

BEBYGGELSESEKTLARATION

Undertegnede ejer af matr.nr. 9fæ og 9ic Tilst By, Tilst deklarerer herved med bindende virkning også for fremtidige ejere af ejendommene og af ejendomme, udstykket herfra.

Der henvises til bilagte deklarationsrids.

Ejendommene søges udstykket og som et vilkår for Aarhus kommunes godkendelse af en samlet udstykningsplan, der medfører i alt 5 ejendomme, der bebygges med enfamilieshuse, sikres følgende bestemmelser ved tinglysning. Da udstykning og bebyggelse forventes gennemført etapevis, skal nærværende deklaration sikre, at den forudsatte udstykning og bebyggelse, der ligger til grund for den godkendte udstykningsplan, efterleves.

§ 1. Udstykningsplan.

Stk. 1. Den godkendte udstykningsplan er vist på deklarationsridset og medfører en samlet bebyggelse med 5 grundstykker, benævnt delnr. 1-5, hver på mere end 700m² excl. vejareal.

Stk. 2. Udstykning af delnr. 1-3 forudsætter nedrivning af den tidligere brugsforeningsbygning og etablering af den private fællesvej. Udstykning af delnr. 4-5 vil først kunne ske efter nedlæggelse af tankanlægget, der er beliggende på matr.nr 9ic.

§ 2. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 1. På hver af grundstykkerne delnr. 1-5 må der alene opføres et enfamilieshus med tilhørende garage carport, samt sekundær bebyggelse i henhold til bebyggelsesdeklarationens begrænsninger, samt bygningsreglements bestemmelser.

Stk. 2. I medfør af dispensation fra lokalplan 461, § 8, stk. 3, skal ny boligbebyggelse på delnr. 1 og 4 placeres med den længste facade i facadelinjen som er indtegnet på deklarationsridset.

Stk. 3. Boligbebyggelsen skal have en facadelængde på mellem 15 – 25 m.

Stk. 4. Garager/carporte samt øvrige sekundære bygninger på delnr. 1 og 4 må ikke placeres mellem facadelinjen og den kommunale vej.

Stk. 5. Der må til hver bebyggelse maksimalt etableres én fritliggende overdækket terrasse med et areal på op til 15 m².

§ 3. Bebyggelsens udformning.

Stk. 1. Boligbebyggelsen på delnr. 1-5 skal opføres som længehuse i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelses udformning og udseende skal tage udgangspunkt i denne bebyggelsesdeklaration, samt bestemmelserne i lokalplan 461 med reference til "landsbyernes bevaring – en vejledning" jf. lokalplanens § 7, stk. 2 med fodnote.

Stk. 2. Der må ikke etableres tagterrasser eller gavlaltaner.

Stk. 3. Ved integreret overdækket terrasser i gavle, skal overdækningen følge hele gavlens bredde. Kun den ene gavl kan anvendes til overdækket terrasse.

Stk. 4. Der kan skabes integreret overdækket terrasse langs facaden, enten i hele facadens længde eller med maksimalt et indhak.

Hvor den integrerede overdækning følger hele facadens længde, må kun den ene facade anvendes som overdækket terrasse.

Tilbagetrækning af facaden må ikke have en dybde på mere end 1,3 m.

Ved tilbagetrækning af hele facaden skal bebyggelsens gavle føres med ud til tagfoden, således at længehusets struktur tydeligt fastholdes.

Stk. 5. Bebyggelsen skal opføres med facader i gul tegl som blankmur (farven gul skal udspecificeres yderligere i en nuanceskala).

Mindre partier kan udføres med træ. Træpartier skal være i træets naturlige farve eller sort.

Stk. 6. Facadens højde fra reguleret terræn må maksimalt være 3 m.

Stk. 7. Tagmateriale skal være sorte tagsten. Der må ikke benyttes glaseret tegl.

Stk. 8. Hvor der ikke laves integrerede overdækninger, må taget maksimalt have et udhæng på 30 cm langs facader og 20 cm ved gavle.

Stk. 9. Tage må ikke udføres som valmede tage.

Stk. 10. Der må etableres op til 2 kviste på hver tagflade.

Hver kvist må maksimalt have en bredde på 1,5 m.

Kviste skal udføres som saddeltagskvist.

Stk. 11. Døre og vinduer skal være i træ eller træ/alu, og skal være i træets naturlige farve eller sort.

Stk. 12. Fritliggende garagebygninger, samt integreret garage-/carportbygninger skal opføres i samme materialer som beboelsesbygningen.

Fritliggende garagebygninger skal have samme taghældning som beboelsesbygningen.

Fritliggende carporte kan opføres i lette konstruktioner i enten sortmalet metal eller træ i træets naturlige farve eller sort.

Tage til fritliggende carporte kan opføres som flade tage, og udføres med tagpap eller som sedumtag/grønne tage.

Stk. 13. Øvrig sekundær bebyggelse skal opføres i samme materialer som beboelsesbygningen eller i træ, i træets naturlige farve eller sort. Tage kan opføres som flade tage, og udføres med tagpap eller som sedumtag/grønne tage.

Bestemmelsen gælder ikke for drivhuse.

Stk. 14. Der må ikke etableres synlige tekniske installationer på tage med undtagelse af taghætter og lignende, samt ovenlys og energiproducerende anlæg, jf. stk. 15.

Stk. 15. Energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere, skal integreres i tagfladen og have samme farve som taget.

På sekundære bygninger med flade tage må energiproducerende anlæg være hævet maksimalt 15 cm over tagfladen og skal holde en afstand til tagkanten på mindst 30 cm.

Der må ikke opsættes energiproducerende anlæg i/på facaderne.

§ 4. Vej og parkering.

Stk. 1. Adgang til delnr. 1-5 sker fra kommunevejen Havkærvej via ny 7 m br. privat fællesvej, som vist på deklarationsridset.

Delnr. 1 og 4 må ikke have adgang direkte til Havkærvej.

Stk. 2. Den private fællesvej etableres i forbindelse med første udstykning af ejendommen, hvilket vil kunne ske efter nedrivning af den tidligere brugsbygning.

Adgang til tankanlægget på matr.nr. 9ic vil uændret ske via den nye private fællesvej indtil tankanlægget fjernes og matr.nr. 9ic udstykkes som forudsat til delnr. 4 og 5.

Stk. 3. Den private fællesvej vil være beliggende med andele på hver af ejendommene delnr. 1-5, som vist på deklarationsrideset.

Stk. 3. Parkering skal ske på hver af ejendommene delnr. 1-5 og må ikke ske på den private fællesvej.

Der skal til hver ejendom etableres 2 parkeringspladser.

Stk. 4. Den private fællesvej vedligeholdes af ejerne delnr. 1-5 i forening med 1/5 af omkostningerne til hver.

Stk. 5. På deklarationsridset er der indtegnet oversigtslinjer beliggende på delnr. 1 og 4.

Ejere af delnr. 1 og 4 er forpligtet til at sørge for, at der indenfor oversigtsarealet, hverken varigt eller midlertidigt, er genstande, bevoksning eller andet af større højde end 0,80 m over end flade gennem de tilstødende vejes midtlinjer. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

§ 5. Beplantning.

Stk. 1. Mellem ejendommene skal der plantes levende hegn.

Hegn mod den private fællesvej og mod kommunale veje skal placeres mindst 0,3 m inde på hver af ejendommene delnr. 1-5.

Stk. 2. Hegn i skel mod kommunale veje kan med myndighedstilladelse opføres som begrønnet fast lydhegn.

Stk. 3. Levende hegn og evt. begrønnet lydhegn skal respektere den på deklarationsridset indtegnet oversigtslinje.

Stk. 4. På delnr. 3 er der i østligt skel eksisterende beplantning som skal bevares og udgøres som hegn mod nabomatrikel 14f, Tilst By, Tilst.

Påtaleret og tinglysning.

Påtaleret til deklarationen har Aarhus kommune, Teknik og Miljø.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommene 9fæ og 9ic Tilst By, Tilst med respekt for de på ejendommene hvilende byrder og hæftelser.