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 6.4 Tankanlæg kan etableres i andre materialer.
- 6.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage eller facader. Dog må mindre bygningsdele som solfangere, indgangspartier og vinduer være i glas eller lignende.
- 6.6 Såfremt der opsættes solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme, skal disse opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.
- 6.7 Tekniske installationer vedrørende ventilation og lignende skal integreres i bygningen.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Der skal udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kalundborgvej. Overkørsler skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Der kan maksimalt etableres 1 overkørsel pr. ejendom, dog kan der ved en sammatrikulering af alle ejendomme inden for lokalplanområdet, være i alt 2 overkørsler til ejendommen.
- 7.3 Alle manøvrer i forbindelse med varelevering skal foregå på egen grund.
- 7.4 Der er tinglyst en vejbyggelinje 20 m. (+ højde-/passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen plus 1 m) målt fra vejmidte langs Kalundborgvej, i princippet som vist på kortbilag 2. Arealet mellem byggelinje og vejskel skal friholdes for anlæg af blivende karakter, dog kan der etableres overkørsel, parkering, henvisningsskilte til parkering og varelevering samt én pylon eller ét skilt pr. virksomhed inden for byggelinjen.
- 7.5 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål.
- 7.6 Der skal nær indgangen til butiksbebyggelsen etableres mindst 1 parkeringsplads forbeholdt handicapkøretøjer.
- 7.7 Der skal i forbindelse med etablering af dagligvarebutik udlægges 1 cykelparkingsplads pr. 50 m² bruttoetageareal. Cykelparkering skal etableres nær indgangen.
- 7.8 Der skal etableres en fodgængerankomst med en placering i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.
- 7.9 Adgangs- og parkeringsarealer skal ved om- og nybygning samt ændret anvendelse etableres som fast belægning.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 0,7 m. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 8.2 Bogstaver, tal og logoer må være indvendig belyst, eller kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.
- 8.3 Skiltning, der er synlig fra vej, må ikke være bevægelig.
- 8.4 Der kan inden for lokalplanområdet placeres pyloner, tårne og lignende opstandere til skiltning, med en placering som vist på kortbilag 2. Pyloner, tårne og lignende opstandere må ikke være højere end 5 m og maks. 1,5 m brede. Der kan kun etableres én pylon pr. virksomhed.
- 8.5 Der kan opsættes mindre henvisningsskilte inden for lokalplanområdet på maks. 1,2 m højde.
- 8.6 Skiltning mod vej skal relatere sig til ejendommens virksomhed og der må ikke opsættes tilbudsskilte mod vej.

§ 9 Friarealer

- 9.1 Inden for lokalplanens område må der efter byggemodning ikke ske terrænregulering ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 m.
- 9.2 I forbindelse med byggemodning kan der etableres støttemur i skel langs lokalplanområdets vestlige og nordlige afgrænsning, i princippet som vist på kortbilag 2 og 4. Støttemuren kan etableres i en højde på op til 2,5 m målt fra eksisterende omgivende terræn.
- 9.3 Langs lokalplanområdets nordlige skel skal der etableres fast hegn. Hegnet skal udføres med beplantning, så det fremstår grønt mod jernbanen.
- 9.4 Langs lokalplanens vestlige grænse skal der etableres et lægivende og tæt beplantningsbælte, i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal være af naturligt hjemmehørende arter, som for eksempel tjørn, rose, syren, bøg, røn og eg. Beplantningen må ikke topkappes.
- 9.5 Langs Kalundborgvej skal der etableres en lav hæk, i princippet som vist på kortbilag 2. Hækken skal etableres med en højde på maks. 0,9 m, og skal være af arterne bøg, avnbøg eller vintereg.
- 9.6 Ubefæstede arealer skal etableres som græsarealer.
- 9.7 Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i visuelt tæt hegnede arealer.
- 9.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse gives et ordentligt udseende. Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 9.9 Der kan etableres fast hegn i skel mellem ejendommene internt i lokalplanområdet. Såfremt der internt i lokalplanområdet konstateres støjgener fra virksomheder skal hegnet etableres som støjhegn.

-

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 10.2 Ledninger skal udføres som jordkabler.
- 10.3 Belysning skal etableres, så der er god orientering for både kørende og gående trafik. Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning under hensyntagen til det nærliggende boligområde.

-

§ 11 Støj

- 11.1 Ved etablering af dagligvarebutik og tankanlæg skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

-

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal den aktuelle bebyggelses del af adgangs- og parkeringsarealerne, jf. § 7.1, samt hegn og plantebælter, jf. §§ 9.3-9.5, være etableret.
- 12.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal den være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

-

§ 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 2.65 Dagligvarebutik på Kalundborgvej er vedtaget af Holbæk Byråd den 3. oktober 2012.



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ▭ Eksisterende bebyggelse



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Adgang og parkering
- ▼▲ Vejadgang
- Vejbyggelinje (20 m fra vejmidte)
- Principiel placering af pylon
- △ Fodgængerankomst
- Mulighed for støttemur (maks. 2,5 m højde)
- Lægivende hegn
- Lav hæk (maks. 0,9 m højde)



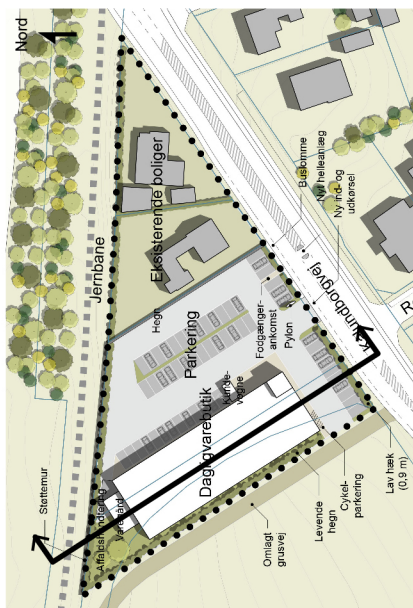
SIGNATURFORKLARING

● ● ● ● ● Lokalplangrænse



SIGNATURFORKLARING

● ● ● ● ● Lokalplangrænse



Skel mod Kalundborgvej
(Omtrentlig kote ved indkørsel: 20,8)

Maks. bygningshøjde 8,5 m (målt fra niveauplan 19,00)

EKSISTERENDE TERRÆN
NIVEAUPLAN KOTE 19,00 HVORFRA
MAKS. BYGNINGSHØJDE MALES

KALUNDBORGVEJ

PARKERING

INDGANG TIL BUTIK

BUTIK
GULVKOTE - 20

VARELEVERING
LÆSSERAMPE 1,2 M. OVER TERRÆN

Skel mod jernbane
Naturligt terræn kote: 16,6
Omtrentligt nyt terræn kote: 18,8

STØTTEMUR

JERNBANE

Støttemur maks. 2,5 m. højde

Gulvkote - 20

1,2 m.