

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

# TILLÆG TIL SALGSBETINGELSERNE FOR PROJEKTET TJÆRBY DIGE – Lokalplan 704 & 335 DRONNINGBORG

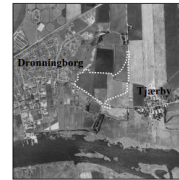


## LOKALPLAN 704

Boligområde ved  
Tjærby Diger Allé



lokalplan nr. 335 "Tjærbyvang"



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

**Beliggenhed**  
Mellem Forupdal og Tjærby

**Planen går ud på**  
En forlængelse af Gimmingvej

**Boliger omkring den naturlige for-  
løbs**

**Afstand til Tjærby**

Lokalplanen udgør første etape af de nye boligområder øst for Forupdal i bydelen Dronningborg, og omfatter i alt ca. 26 ha. Området er beliggende mod mod Tjærbyvej og i en afstand af omkring 200 meter fra landsbyen Tjærby. Lokalplanens område er ubebygget og dyrkes i dag som landbrug.

Den sydlige del af Gimmingvej forlænges, således at den fører trafikken vest om Tjærby, og ikke igennem landsbyen som idag. Dette sker desuden med henblik på en mulig fremtidig forbindelse til Faldsøvej fra Udbyhøjvej over den forlagte Gimmingvej. Vejadgang til de nye boligområder bliver fra den forlagte Gimmingvej.

Vest for den forlagte Gimmingvej kan der bygges 60-70 parcelhuse, og omkring 30 tæt-lav boliger fordelt på tre mindre bebyggelser. Bebyggelsen ud mod Forupdal vil dels være parcelhuse, som vender gavl'en ud mod landskabet, og dels en bebyggelse af sammenbyggede gårdhuse.

Øst for den forlagte Gimmingvej er et område udlagt til en fremtidig boligbebyggelse bestående af parcelhuse, eventuelt som en træhusbebyggelse. Der er plads til omkring 40 boliger. Arealet mellem dette område og Tjærby (uden for området for lokalplan 335) skal ifølge kommuneplanen forblive ubebygget og fortsat have karakter af åbent land.

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

## TEKNISK SPECIFIKATIONER OM Udstykning AF

### Tjærby Dige Lokalplan nr. 704 & 335

#### Indholdsfortegnelse.

<b>1 INDHOLDSFORTEGNELSE</b> .....	2
<b>2 ALMEN INFORMATION</b> .....	3
2.1 LOKALPLAN 704 & 335.....	3
2.2 ANSVAR UNDER EGET BYGGERI.....	3
2.3 LODSEJERENS BYGGEPLADS INDRETNING OG OPRYDNING.....	3
2.4 BORTSKAFFELSE AF RÅJORD OG BYGGEAFFALD.....	3
2.5 MULDDEPOT.....	3
2.6 TERRÆNREGULERING.....	3
2.7 VEJ- OG STI SKRÅNINGSANLÆG.....	4
2.8 HEGNSBEPLANTNING ELLER AFSKÆRMNING MOD RABATAREAL.....	4
2.9 SKELPÆLE.....	4
2.10 AFLEDNING AF REGN- OG SPILDEVAND.....	4
2.11 DRÆN.....	4
2.12 ANLÆGNING AF PRIVATE INDKØRSELS- OG ADGANGSBELÆGNING TIL PARCELLEN.....	4
2.13 ASFALT RAMPE TIL INDKØRSLER.....	5
2.14 TEKNISKE INSTALLATIONER.....	5
2.15 SNERYDNING AF VEJE INDENFOR BYGGEMODNINGEN.....	5
2.16 BYGGETILLADELSE.....	5
<b>3 FÆRDIGGØRELSE AF BYGGEMODNINGEN</b> .....	6
3.1 ASFALTVEJE OG STIER.....	6
3.2 VEJRABAT.....	6
3.3 FÆLLESAREAL.....	6
<b>4 GRUNDEJERFORENINGEN</b> .....	7
<b>5 AFLEVERING AF BYGGEMODNINGEN</b> .....	7
5.1 AFLEVERINGSFORRETNING.....	7
<b>6 ADRESSELISTE FOR BYGGEMODNING VED SMEDEGADE</b> .....	8

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

## **2 Almen information.**

### **2.1 Lokalplan nr. 704 & 335**

Byggemodningen ved Tjærby dige bliver udført i henhold lokalplan nr. 704 & 335

### **2.2 Ansvar under eget byggeri.**

Lodsejeren har som bygherre til enhver tid det fulde ansvar for gennemførelse af eget byggeri.

Lodsejeren har ansvaret for at reparere skader påført på anden mands matrikel, veje, stier, belægningsarealer, kantsten, rabatter, fællesarealer, og tekniske installationer, også hvis skaderne er forvoldt af lodsejerens entreprenører eller leverandører.

### **2.3 Lodsejerens byggeplads indretning og oprydning.**

Lodsejeren må indrette egen byggeplads således, at omliggende vejanlæg, kantsten, rabatter og fællesarealer, samt anden mands matrikler ikke tager skade.

Der må ikke deponeres byggematerialer på vejanlægget, og vejanlægget må ikke benyttes som arbejdsplads.

Lodsejeren skal sikre byggepladsen, således at byggematerialer ikke kan forurene omgivelserne.

### **2.4 Bortskaffelse af råjord og byggeaffald.**

Lodsejeren skal selv bortskaffe overskudsjord og byggeaffald fra eget byggeri.

Der må ikke deponeres råjord eller byggeaffald på fællesarealer, veje og stier.

Adgangsveje skal fejes efter jordkørsel.

### **2.5 Mulddepot.**

Mulddepotet på fællesarealet er EB Invest Randers ApS's ejendom.

EB Invest Randers ApS sælger ikke ud af muldet.

Mulddepoterne er etableret i forbindelse med byggemodningen. Muldet er det naturlige muldrag fra området, som er afrømmet ved etablering af veje og stier.

Muldet i depotet skal bruges til at afrette og færdiggøre vejrabatterne samt fællesarealet.

### **2.6 Terrænregulering.**

Terrænregulering af egen matrikel skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Lodsejeren må ikke terrænregulere ud over egen matrikel.

### **2.7 Vej- og sti skråningsanlæg.**

Ved etablering af veje og stier tilpasses terrænet med skråningsanlæg i det omfang det er nødvendigt.

Skråningsanlæg udføres på grundene, og starter fra skel med et anlæg svarende til 1:1,5 eller Maksimalt ca. 33 grader.

EB Invest Randers ApS opfører ikke støttemure mod parcellerne.

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

### **2.8 Hegnsbeplantning eller afskærmning mod rabatareal.**

Beplantning mod vej, stier og offentlige arealer skal plantes helt på egen matrikel i en sådan afstand fra vejens, stiens og det offentlige areal, at beplantningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.

### **2.9 Skelpæle.**

EB Invest Randers ApS sætter de faste skelpæle i forbindelse med byggemodningen. Efter overtagelsen af grunden må lodsejeren selv bekoste reetablering af skelpæle, hvis disse måtte blive beskadiget eller fjernet.

Lodsejeren bør derfor umiddelbart inden overtagelsen påse, at alle skelpæle er sat på grunden. Hvis skelpælene ikke findes på grunden i forbindelse med overtagelsen, bekoster EB Invest Randers ApS reetableringen. I disse tilfælde skal lodsejeren rette henvendelse til EB Invest Randers ApS på tlf. 20 20 90 70 eller Email: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

### **2.10 Afledning af regn- og spildevand.**

Regn- og spildevandsstik er indført under byggemodningen. Placering af ledningssystemet er påtegnet den udleverede kloakplan.

Lodsejeren skal tilkoble regn- og spildevandssystemet til de respektive stikledninger.

Alle regn- og spildevandsstikledninger og skelbrønde, som er beliggende indenfor skel, er lodsejerens ejendom.

Dæksler til regn- og spildevandsbrøndene bør ikke sænkes under terrænet.

Der må ikke ledes dræn- eller overfladevand til spildevandssystemet.

### **2.11 Dræn.**

Lodsejeren er ansvarlige for vedligeholdelsen af dræn på egen matrikel.

Lodsejeren kan vælge at omlægge dræn med tilslutning til eget regnvandssystem.

Drænvandet skal ledes gennem en sandfangsbrønd inden vandet ledes ud til den offentlige regnvandsledning.

### **2.12 Anlægning af privat indkørsels- og adgangsbelægning til parcellen.**

Lodsejer anlægger selv egen indkørsels- og adgangsbelægning til parcellen, og har det fulde ansvar for dette.

Lodsejeren skal placere indkørslen, hvor lokalplanen har angivet mulighed herfor.

Indkørslen til parcellen bør ikke placeres ud til en vejbrønd, da dette kan give problemer med afvandingen af vejene.

Indkørslen i vejrabatterne skal udføres med 25 o/oo hældning mod vejen.

### **2.13 Asfalt rampe til indkørslen.**

Lodsejeren skal selv udføre asfalt rampen til egen indkørsel.

Asfalt rampen skal etableres således, at den ikke forhindrer afstrømningen af vejvandet til vejbrøndene. Opstår der problemer med vejafstrømningen på grund af en forkert anlagt asfalt rampe, skal lodsejeren alene afholde udgiften til at omlægning rampen.

Rampen skal laves med asfalt, og må ikke være bredere end 25 cm.

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

### **2.14 Tekniske installationer.**

Vej- og stibelysning, samt skabe til el-, antenne- og telefonforsyning er opsat under byggemodningen.

Har lodsejeren behov for at flytte en eller flere tekniske installationer, skal dette foretages af de respektive værker. Udgiften hertil afholdes helt af lodsejeren.

Stikledninger og kabler fra forsyningsværkerne er indlagt, som fremgår af den udleverede ledningsplan.

Yderlige oplysninger om placeringen af de tekniske installationer kan fås ved de respektive Værker eller ved EB Invest Randers ApS.

### **2.15 Snerydning af veje indenfor byggemodningen.**

EB Invest Randers ApS forestår snerydningen af de private veje, indtil den/de respektive Grundejerforeninger er oprettet.

Udgiften til snerydning fordeles forlods mellem det samlede antal lodsejere.

### **2.16 Byggetilladelse**

Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunen.

Kopi af tilladelsen fremsendes til EB Invest Randers ApS, inden påbegyndelse af byggeriet.

## **3 Færdiggørelse af byggemodningen.**

EB Invest Randers ApS har valgt at tilbageholde færdiggørelsen af byggemodningen, idet erfaringen har vist, at vej- og rabatanlægget kan blive udsat for en hård belastning under parcelbyggeriet samt under anlæggelse af haverne.

Færdiggørelsen af byggemodningen påbegyndes snarest efter, at parcelbyggeriet og anlæggelse af haverne er overstået. Er et afgrænset delområde bebygget kan EB Invest Randers ApS vælge at påbegynde færdiggørelsen af dette.

Færdiggørelsen udføres efter EB Invest Randers ApS's godkendte byggemodningsprojekt.

Færdiggørelsen vil bestå af følgende:

- Afretning og græssåning af vej- og stirabatter.
- Kultivering og græssåning af offentlige fællesarealer.
- Etablering af kantsten/vejkantafgrænsning og vejoverkørsler.
- Udlægning af asfalt slidlag på veje og stier.

### **3.1 Asfaltveje og stier.**

Der udlægges et asfalt slidlag på veje og stier jfr. lokalplanen.

### **3.2 Vejrabat.**

Vejrabatterne udlægges med græsrabat med 25 o/oo hældning mod vejen.

Vejrabatter udlægges, kultiveres fra eksisterende kantstens højde. Der renses for ukrudt, samt for store sten og grene, hvorefter arealet tilsås med en almindelig græsblanding.

### **3.3 Fællesareal.**

Fællesarealer udlægges, kultiveres i eksisterende terrænhøjde. Der renses for ukrudt, samt for store sten og grene, hvorefter arealet tilsås med en almindelig græsblanding.

EB Invest Randers ApS  
Kongelysdalen 14, 8930 Randers NØ  
Telefon 20209070  
Cvr. Nr. 27337822  
Hjemmeside [www.randersbygger.dk](http://www.randersbygger.dk)  
e-mail: [erik.janne@webspeed.dk](mailto:erik.janne@webspeed.dk)

#### **4 Grundejerforeningen.**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75 % af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i lokalplanen nævnte områder.

#### **5 Aflevering af byggemodningen.**

EB Invest Randers ApS indkalder Grundejerforeningen til aflevering af byggemodningen, hvor de i lokalplanen beskrevne veje- og stier, samt grønne arealer afleveres til Grundejerforeningen.

##### ***5.1 Afleveringsforretning***

Vedligeholdelse af veje og stier, samt grønne arealer bliver formelt afleveret til Grundejerforeningen ved afleveringsforretningen.

Vejafvandingen er en del af vejanlægget som overdrages til Grundejerforeningen.

Vejafvandingen består i vejbrøndene samt regnvandsticket indtil den offentlige regnvandsledning.

Afleveringsforretningen afholdes senest, når EB Invest Randers ApS har udført færdiggørelsesarbejdet.

#### **6 Adresseliste for byggemodning**

Kan rekvireres ved EB Invest Randers ApS