

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 5

for Christiansfeld kommune

SOMMERHUSOMRÅDET
TRAPPENDAL

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Christiansfeld kommune.

§ 1

Byplanvedtægtens område.

Området begrænses som vist på det hertil hørende kortbilag af februar 1973 og omfatter følgende matr. nr. e eller dele deraf:

Vargårde by, Hejls sogn:

matr. nr. 4, 5 a, 6, 7 a, 7 b, 7 c, 7 d, 7 e, 7 f, 8, 9, 10 a og 10 b.

Hejls by, Hejls sogn:

matr. nr. 1 c, 2 d, 2 l, 2 n, 2 o, 10 d, 21 a, 22 a, 22 b, 22 e, 22 f, 22 k, 22 p, 22 q, 22 r, 46 a, 47, 48 b, 49 c, 71 b og 71 d samt alle parceller, der efter den 1/1-1973 måtte blive udstykket fra nævnte ejendomme.

§ 2

Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, week-ends og lignende. Der må ikke indrettes feriekolonier, sommerpensionater, udsalgssteder, reparationsværksteder og lignende, bortset fra opførelsen af en toiletbygning med kiosk, men uden beboelse ved strandområdet efter byrådets nærmere anvisning.
2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Herudover må der på hver enkelt ejendom opføres en garage, udhus eller lignende.
3. På hver enkelt ejendom skal der udlægges parkeringsplads for mindst 2 biler.
4. Byrådet kan tillade, at der på fællesarealet indenfor området opføres eller indrettes enkelte bygninger til klublokaler eller lignende til fælles formål for områdets beboere.

§ 3

Vejforhold.

1. Der udlægges areal til udvidelse af vejen A-B, benævnt Langgyde, således at vejen får en bredde af ca. 20 m. Udvidelsesarealet vil falde som angivet på kortbilaget.
2. Der udlægges areal til udvidelse af vejen B-C, benævnt Trappendalsvej, således at vejen får en bredde af ca. 20 m. Udvidelsesarealet vil falde som angivet på kortbilaget.
3. Der udlægges areal til udvidelse af vejen C-D, således at vejen får en bredde af ca. 20 m. Udvidelsesarealet vil falde som angivet på kortbilaget.
4. Der udlægges areal til ny vej E-F-G-H. Strækningen E-G udlægges i 20 m bredde. Strækningen G-H udlægges i varierende men min. 15 m bredde som vist på kortbilaget.
5. Der udlægges areal til 15 m brede adgangsveje fra vejene B-D og E-G (stamveje), der skal udformes som vist på kortbilaget.
6. Til stamvejen må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.
7. Udover de ovenfor nævnte veje udlægges boligveje i 8 m bredde som vist på kortbilaget.
8. Der udlægges areal til stier i princippet beliggende som vist på kortbilaget.
9. Langs veje og stier pålægges byggelinier i 5 m afstand fra skel.

§ 4

Udstykninger.

1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med det tilhørende kortbilag.
2. Ingen grunde må udstykkes med et mindre nettoareal end 800 m².
3. Samtlige arealer uden for kortbilagets parcelopdeling udlægges til vej-, sti- og fællesarealer og må ikke udstykkes til bebyggelse, bortset fra den i § 2, stk. 4 angivne mulighed. Langs områdets begænsning i syd, vest og nord vil være at etablere et beplantningsbælte som vist på kortbilaget efter aftale mellem grundejere og kommunen.

§ 5

Bebyggelsens omfang og placering.

1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,1.
2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggelovgivningen, og bygninger må ikke opføres med mere end een etage.
Bygningshøjden må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).
Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35 °.
3. Hvor større afstande ikke er fastsat på anden vis, jfr. bygningsreglement af 1972 kap. 3.3. stk. 2, for huse, der tillades opført med stråtag eller andet let antændeligt materiale, skal bebyggelsen overalt overholde afstanden 5 m fra skel mod såvel vej og sti som nabogrund.
4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at garager og udhuse opføres i indtil 1,50 m fra skel mod nabogrund, når grundfladen ikke overstiger 25 m², og når højden regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes ikke overstiger 240 cm bortset fra gavltrekanter.
5. De eksisterende levende hegn skal bevares i den udstrækning, det fremgår af kortbilaget.
6. Hegn i naboskel og mod vej og sti må kun etableres som levende hegn med max. højde 1,80 m.

§ 6

Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7

Byplanvedtægtens overholdelse.

1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der 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 overensstemmelse med byplanvedtægten.

§ 8

Eksisterende bebyggelse.

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 anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9

Påtaleret

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Christiansfeld byråd.

§ 10

Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.

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 Christiansfeld byråd, den 26. marts 1974.

B. SKRIVER

/ J-E. Lund

**Deklaration om bebyggelse m.v. Supplement
til den partielle byplanvedtægt nr. 5 for
Christiansfeld Kommune**

I anledning af udstykning pålægges udstykningsarealet følgende

SERVITUT

1. Udstykning og bebyggelse, vejadgang.

Udstykning og bebyggelse skal ske i overensstemmelse med de i partiel byplanvedtægt nr. 5 for Christiansfeld kommune fastsatte retningslinier.

1 a. En parcel må ikke bebygges, før dens byggemodning med vand, kloak og vej er udført og godkendt af Christiansfeld Byråd.

Parcellerne må bebygges under iagttagelse af byplanens bestemmelser om udnyttelsesgrad, dog minimum 35 m² excl. garage m. v.

Brugte bygningsmaterialer må ikke benyttes til udvendig beklædning.

På parcellerne må ikke opføres udsigtstårne, platforme eller andre tilsvarende konstruktioner.

Der må ikke på parcellerne oplagres noget, som efter byrådets skøn frembyder ubehageligt skue eller som ved røg, støj, ilde lugt eller lign. kan være til gene for naboerne.

1 b. Ingen sommerhusparceller har ret til anlæg af overkørsel til de 3 overordnede veje, men alene boligvejene.

2. Grundejerforening.

2 b. Samtlige grundejere indenfor deklaraionsområdet er pligtige at være medlem af grundejerforeningen for Trappendal Sommerhusområde.

Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 100 grundejere kræver det, eller når mindst 100 parceller er solgt.

Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af områdets veje, fællesledninger og fællesarealer, samt disses beplantning og renholdelse, og i øvrigt varetage parcelejernes interesser samt påse, at de hermed givne forskrifter overholdes.

Grundsælgerne er, så længe alle parceller ikke er solgt, berettigede til at deltage i grundejerforeningens møder, men er ikke pligtige at være medlem f. s. v. angår endnu ikke solgte parceller. I tilfælde af parcellers vedvarende udlejning indtræder parcellerne i foreningen på lige fod med parcelejerne.

En af kommunalbestyrelsen udpeget repræsentant skal – dog uden stemmeret – være berettiget til at deltage i grundejerforeningens møder og have ret til der at få ordet.

Grundejerforeningen er pligtig, når grundsalget er afsluttet, at modtage vederlagsfrit skøde på veje, stier, parkeringsplads og øvrige fællesarealer.

Samtlige udgifter grundejerforeningen vedrørende fordeles på medlemmerne med lige stor andel pr. parcel. Medlemmerne er pligtige at respektere grundejerforeningens vedtægter således, som disse måtte være lovligt vedtaget og godkendt af Christiansfeld Byråd.

3. Veje, vand-, kloak- og el. ledninger, beplantning.

3 c. Veje, stier, vandforsyningsledninger og kloakledninger anlægges af grundsælgerne efter et af Christiansfeld Byråd godkendt projekt.

Grundejerne bekoster udvidelse og forstærkning af de befæstede arealer i de offentlige biveje (nr. 202 Langgyden og 203 Trappendalvej), der betjener området, efter Christiansfeld Byråds forud fastsatte retningslinier.

Parcelejere og -købere er pligtige at tilslutte sig det af grundsælgeren anviste vandværk.

Hovedledninger for vand vil af grundsælgeren blive nedlagt i udstykningsvejene, medens stikledninger, tilslutningsafgift og vandafgift er grundsælgeren uvedkommende og må bekostes af parcelkøberne.

Hovedledninger for kloak vil af grundsælgeren blive nedlagt, medens kloakrensingsanlæg etableres ved kommunens foranstaltning i overensstemmelse med vandløbsrettens kendelse. Samtlige parcelejere er pligtige at indrette kloak- og afløbsforhold i overensstemmelse med vandløbsrettens afgørelser og sundhedsvedtægtens forskrifter.

Hovedledninger for el.forsyning etableres langs vejene ved grundsælgerens foranstaltning, medens stikledninger og tilslutning af enhver art bekostes af parcelkøberne.

Forsyningsledninger og master anbringes så vidt muligt på vejarealerne, men parcelkøberne må tåle eventuelle skråmaste, barduner eller ledningsføringer over dele af parcellerne.

Det påhviler parcelejerne for egen regning at vedligeholde egne ledninger indtil det fælles tilslutningssted. Parcelejerne er pligtige at drage omsorg for, at bebyggelse og større beplantning ikke placeres nærmere end 2,5 m fra fællesledninger, ligesom parcelejerne skal tåle den ulempe, opgravning o. lign. for reparation og vedligeholdelse af ledningsnettene medfører, uanset om disse sker til bedste for andre parcelejere. Hvis de enkelte forsyningsværkers betingelser for tilslutning fastsætter strengere bestemmelser end her nævnt, er værkernes bestemmelser gældende.

- 3 d. Grundsælgerne foretager beplantning af fællesarealer samt langs veje og stier efter en forud af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 3 e. Til sikkerhed for betaling af alle udgifter, kommunen måtte blive påført ved byggemodningens gennemførelse, skal der inden et udstykningsandragende vil blive anbefalet af kommunen, stilles bankgaranti svarende til 1000 kr. efter pristallet jan. 1974 pr. parcel. Bankgarantien frigives, når de 3 overordnede veje er anlagt, udbygget og godkendt af kommunen.

4. Påtaleret.

Påtaleretten overfor foranstående bestemmelser tilkommer alene Christiansfeld Byråd.

Christiansfeld Byråd kan alene meddele dispensation til mindre ændringer, som må anses for rimelige eller ønskelige, uden at områdets karakter af sommerhusområde forringes.