



### ***Villakvarter ved Højgården***

Fjerritslev Kommune har i forståelse med de private grundejere på området ladet udarbejde en bebyggelsesplan for et villaområde ved Højgården, i et forsøg på at skabe og sikre et venligt og hensigtsmæssigt haveboligkvarter.

### ***Vejsystemet***

Hovedadgangen for den kørende trafik sker fra Algade, der danner grænsen mod vest, og fra den endnu ikke navngivne fordelingsvej, der afgrænser området mod øst. Fodgængere og cyklister henvises til det helt uafhængige stinet.

Fra fordelingsvejene udgår stamveje. Disse veje er blinde eller udformet, så det ikke er muligt at færdes på dem med større hastighed. Stamvejen giver adgang til hver sit afsluttede boligkvarter. På disse veje kommer kun den trafik, der har ærinde indenfor kvarteret. Langs stamvejen anlægges ikke fortove.

Boligvejene udgår fra stamvejene. Som navnet antyder, er det ved disse veje, de enkelte parceller er beliggende, og hvortil de har deres adgang. Boligvejen er blind og betjener normalt kun 4-6 parceller, den er indenfor størstedelen af parcelhusområdet udført som en smal vej med særlige anlæg til gæsteparkering.

Der er lagt vægt på at skilte den kørende trafik efter dens mængde og hastighed og på tydeligt at markere, hver gang vejnettet skifter standard.

### ***Stisystemet***

Fra boligvejen udgår stisystemet for den gående og cyklende trafik.

Hovedstien går midt gennem området indtil den ved Sandagervej går over i centerområdets vej- og fortovsystem.

På grund af skolens beliggenhed og for at give gående og cyklister en bilfri forbindelse til de i dispositionsplanen udlagte fritids- og institutionsområder er der i bebyggelsesplanen to store stier på tværs af hovedstien.

### ***Fællesarealer***

Langs stisystemet ligger fælles grønne arealer. Ved en mere detaljeret planlægning af disse områder bør der lægges op til, at området sikres for leg, spil og anden beboeraktivitet.

### ***Beplantning***

Langs fordelingsvejene plantes vintereg i en afstand af 10 m, så disse veje får allè-karakter. Ved samtlige veje hegnes med hvidtjørn, og boligvejenes udmunding i stamvejen markeres med træplantning af samme karakter som træplantningen ved parkeringspladserne. Mod fællesarealer og stier hegnes med eg, den øvrige beplantning i fællesarealerne bør ved detailleringen af visse områder indgå som en meget vigtig faktor.

### ***Belysning***

Belysningen vil blive udformet som parkbelysning på lave master, der fortrinsvis vil blive opstillet ved boligveje og stier for at bidrage til brugen af disse.

### ***Grundejerforeningen***

Der stiftes en grundejerforening til varetagelse af grundejernes interesse og deres forpligtelser i henhold til deklarationen. Alle parcelhusejere inden for området er pligtige medlemmer af denne grundejerforening.

## ***Deklaration***

Undertegnede ejere af matr.nr. 8l - 24a - 10d Fjerritslev by, Kollerup sogn, samt Fjerritslev kommune, som ejer matr.nr. 8 i - 10 h - 10 l - 10 g - 28 a Fjerritslev by, Kollerup sogn, bestemmer herved bindende for os og fremtidige ejere af den pågældende ejendom, samt parceller udstykkede herfra følgende:

### ***§ 1. Arealet***

Stk. 1. Deklarationen begrænses som vist på vedhæftede deklarationsrids mod nord af de sydlige skel mod matr.nr. 4 a - 2 f - 4 i, Brøndum by, Kollerup sogn, mod vest af Algade og dennes forlængelse, mod syd af matr. nr. 8 el - 8 hb - 8 hd - 24 am - 24 ah Fjerritslev by, Kollerup sogn og Sandagervejs forlængelse og mod øst af matr. nr. 2 b - 4 b Kollerup by og sogn samt matr. nr. 13 a Fjerritslev by, Kollerup sogn.

Arealet opdeles i følgende områder:

Område mrkt. I udlægges til åben og lav boligbebyggelse.

Område mrkt. II udlægges til parkområde.

### ***§ 2. Veje og stier***

Stk. 1. I forbindelse med udstykningen udlægges og noteres i matriklen de på vedhæftede deklarationsrids viste veje og stier med retning og beliggenhed som angivet:

Fordelingsvej A-B-C udlægges i en bredde af 12 m i forlængelse af Sandagervej og vinkelret herpå langs med områdets østskel.

Stamveje D-E, F-G og H-I udlægges i en bredde af 12 m.

Boligveje udlægges i en bredde af 10 m. Hvor disse veje samtidig fungerer som korte blinde parkeringsveje, som regel for 4 parceller, udlægges disse veje i 12 m's bredde.

Boligstier udlægges i en bredde af 3 m fra ovennævnte veje og til område II.

Hovedstier, a-b, c-d og e-f udlægges i en bredde af min. 7 m igennem område II, med en retning, som antydtes på kortbilaget.

De ovenfor anførte bredder er effektive profiler, idet eventuelle skråningsarealer hører under parcellerne.

Stk. 2. De omtalte veje og stier anlægges af undertegnede ejere efter planer godkendt af kommunalbestyrelsen, og udførelsen sker i takt med bebyggelse. De nævnte fordelings- og stamveje A-B-C, D-E og H-I samt hovedstierne a-b, c-d og e-f søges efter anlægget overtaget af kommunen som offentlige. Skulle denne optagelse blive nægtet, påhviler den fremtidige vedligeholdelse lodsejere efter reglerne i kommunens vejvedtægt.

Stk. 3. Den fremtidige vedligeholdelse af øvrige veje og stier med udstyr påhviler de vejberettigede efter reglerne i kommunens vejvedtægt.

Stk. 4. Med hensyn til renholdelse af såvel offentlige som private veje og stier henvises til de til enhver tid gældende regler i kommunens renholdelsesregulativ.

Stk. 5. Stierne må kun benyttes til gående og cyklende færdsel og må ikke spærres for sådan uden kommunalbestyrelsens samtykke. Benyttelse af hjælpemotor på stierne er ikke tilladt.

### **§ 3. Parkområdet**

Stk. 1. Det på deklaraionsridset viste parkområde II bliver offentligt. Det anlægges af undertegnede ejere, men ren- og vedligeholdelsen overtages af lodsejerne i fællesskab gennem den i § 15 nævnte grundejerforening.

Stk. 2. Tidspunktet for anlæggets udførelse og omfanget af offentlighedens adgang og færden på arealerne fastsættes af Fjerritslev kommunalbestyrelse.

### **§ 4. Parkeringsforhold**

Stk. 1. Kun køretøjer på indtil 2500 kg totalvægt må være hjemmehørende på, eller til stadighed henstillet på eller ved parcellerne.

Køretøjer med større vægt må kun henstilles på eller ved parcellen i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.

Stk. 2. På fordelings- og stamveje må ingen form for parkering finde sted.

Stk. 3. På den del af boligvejene, der anlægges til parkering, må langtidsparkering af campingvogne og andre lignende effekter ikke finde sted. De nævnte parkeringsarealer må heller ikke anvendes som varige holdepladser.

Stk. 4. På hver parcel skal anlægges holdeplads på mindst 5 m's længde for mindst 2 biler. Såfremt der opføres garage, vognport eller lignende, nedsættes kravet til 1 holdeplads. Denne skal være i forbindelse med garage, vognport eller lignende inde på parcellens areal.

### **§ 5. Adgangsforhold**

Stk. 1. Al adgang til boligparcellerne skal foregå fra de blinde veje. Det tillades dog at etablere en åbning for hver parcel af højst 1 m bredde ud mod stierne eller parkområdet.

Stk. 2. Der må anlægges maksimalt en overkørsel i en bredde af højst 4 m til hver parcel.

Eventuelle ændringer eller flytninger må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **§ 6. Byggelinier, Oversigtsarealer**

Stk. 1. Langs følgende veje pålægges byggelinier som anført:

Fordelingsvej A-B-C:	10 m fra vejmidte.
Stamveje D-E, F-G, H-I:	10 m fra vejmidte.
Boligveje:	2,5 m fra vejskel

Stk. 2. Langs parkområdet må ikke bygges nærmere end 1,5 m fra skel.

Stk. 3. Ved udmundingerne af stamvejene D-E, F-G og H-I i henholdsvis Algade og fordelingsvejen B-C pålægges oversigtslinier; som vist på vedlagte deklarationsrids.

På arealerne mellem oversigtslinien og kørebanerne må der, bortset fra standere for vejvisere, vejbelysning eller vejtræer etc. samt sne, hverken midlertidigt eller varigt være genstande eller bevoksning af en højde af mere end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

## **§ 7. Grundstørrelser**

Stk. 1. I området mrkt. I må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup> eller ved skelændring bringes ned under denne størrelse.

Stk. 2. I enhver grund skal kunne indskrives et kvadrat med sidelinier på 20 m.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan for så vidt angår transformerstationer og lignende godkende anden grundstørrelse og bredde.

## **§ 8. Grundenes benyttelse**

Stk. 1. Inden for område mrkt. I må kun opføres åben og lav boligbebyggelse af én-familiehus i form af fritliggende parcelhus, og på hver parcel må kun opføres én beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus, garage eller vognport.

Stk. 2. Inden for deklarationsområdet skal det efter kommunalbestyrelsens godkendelse være tilladt at indrette børnehave, vuggestue eller lignende på parceller langs parkområdet (område mrkt. II).

Stk. 3. Én-familiehusene i område I må kun anvendes til boligformål. Dog kan der i forbindelse med boligen drives sådan virksomhed, der ikke efter kommunalbestyrelsens skøn anfægter husenes primære funktion som bolig eller områdets karakter af boligkvarter.

Stk. 4. Inden for område II må ikke opføres nogen bygning. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres sådanne mindre bygninger, der naturligt hører hjemme i parkområde.

Stk. 5. Ubebyggede dele af parceller, som ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.

## **§ 9. Bygningernes udstrækning og udformning**

Stk. 1. Ingen bygning må opføres med mere end 1 etage samt udnyttet tagetage.

Stk. 2. Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retning af den boligvej, vedkommende parcel har adgangsret til.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til unødige gene for de omboende.

Stk. 4. Bygningers tage skal såfremt de udføres med hældning, tækkes med tegl eller mørke (brune, sorte eller blåsorte) materialer.

Stk. 5. Bygningers stuegulv må højst placeres 0,50 m over omgivende terræn eller et højdeplan, fastlagt af kommuneingeniøren.

## **§ 10 Beplantning**

Stk. 1. Der udføres hækbeplantning i den udstrækning som vist på deklarationsridset jvnf. dog § 6 stk. 3.

Beplantning ved vej- stikskel skal finde sted på egen grund og 30 cm fra skellet.

Beplantningen skal i dens endelige højde være mindst 1,5 m og højst 1,8 m over terræn. Der må ikke foretages åbninger, idet der dog henvises til § 5.

Stk. 2. Evt. hække mellem parcellerne skal plantes i skellinie.

Stk. 3. Fremtidige grundejere er pligtige til, til enhver tid at vedligeholde den til parcellen hørende hækbeplantning og i fornødent omfang foretage efterbeplantning og anden udbedring ved skader uanset disses årsag.

Hækken skal klippes mindst én gang årligt inden 1. juli. Udeladelse heraf - efter meddelt pålæg fra kommunen - medfører, at de fornødne arbejder kan foretages for grundejerens regning.

Stk. 4. Der udføres endvidere beplantning med træer i det omfang, det fremgår af vedlagte deklarationsrids. Disse træer må ikke fjernes eller på nogen måde beskadiges.

## **§ 11. Terrænregulering**

Stk. 1. Samtidig med fremsendelse af byggeandragende skal der til kommunalbestyrelsens godkendelse fremsendes plan over grunden og dennes regulering, hvoraf fremgår, hvorledes evt. ændringer af terrænet agtes foretaget.

Stk. 2. Ved terrænregulering skal skråningen holdes i en afstand af 0,5 m fra naboskel, med mindre der kan opnås anden aftale med naboen.

## **§ 12. Ledningsanlæg**

Stk. 1. Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette, evt. underskrive fornøden deklaration herom mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige udførte anlægsarbejder.

Stk. 2. De til de enkelte parceller fra hovedledningen etablerede detailstik m.v. ren- og vedligeholdes af grundejeren i det omfang der ikke er eller måtte blive fastsat andre bestemmelser i vedtægter eller kontrakter med de enkelte værker.

Stk. 3. De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere.

## **§ 13 Affaldspladser**

Stk. 1. Affaldspladser, skarnkasser og lignende skal anbringes, eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra veje, stier eller offentligt parkområde.

Anbringelse, samt ren- og vedligeholdelse, skal iøvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.

Stk. 2. Haveaffald og lignende må ikke henkastes i det offentlige parkområde eller på stierne.

## **§ 14 Antenner**

På parcellerne må ikke opsættes antenner med større højde end 8 m over terræn. Udføres der fælles antenneanlæg, kan kommunalbestyrelsen tillade større totalhøjde for dette anlæg.

## **§ 15. Grundejerforening**

Stk. 1. Til varetagelse af grundejerens interesser og disses forpligtelser i henhold til denne deklaration, stiftes en grundejerforening, hvis love skal godkendes af kommunalbestyrelsen, der også er berettiget til at kræve bestemmelser til præcisering af foreningens virksomhed optaget i lovene.

Stk. 2. Enhver ejer af parcel til selvstændig bebyggelse er pligtigt medlem af grundejerforeningen fra dennes stiftelse eller fra underskrift af købekontrakt.

Stk. 3. Grundejerforeningen vil blive stiftet når 1/3 af parcellerne indenfor deklarationsområdet er solgt. Bidragspligt til grundejerforeningen indtræder dog i ethvert tilfælde ved underskrift af købekontrakt. Bidragets (kontingentets) størrelse fastsættes, indtil første generalforsamling har været afholdt, af kommunen, hvem bidraget også tilfalder i tidsrummet indtil foreningens stiftelse, som kompensation for at kommunen i omtalte tidsrum overtager grundejerforeningens fremtidige forpligtelser.

### **§ 16. Ændringer og dispensationer**

Stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre afvigelser fra bestemmelserne i denne deklaration, når særlige forhold taler herfor, og når sådanne afvigelser efter kommunalbestyrelsens skøn ikke berøver kvarteret dets karakter efter denne deklarations bestemmelser.

Stk. 2. Alle spørgsmål vedrørende denne deklaration og fortolkningen af dens bestemmelser afgøres af kommunalbestyrelsen, hvis afgørelse grundejerne er pligtige at underkaste sig, men med rekurs til domstolene.

### **§ 17. Påtaleret**

Påtaleret med hensyn til overholdelse af de i denne deklaration anførte bestemmelser har alene Fjerritslev kommunalbestyrelse.

### **§ 18. Tinglysning**

Denne deklaration vil være at tinglyse på matr. nr. 81 - 24 a - 10 d - 8 i - 10 h - 101 - 10 g - 28 a, alle af Fjerritslev by og Kollerup sogn, i det omfang disse parceller omfattes af deklarationsridset, med prioritet forud for al pantegæld.

Fjerritslev, den 10. december 1970

Som ejer af matr. nr. 81 - 24 a - 10 d Fjerritslev by, Kollerup sogn.

Sign.: *Søren Sørensen, S. B. Frandsen, P. E. Mortensen.*

Som ejer af matr. nr. 8 i - 10 h - 101 - 28 a Fjerritslev by, Kollerup sogn

Sign.: *E. Damsgaard*, borgmester