



Grundejerforeningen Østerby, 8310 Tranbjerg J

**DEKLARATION**

**OG**

**PARTIEL BYPLANVEDTÆGT**  
**NR 17**

**for**

***GRUNDEJERFORENINGEN***  
***ØSTERBY***  
***8310 TRANBJERG J***



## **Deklaration**

Undertegnede, Århus kommune, der er ejer af de på kortbilaget viste dele af matr. nr. 1 a, 2 i, Østerby by, Tranbjerg sogn, og matr. nr. 1, Højballe by, Mårslet sogn, pålægger herved det nævnte område samt alle parceller, der efter den 1. november 1972 udstykkes fra de nævnte ejendomme, følgende servitutter:

### **§1 Grundejerforening**

Når halvdelen af parcellerne er bebygget, er parcelejerne pligtige til at stifte en grundejerforening, der ledes af en blandt parcelejerne valgt bestyrelse.

Bestyrelsen drager omsorg for ren- og vedligeholdelse af de i § 2 nævnte private veje og stier samt friarealer, og varetager i det hele taget parcellernes interesser.

Parcelejerne er pligtige at være medlem af grundejerforeningen og pligtig til at rette sig efter bestyrelsens bestemmelser i nævnte henseende. Bestyrelsen sørger for betaling af udgifterne til vedligeholdelse m.v. og andre fælles foranstaltninger og opkræver hos grundejerne, eventuelt forskudsvis, bidrag til udgifterne, idet bestyrelsen træffer afgørelse om bidragenes størrelse, fordeling på parcelejerne, og hvornår bidragene skal opkræves m.v.

Bestyrelsen skal lade udarbejde vedtægter for grundejerforeningen, og disse skal godkendes af generalforsamlingen og Århus kommune.

Såfremt Århus kommune måtte forlange det, skal grundejerforeningen være pligtig til at optage som medlemmer ejere af allerede udstykkede parceller i området og ejere af yderligere parceller, der måtte blive udstykket i områdets nærhed.

### **§ 2. Veje og stier.**

De i byplanvedtægt nr. 17 for Holme-Tranbjerg § 3 nævnte veje og stier anlægges af Århus kommune.

Parcelejerne er uden erstatning pligtig til at tåle de gener, der måtte fremkomme i forbindelse med vejanlæggene, ligesom parcelejerne er pligtige at tåle, at eventuelle til vejanlæggene hørende skråninger anlægges på

parcellerne uden erstatning, også selv om der findes hegn eller andet på det pågældende areal.

Vejarealer og stiarealer m.v. skal, hvis de ikke overgår til det offentlige, tilskødes grundejerforeningen sammen med friarealerne, herunder nærlegepladserne, når udstykningen er approberet og grundejerforeningen stiftet, idet grundejerne er pligtig at tage skøde på de ovennævnte arealer.

Vejbestyrelsen har ret til at meddele vej- og/eller færdselsret til andre end deklaraionsområdet parcellere, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de direkte implicerede grundejere.

Ved meddelelse af vejret til andre skal disse deltage i vejenes vedligeholdelse efter nærmere af vejbestyrelsen fastsatte vilkår.

### **§ 3. Terrænregulering.**

Terrænreguleringer forud for indsendelse af byggeandragende og efter bebyggelsens udførelse må kun finde sted efter skriftlig godkendelse fra bygningsmyndigheden.

### **§ 4. Friarealer.**

De på deklaraionsrids II angivne arealer er friarealer for området (fælles grønne opholdsarealer), dog således, at det skal være andre end områdets beboere tilladt at færdes og opholde sig i den vestlige grønning.

Det skal på friarealerne være grundejerforeningen tilladt at etablere beplantninger, boldbaner, legepladser o.l. til fælles formål for beboerne i og uden for deklaraionsområdet. Evt. planer om anlæg af ovennævnte art, skal godkendes af Århus kommune ved stadsgartneren.

Arealerne mellem Tingskov Allé og parcelhusområdet anlægges med støjvolde.

Som friarealer (nærlegepladser) er endvidere udlagt arealerne mellem boligvejenes vendepladser, adgangsstierne og de grønne friarealer, mrkt. II.

Udlæg af friarealerne foretages af Århus kommune. Områderne planeres og tilsås med græs, og støjvoldene beplantes.

Anlæg med bænke, legeredskaber m.v. påhviler grundejerforeningen.

Grundejerforeningen kan fastlægge nærmere regler for friarealernes vedligeholdelse og udnyttelse.

## **§ 5. Parkering.**

Kun personmotorkøretøjer på indtil 3500 kg totalvægt må være hjemmehørende og henstilles på parcellerne. Motorkøretøjer af anden art må kun henstilles på og ved parcellen i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.

Campingvogne må ikke langtidsparkeres på veje i området.

## **§ 6. Ledningsanlæg.**

Afløbsledninger for regn- og spildevand etableres efter planer godkendt af landvæsenskommissionen for Århus amt.

Såfremt det i kommissionens kendelse fastslås, at det etablerede ledningssystem helt eller delvis skal henligge som privat, fælles anlæg, vil den fremtidige ren- og vedligeholdelse være at foretage af den i § 1 omtalte grundejerforening.

For ledningsanlæg gælder i øvrigt, at enhver parcelejer er pligtig til at tåle, at forsyningsledninger med tilhørende anlæg for vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, samt kloakledninger m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne, og det såvel til forsyning af egen som anden mands ejendom, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke væsentlig indskrænkes.

Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggemodningen etablerede ledninger som senere ledninger, der måtte blive nødvendige, in sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige udførte anlægsarbejder.

Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden retablering.

Uden forud indhentet tilladelse hos bygningsmyndigheden er det forbudt i et bælte af bredde 2,0 m på hver side over ledninger med brønde at bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til skade for ledningen eller til hinder for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Evt. udgifter til ren- og vedligeholdelse af de separate stikledninger til den enkelte ejendom påhviler dog den enkelte lodsejer.

Ren- og vedligeholdelse af de etablerede fælles ledninger påhviler parcellerne, idet grundejerforeningen foretager fordeling af udgifterne, såfremt fordelingen ikke foretages af det offentlige eller koncessionerede selskaber.

## **§ 7. Fjernvarme.**

Parcelejerne er pligtige at aftage fjernvarme fra Tranbjerg Varmeværk A.m.b.a. på værkets sædvanlige betingelser.

## **§ 8. Hegn og beplantning.**

Beplantningen og selve beplantningsarbejdet på boligvejene, støjvoldene og nærlegepladserne udføres af Århus kommune.

Der må ikke på parcellerne findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til gene for naboerne.

Den ubebyggede del af parcellen, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal stedse være anlagt som have og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer.

Senest 1 år efter parcellens anskaffelse skal der ved parcelkøberens egen foranstaltning være etableret hegn i skel mod naboparceller, og i skel mod friarealer skal plantes hæk.

I skel mod vej og sti skal eventuel hæk plantes 30 cm inde på parcellen. Andre steder plantes i skel.

Fra parceller med skel mod 4,00 og 6,00 brede stier må der etableres en åbning i hækken mod stien. Åbningen skal være forsynet med en låge, der åbnes ind mod parcellen.

## **§ 9. Påtaleret, dispensation m.v.**

Påtaleberettiget ifølge nærværende deklaration er Århus kommune ved magistratens 2. afdeling.

Den påtaleberettigede har ret til at meddele dispensation fra nærværende deklaration.

Alle sager vedrørende nærværende deklaration skal anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse servitutstiftende på samtlige de i deklarationens indledning nævnte ejendomme, idet deklarationen kun er gældende for den del af ejendommen, der er beliggende inden for Byplanvedtægt nr. 17 for Holme-Tranbjerg.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Dato: .....

**Kort som angiver deklarationsgrænsen mangler her.**



Århus kommune.

## **Byplanvedtægt nr. 17 for Holme-Tranbjerg.**

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20.2.1970) fastsættes følgende bestemmelser for de i § 1 nævnte områder i Tranbjerg.

### **§1. Byplanvedtægtens område.**

Stk 1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.:

Del af 1 a, 1 c, 2 a, 2 i, 7 a, 7c og 7 e, alle Østerby by, Tranbjerg sogn, og del af matr.nr. 1, Højballe by, Mårslet sogn, samt alle parceller der efter 1. januar 1973 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Område I og II udlægges til boligformål.

### **§ 2. Områdets anvendelse.**

Stk 1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv røg, lugt, støj, trafikgener eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes é bolig for én familie.

Stk 3. Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende, medfører stærk trafik, eller

fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvevsvirksomhed.

Stk 4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### **§ 3. Vej-, stiforhold og byggelinier.**

Stk 1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget.

De enkelte veje og stier udlægges i følgende bredder:

Fordelingsvej, Tingskov Allé, AA-BB, i en bredde af principielt 28,00 m, men i øvrigt som vist på kortbilaget.

Stamvejene A og B	i en bredde af	12,00 m
Boligvejene A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11, A13, B1, B3 og B5	i en bredde af	10,00 m
Vendepladser ved samme veje	i en bredde af	16,00 m
Boligvejene A42, A44, A61, A63, B11 og B13	i en bredde af	8,00 m
Sti C og D	i en bredde af	8,00 m
Sti E	i en bredde af	6,00 m
Stierne F, G, H, J, K, L, M, o, P og Q	i en bredde af	4,00 m

Stk 2. Til vejene A, B og AA-BB må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme, undtaget dog parcellerne mrkt. a og b, der må have direkte adgang til stamvejene A og B.

Der må ikke fra nogen parcel være direkte adgang til friarealerne, mrkt. II på kortbilaget.

Stk 3. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilaget.

Boligveje- og stamveje og boligveje med hjørneafskæringer på 5,00 m.

Stamveje - fordelingsvej således i oversigtsarealet  
 $Q = 15,00 \times 90,00$  m er indeholdt i vejarealet.

Stk 4. Der pålægges overalt på stamveje, boligveje og stier følgende bebyggelsesregulerende linier:

Stamveje: 5,00 m fra vejskel.

Boligveje incl. vendepladser samt stier: 2,50 m fra vej- og stiskel,  
jfr. dog § 5 stk. 2 og 3.

De over arealet gående skal til enhver tid respekteres, således at bygge-  
linier i henhold til stærkstrømsregulativet overholdes. Dette indebærer  
bl.a. at bygninger, træer, flagstænger, antenner m.v. skal holdes de for-  
skriftsmæssige afstande fra ledningerne.

#### **§ 4. Udstykninger.**

Stk 1. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier som fremgår af vedhæftede kortbilag.

Stk 2. De på vedhæftede kortbilag med II viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen og som stiareal samt, hvad angår arealet langs Tingskov Allé, til støjvolde. Endvidere udlægges de for enden af boligvejene viste arealer til nærlegepladser. Ovenstående afsnit jfr. dog § 2 stk. 4 og deklarationens § 4, afsnit 1.

Indenfor området udlægges endvidere areal til de på kortbilaget viste veje og stier.

#### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.**

Stk 1. Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

Stk 2. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod friarealer og stier end 1,00 m.

Stk 3. Garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod adgangsveje end 5,00 m. På grunde, som har lovlig adgang fra en stamvej, gælder de samme bestemmelser.

Stk 4. Bygninger må inden for vedtægtsområdet kun opføres med gavl eller facade vinkelret på eller parallelt med den vej, som parcellen har adgang fra. På parcellerne 93-100 parallelt med eller vinkelret på vejen B11 og B13.

#### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Stk 1. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.

Stk 2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

#### **§ 7. Byplanvedtægtens overholdelse.**

Stk 1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

#### **§ 8. Eksisterende bebyggelse.**

Stk 1. Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

#### **§ 9. Påtaleret.**

Stk 1. Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Århus byråd.

## **§ 10. Dispensationer fra ændringer i byplanvedtægten.**

Stk 1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Således vedtaget af Århus byråd.

Århus, den .....

**Kort som angiver vedtægtsgrænsen mangler her.**