

TILLÆG
TIL
SALGSBETINGELSER



TEKNISKE SPECIFIKATIONER

**UDSTYKNING AF
20 GRUNDE VED KRAGS MARK**

**BENDIXMINDE, ETAPE 3.
ODDER VESTBY.**

LOKALPLAN NR. 1143

Odder
Kommune



Vej & Anlæg
Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 8780 3333



1. Indholdsfortegnelse.

1.	INDHOLDSFORTEGNELSE	2
2.	ALMEN INFORMATION	3
2.1	LOKALPLAN	3
2.2	ANSVAR UNDER EGET BYGGERI	3
2.3	LODSEJERENS BYGGEPLADSINDRETNING	3
2.4	BEHANDLING AF JORD OG BYGGEAFFALD	3
2.5	HEGNSBEPLANTNING I SKEL	3
2.6	SKELPÆLE	3
2.7	MULDDEPOT	3
2.8	SKRÅNINGSANLÆG ETABLERET UNDER ANLÆGGELSE AF VEJ OG STIER	4
2.9	TERRÆNOPMÅLING AF FÆRDIG BYGGEMODNET TERRÆN	4
2.10	ADGANG TIL GRUNDENE	4
2.11	TERRÆNREGULERING AF GRUNDENE	4
2.12	TEKNISKE INSTALLATIONER, SAMT PLACERING AF STIKLEDNINGER OG - KABLER	4
2.13	REGNVANDSLAV	5
2.14	HÅNDTERING AF REGNVAND PÅ EGEN GRUND	5
2.15	PLACERING AF INDKØRSLER TIL GRUNDENE	5
2.16	STIADGANG TIL GRUNDENE	6
2.17	DRÆN	6
2.18	SNERYDNING AF VEJE INDEN FOR BYGGEMODNINGSOMRÅDET	6
2.19	BYGGETILLADELSE	6
3.	FÆRDIGGØRELSESARBEJDE AF BYGGEMODNINGEN	7
3.1	ALMEN BESKRIVELSE AF FÆRDIGGØRELSESARBEJDET	7
3.2	VEJ- OG STIBELÆGNING	7
3.3	KANTAFGRÆNSNING OG VANDRENDE	7
3.4	ETABLERING AF INDKØRSELSBELÆGNING I VEJAREAL	8
3.5	VEJ- OG STRABATTER	8
3.6	FÆLLESAREALER	8
3.7	BEPLANTNING I VEJAREALER OG PÅ FÆLLESAREALER	8
4.	GRUNDEJERFORENINGEN	8
5.	AFLEVERING AF BYGGEMODNINGEN TIL GRUNDEJERFORENINGEN	9
5.1	AFLEVERINGSFORRETNING	9
6.	ADRESSELISTE FOR BYGGEMODNINGEN AF 20 PARCELHUS VED KRAGS MARK, BENDIXMINDE ETAPE 3, ODDER VESTBY	10
7.	PRINCIP TEGNINGER	11
7.A.	PRINCIP TVÆRSNIT, BYGGEMODNET BOLIGVEJ	11
7.B.	PRINCIP TVÆRSNIT, FÆRDIGGØRELSES AF BOLIGVEJ	12



2. Almen information

2.1 Lokalplan.

Lokalplan nr. 1143 er gældende for byggemodningsområdet.

2.2 Ansvar under eget byggeri.

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

Lodsejeren har ansvaret for at reparere egne skader som er påført anden mands matrikel, veje, stier, grøfter, trug, regnvandsbed, vandrender, belægningsarealer, rabatter, fællesarealer og tekniske installationer, også hvis disse skader er forvoldt af lodsejerens entreprenører eller leverandører.

2.3 Lodsejerens byggepladsindretning.

Lodsejeren skal indrette egen byggeplads således, at veje og stier, rabatter, fællesarealer, og nabomatrikler ikke tager skade.

Der må ikke deponeres byggematerialer og – materiel, opstilles skurvogne og containere eller etablere arbejdsplads på veje og stier, grøfter, trug, regnvandsbed, vandrender, rabatter, fællesarealer eller på anden mands matrikel.

2.4 Behandling af jord og byggeaffald.

Lodsejeren skal selv bortskaffe eget jord og byggeaffald.
Byggeaffald skal sikres mod bortblæsning.

Der må ikke deponeres muld- og råjord eller byggeaffald på veje, stier og fællesarealer, samt på anden mands matrikel.

Adgangsveje skal renholdes efter eget anlægs- og bygningsarbejde.

2.5 Hegnsbeplantning i skel.

Beplantning i skel udføres af lodsejeren efter bestemmelserne i lokalplanen.

2.6 Skelpæle.

Odder Kommune sætter skelpælene i forbindelse med byggemodningen.

Odder Kommune bekoster en reetablering af manglende skelpæle, hvis lodsejeren retter henvendelse til Odder Kommune inden overtagelsesdatoen.

Lodsejeren bør derfor umiddelbart inden overtagelsen af grunden påse, at alle skelpæle er på grunden.

Ved et evt. videresalg skal lodsejer selv bekoste en reetablering af skelpælene.

2.7 Mulddepot.

Ved byggemodningen etablerer Odder Kommune et mulddepot på fællesarealet i området.



Muldet i depot er det naturlige muldlag fra området, som er afrømmet ved etablering af veje og stier.

Muldet bliver efterfølgende brugt til færdiggørelsesarbejde af grønne arealer i området.

Mulddepotet er kommunens ejendom, og der foretages ikke salg af muldet.

2.8 Skråningsanlæg etableret under anlæggelse af vej og stier.

Ved etablering af veje og stier i byggemodningsområdet tilpasses terrænforskelle mellem grundene og vej- og stianlægget med et skråningsanlæg.

Skråningsanlæg udføres på grundene med et anlæg svarende til 1:2, som anvist på vedlagte tværprofiler.

2.9 Terrænopmåling af færdigt byggemodnet terræn.

Odder Kommune foretager en terrænopmåling af alle grundene i forbindelse med byggemodningen. Terrænopmålingen udføres, når alle veje- og stier er etableret.

Ved udarbejdelse af en byggetilladelse vil det færdige byggemodnede terræn blive betraget som "naturligt terræn". Alle afgørelser om byggehøjder og terrænændringer træffes på grundlag af det færdige byggemodnede terræn, samt bestemmelser i lokalplanen.

Opmålingen af det færdige byggemodnede terræn forventes udført umiddelbart inden overtagelse af grunden. Terrænopmålingerne af grundene offentliggøres på www.odder.dk og forventes at ligge klar snarest efter overtagelsesdatoen.

2.10 Adgang til grundene.

Lodsejere har først adgang til grundene fra og med overtagelsesdatoen. Dette er gældende, også hvis man ønsker egne landinspektøropmålinger og -afsætninger, geotekniske borer, osv.

2.11 Terrænregulering af grundene.

Grundene må kun terrænreguleres iht. bestemmelser i lokalplanen.

2.12 Tekniske installationer, samt placering af stikledninger og -kabler.

Under byggemodningen foranlediger Odder Kommune, at der føres el-, vand og varmforsyning frem til hver parcel. Der opsættes vej- og stibelysning, og der opsættes forsyningskabe.

Odder Kommune udleverer en koordinerende ledningsplan, der illustrerer de forventede placeringer af forsyningsledningerne og -kablerne.

Den endelig etablering og placering af forsyningsledningerne og -kablerne inklusiv forsyningskabe og belysningsmaster er ikke kommunens ansvar. De respektive forsyningsværker har det fulde ansvar for etablering og placeringen af egne forsyningsledninger og -kabler til hver grund.

Grundene kloakeres iht. spildevandsplanen.



Oplysning om den færdig placering af kloakforsyningen offentliggøres på kommunens salgssiden, når denne er udført og indmålt. Oplysningerne forventes at ligge klar snarest efter overtagelsesdatoen.

Er du i tvivl om placeringen af jeres stikledninger og – kabler, skal du kontakte de respektive forsyningsværker.

2.13 Regnvandslav.

I henhold til gældende spildevandsplan, tillæg nr. 2 skal regnvandet håndteres på overfladen, i et separat system, Lar-anlæg, hvor vedligeholdelse og funktionalitet sikres ved grundejernes indsats og udgift. LAR er et teknisk udtryk for Lokal Afledning og Anvendelse af Regnvand.

Alle købere har en medlemspligt i et regnvandslav, som er tinglyst på grundene. Vandlavets navn og opland er oplyst i deklarationsteksten, samt på et deklarationsrids. Materialer vedr. vandlavene er udleveret i forbindelse med salget af grundene, heriblandt lavets vedtægter og driftsinstrukser på vandveje.

2.14 Håndtering af regnvand på egen grund.

Alt vand fra grundene skal ledes og afleveres på byggemodnet terræn til oplyste vandrender.

Det er kun tilladt at aflede vand fra grunden til den oplyste vandrende.

Det er ikke tilladt af tilkoble privat dræn, rør eller kanaler til vandvejene.

Odder Kommune anbefaler, at lodsejeren undersøger, hvorledes regnvandet skal håndteres fra egen have og hus, inden byggeriet igangsættes. Lodsejer kan finde inspiration til egen lar-løsning på grund via hjemmesiden <http://www.laridanmark.dk/>, eller ved at spørge et håndværkerfirma.

Det er til en hver tid lodsejeren som skal bekoste og vedligeholde afledningen af regnvand på egen grund og skal til enhver tid sikre sig at vandet bliver afledt til den oplyste vandrende.

Hvis lodsejeren vil flytte på placering af vandrende, skal lodsejeren søge Odder Kommunes vandløbsmyndighed om tilladelse hertil. Lodsejeren skal have modtaget en godkendelse fra myndigheden inden arbejdet kan påbegynde. Til ansøgningen skal der som minimum foreligge en plantegning med oplysninger om terrænet, ny placering af vandrende med anvist bundkote ved skellet. På arealerne uden for egen matrikel må toppen af vandrende ikke graves længere ned end til eksisterende terræn. Dette gælder også ved tilslutningen til vandvejene. Alle omkostninger til flytning af en vandrende afholdes af lodsejeren.

2.15 Placering af indkørsler til grundene.

Lodsejeren skal selv etablere indkørslen til egen grund efter bestemmelser i lokalplanen.

Ved færdiggørelsesarbejdet vil Odder Kommune færdiggøre alle private indkørselsbelægningssten i vejarealet, som anvist på vedlagte princip tværsnit 7B. Se afsnit 3.4. Lodsejer skal fjerne egne belægningssten i vejarealet, når kommunen skal lave færdiggørelsesarbejdet.



Placering af en indkørsel eller anden form for adgang til grunden skal godkendes af vejmyndigheden inden etableringen.

Det er ikke tilladt at terrænregulere vejrabatter, grøfter, regnvandsbed, trug eller vandrender. Det er ikke tilladt at anlægge en indkørsel eller anden form for adgang til grunden, som ødelægger eller spærrer for vandvejene i området. Indkørsler skal etableres så der ikke opstår skylle render i vandvejene eller vejrabatten.

Hvor indkørsler iht. lokalplanen krydser regnvandsbede har kommunen valgt at nedgrave en rørkanal og har udlagt 40 cm bundsikring og 20 cm stabilgrus til toppen af kanalen for at give adgang til grunden, og for at beskytte rørkanalen. Rørkanalen skal til enhver tid beskyttes mod skader.

Er der behov for at flytte forsyningskabe, forsyningsbrønde, belysningsmaster eller vejafvandingsbrønde for at kunne anlægge egen indkørsel til grunden skal udgiften hertil afholdes af lodsejeren. Flytning af forsyningskabe og belysningsmaster skal foretages af de respektive forsyningsværker. Yderligere oplysninger om omkostningerne til flytning af de tekniske installationer kan fås ved at kontakte de respektive forsyningsværker.

På vedlagte princip tværsnit 7A- kan man se, hvilke terrænhøjder den byggemodnet vej anlægges til.

På vedlagte princip tværsnit 7B- kan man se, hvorledes Odder Kommune vil færdiggøre indkørslerne.

2.16 Stiadgang til grundene.

Der må ikke anlægges stiadgang i vejarealet. Alt adgang til grundene skal foretages via indkørslen efter bestemmelser i lokalplan nr. 1143.

2.17 Dræn.

Odder Kommune har i forbindelse med salget udleveret alle kendte oplysninger om markdræn i byggemodningsområdet.

Odder Kommune etablerer ikke dræn på grundene eller fællesarealerne.

Veje og stier bliver etableret med vejdræn for at tørholde vej- og stianlægget, og drænsystemet er en del af de vej og stianlæg, som skal overdrages til grundejerforeningen.

2.18 Snerydning af veje inden for byggemodningsområdet.

Odder Kommune forestår snerydning af alle udlagte veje og stier, indtil afleveringsforretningen er afholdt.

2.19 Byggetilladelse

Det anbefales at lodsejer tager kontakt til Odder Kommune for at få et forhåndsdialogmøde med en byggesagsbehandler om, hvilke muligheder man har ved et byggeri på grunden.



3. Færdiggørelsesarbejde af byggemodningen.

3.1 Almen beskrivelse af færdiggørelsesarbejdet.

Odder Kommune har valgt at tilbageholde færdiggørelsesarbejde af byggemodningen, idet erfaringen har vist, at veje og vejrabatter kan blive udsat for en hård trafikbelastning under husbyggeriet samt anlæggelse af haverne.

Færdiggørelsesarbejdet af byggemodningen påbegyndes snarest efter, at husbyggeriet og anlæggelse af haverne i hele området er overstået. Er et afgrænset delområde bebygget kan kommunen vælge, at påbegynde færdiggørelsen af dette.

Færdiggørelsesarbejdet udføres efter kommunens byggemodningsprojekt.

Færdiggørelsesarbejdet vil bestå af følgende:

- Afretning og græssåning af vej- og stirabatter.
- Kultivering og græssåning af fællesarealer.
- Beplantning af træer og buske, jf. lokalplanen.
- Sætning af færdig kantafrænsning og vandrender langs vejene.
- Etablering af færdige indkørsler til grundene med græsarmeringssten.
- Etablering af en portoverkørsel mellem boligvejen og stamvejen.
- Udlægning af asfalt slidlag på veje og stier.

Forvoldes der skader på færdiggørelsesarbejde inden aflevering til grundejerforeningen, forbeholder kommunen sig ret til at få skaderne reetableret af skades forvolder.

Efter færdiggørelsesarbejdet afleveres fællesarealer, stier og veje til vedligeholdelse af grundejerforeningen i henhold til lokalplanen, samt i henhold til kommunens vejfortegnelse.

3.2 Vej- og stibelægning.

Der udlægges 3 cm. AB slidlag på vejene og 2 cm PA slidlag på stier i forbindelse med færdiggørelsesarbejdet.

3.3 Kantafrænsning og vandrende.

Boligveje er udlagt med et beskyttende vejoverlæg, samt en vandrende af asfalt. Vejoverlægget tilbageskæres og fjernes, når færdig kantafrænsning og vandrende sættes.

På særlige udsatte steder kan kommunen vælge at sætte færdig kantafrænsning under byggemodningen for at tilbageholde vejvandet.

Hvordan boligvejene færdiggøres med kantafrænsning og vandrende kan ses på tegning 7B, afsnit 7.

Vælger lodsejer at anlægge egen belægning til vejen, skal lodsejer fjerne dette inden etableringen af kantafrænsningen og vandrenden finder sted.

Færdig kantafrænsning og vandrende etableres således, at lodsejer kan køre henover til egen indkørsel. Eventuel tilskæring af lodsejerens belægningssten foretages af kommunen ved etablering af færdig kantafrænsning og vandrende.



3.4 Etablering af indkørselsbelægning i vejareal.

Odder Kommune etablerer indkørselsbelægningen i vejarealet fra kantafrænsningen eller vandrende indtil grundens skel.

Belægningen udføres med beton græsarmeringssten i bredde svarende til lodsejerens indkørsel, dog max. i bredde af 6 meter. Belægningen anlægges i hovedprincippet vinkelret på vejen, dog kan der accepteres mindre retningsændringer indtil grundens skel.

Belægningsstenene etableres sammen med etableringen af kantafrænsningen eller vandrende langs vejene.

Vælger lodsejer at anlægge egen belægning til vejen, skal lodsejer fjerne dette inden udlægningen af græsarmeringsstenene finder sted.

3.5 Vej- og stirabatter.

Rabatterne udlægges med græs med hældning mod vej- og stibelægningen.

Rabatterne udlægges med muld og en almindelig græsblanding.

Muldet er af den kvalitet som findes naturligt i området, og tages fra områdets mulddepot. Sten, rødder og grene med en størrelse over 3 cm. sorteres fra.

Indtil overdragelse har fundet sted, bliver græsrabatterne slået efter forholdene, dog mindst 1 gang årligt af kommunen.

3.6 Fællesarealer.

Fællesarealer udlægges og kultiveres i eksisterende terrænhøjde. Der renses for ukrudt, samt for sten, rødder og grene med en størrelse over 3 cm, hvorefter arealet tilsåes med en almindelig græsblanding.

Indtil overdragelse har fundet sted, bliver færdige anlagte fællesarealer slået efter forholdene, dog mindst 1 gang årligt af kommunen.

3.7 Beplantning i vejarealer og på fællesarealer.

Træer og læggivende beplantning i vejarealer og på fællesarealet beplantes af Odder Kommune efter bestemmelserne i lokalplanen.

4. Grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af grundene i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet kræver det.

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



5. Aflevering af byggemodningen til grundejerforeningen.

Odder Kommune indkalder grundejerforeningen til en afleveringsforretning af byggemodningen.

Ved afleveringsforretningen afleveres de i lokalplanen og kommunes vejfortegnelse beskrevne vej- og stianlæg, samt fællesarealer til vedligeholdelse af grundejerforeningen.

Vejafvanding er en del af vejanlægget, og vil derfor blive overdraget til vedligeholdelse af grundejerforeningen.

Vejafvandingen består af vejbrøndene inkl. vejdæksler samt vejdræn til og med vandvejene.

5.1 Afleveringsforretning.

Vedligeholdelse af byggemodningen bliver formelt afleveret til grundejerforeningen ved afleveringsforretningen.

Afleveringsforretningen afholdes senest, når kommunen har udført færdiggørelsesarbejdet.

Ved afleveringsforretningen gennemgås byggemodningen for eventuelle fejl og mangler. Eventuelle mangler og fejl vil efterfølgende blive udbedret af Odder Kommune, hvis der foreligger en aftale herom.



6. Adresseliste for byggemodningen af 20 parcelhus ved Krag's Mark, Bendixminde etape 3, Odder Vestby.

Adresseliste		
Byggemodning af 20 grunde ved Krag's Mark, Bendixminde etape 2, Odder Vestby		
	Virksomhed	tlf. nr.
Bygherre	Odder Kommune Rådhusgade 3 8300 Odder	87 803333
Vandforsyning	Odder Forsyningsselskab I/S Skovdalsvej 8 8300 Odder	86 561020
Varmeforsyning	Odder Forsyningsselskab I/S Skovdalsvej 8 8300 Odder	86 561020
Antenne	Odder Antenneforening Rosengade 7 8300 Odder	86 541142
Elforsyning	Dinel A/S Knudsminde 10 8300 Odder	87 925566
Fiberforsyning	Aura Fiber A/S Knudsminde 10 8300 Odder	87 925555
Kloakforsyning.	Samn Forsyning Alrøvej 11 8700 Horsens	76 268700
Drift af offentlige veje-, samt vinter-vedligeholdelse	Fælles Drift og Service Højmarksvej 10 8300 Odder	87 803663

