

Anmelder:

Matr. nr. 34 og 12c Bredal By, Engum

Geopartner Landinspektører
J.nr. 2104009

DOKUMENT

om

veje, stier, udlæg af grønne områder, byggemodning og grundejerforening.

REGIONALT CENTEROMRÅDE I LYSHOLT

Baggrund:

Det Regionale Centerområde (RC) i Vejle nord er gennem de seneste ca. 15 år udviklet og byggemodnet i samarbejde mellem Vejle kommune og områdets arealejere/sælgere af erhvervsarealer efter en model beskrevet i en deklaration, som er tinglyst på de omfattede ejendomme i år 2008.

Nærværende deklaration tinglyses på ejendommen matr. nr. 34 og 12c Bredal By, Engum med henblik på at lade ejendommen være omfattet af de samme rettigheder og pligter omkring ejendommens anvendelse som hhv. erhvervsareal og friareal, som er tilfældet med de øvrige erhvervs ejendomme inden for RC-området, jf. deklarationer tinglyst på disse ejendomme. Se bilag nr. 1, som er en gengivelse af den oprindelige deklarations kortbilag 1

Veje

Vejle kommune har i årene 1995-2020 anlagt områdets offentlige veje efter en frivillig aftalemodel for vejbidrag, der er indgået med en række af områdets lodsejere. Disse ejere har efterfølgende kunnet anmode om udarbejdelse af lokalplaner og har dertil kunnet igangsætte byggemodningsprojekter med henblik på udvikling og salg af erhvervsarealer.

Områdets offentlige vejnet er i dag fuldt udbygget iht. til den oprindelige RC-plan, og de private lodsejere udstykker fortsat løbende erhvervsarealer med adgang til de anlagte veje. Betaling af vejbidrag til de offentlige vejanlæggelser er afsluttet og samtlige ejendomme i RC-området har herefter adgang til at benytte de offentlige veje i området, som led i den successive udbygning og udstykning. De interne veje og vejbjørler i delområderne (private fællesveje), som udlægges i området iht. lokalplaner og tilladelser efter vejloven, anlægges for og af lodsejer eller arealkøber, som led i byggemodning af delområder og enkeltejendomme.

Stier

En del hovedstier, primært langs de off. veje er allerede anlagt, mens andre stier afventer områdernes udbygning. Stierne forløber som hovedregel over grønne områder, men kan undtagelsesvist forløbe over salgbart erhvervsareal, hvis praktiske hensyn taler herfor. De berørte arealer, der forbliver under den pågældende ejendom, skal efter påkrav fra Vejle kommune stilles vederlagsfrit til rådighed for Vejle kommune i forbindelse med kommunens anlægsarbejde omkring stierne. Til sikring af stianlæggene, herunder bestemmelser om den fremtidige drift og vedligeholdelse, er ejeren forpligtet til at medvirke ved tinglysning af bestemmelser herom, jfr. vedhæftede bilag A. Vejle kommune og lodsejeren kan som alternativ til en tinglysning af stierne i fællesskab beslutte at stierne skal udlægges i matrikelkortet. Vejle kommune afholder de dermed forbundne omkostninger. Den enkelte lodsejer forestår drift og vedligeholdelse af nyanlagte stianlæg indtil disse anlæg evt. overdrages til grundejerforeningen (jf. senere afsnit herunder)

På vedlagte tinglysningsrids af d. 26. maj 2021 *vedr. stier på matr. nr. 34 og 12c* vises det nuværende etablerede stiforløb, som Vejle kommune og den til en hver tid værende lodsejer dog kan aftale justeret, fx i forbindelse med evt. ny lokalplanlægning for området.

Grønne områder

I henhold til strukturplan for Regionalt Centerområde i Lysholt skal der i området udlægges og anlægges arealer til grønne områder (nye arealer og eksisterende fredskov, der overføres til byzone) svarende til 37% af de udlagte salgbare erhvervsarealer.

Ovenstående er alene et referat fra en foreliggende strukturplan og ikke udtryk for, at ejeren har fraskrevet sig retten til at søge fordelingen af arealer til grønne områder og salgbare erhvervsarealer ændret.

Såfremt Vejle Kommune meddeler dispensation til andre grundejere i området til reduktion af de grønne områder, vil dette ikke kunne medføre, at der sker forhøjelser af procenten af de grønne områder for andre grundejere.

For hvert lokalplanområde skal der udlægges og sikres anlagt arealer til grønne områder og salgbare erhvervsarealer i ovennævnte størrelsesforhold. Lodsejerne skal forlods udlægge de grønne områder fra egne arealer i lokalplanområdet.

Såfremt der i et aktuelt lokalplanområde ikke kan udlægges arealer til grønne områder, der forholdsmæssigt svarer til de udlagte salgbare erhvervsarealer, kan lodsejerne udlægge manglende areal på egne arealer uden for lokalplanområdet, når det sker iht. strukturplanen.

Arealerne skal etableres eller sikres etableret som grønne områder i forbindelse med byggemodning af det aktuelle lokalplanområde.

Såfremt der iht. til ovennævnte ikke kan tilvejebringes arealer til grønne områder i nødvendigt omfang betaler ejeren til Vejle kommune et beløb svarende til kr. 13,50 pr. m² manglende areal til grønne områder.

Beløbet forfalder til betaling ved offentliggørelsen af endelig vedtaget lokalplan, hvorved arealet helt eller delvist overføres til byzone.

Nævnte beløb på kr. 13,50 pr. m² reguleres i takt med stigninger eller fald i byggemodningsindekset for *Jordarbejder mv.* på basis af indekstal 102,46 pr. 4. kvartal 1995 til det på tidspunktet for nærværende aftales underskrivelse gældende indekstal (1995=100). (Pr. 4. kvartal 2007 er indekstallet 154,97 og beløbet dermed reguleret til kr. 20,42 kr. pr. m².)

Vejle Kommune forpligter sig til inden for strukturplanens område i takt med områdets lokalplanlægning og udbygning at etablere de manglende grønne områder uden yderligere udgift for ejeren.

Vejle Kommune er berettiget til at lave efterfølgende mindre tilpasninger af de grønne områder uden de øvrige parter godkendelse.

Arealer udlagt til grønne områder skal som hovedregel efter etablering overdrages vederlagsfrit til grundejerforeningen, når denne er stiftet. Overdragelsen skal ske efter påkrav fra Vejle kommune.

Ejeren kan dog mht. egentlige skovarealer vælge, hvorvidt disse ønskes bevaret i privat eje eller overdraget til grundejerforeningen.

Skovarealer, der ønskes bevaret i privat eje skal søges noteret som fredskov, hvis notering ikke allerede foreligger. Endvidere skal arealernes status som fælles friareal sikres ved tinglysning af bestemmelser om adgangsforhold, drift og vedligeholdelse mv. jfr. bilag B.

Grundejerforening

Ejeren af byzonearealer er pligtig til at være medlem af en grundejerforening for det samlede regionale centerområde. Medlemskab indtræder ved ejendommens overførsel – helt eller delvist – til byzone og når byggemodning er påbegyndt. Vejle kommune kan pålægge grundejerne i området at indkalde til en stiftende generalforsamling eller om nødvendigt selv tage initiativ hertil. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Vejle Kommune.

Grundejerforeningen skal vederlagsfrit overtage grønne områder, herunder eksisterende fredskov, og andre friarealer (grønne områder) i det regionale centerområde, og skal påtage sig forpligtelsen for de grønne områders drift og vedligeholdelse.

Arealmæssigt beregningsgrundlag

Det arealmæssige beregningsgrundlag for de enhedsbeløb, der fremgår af aftalen, udgøres som udgangspunkt af den foreliggende strukturplan for Regionalt Centerområde i Lysholt og den heri fastlagte fordeling af salgbart erhvervsareal og areal til grønne områder. Foreligger der lokalplan for området benyttes lokalplanens arealfordeling som beregningsgrundlag.

Såfremt Vejle kommune i forbindelse med lokalplanlægning efter anmodning fra en lodsejer foretager en revision af strukturplanen, som medfører en anden forholdsmæssig fordeling af salgbart erhvervsareal og areal til grønne områder, fastholdes de aftalte beløb på 28,67 kr./m² salgbart erhvervsareal og 13,50 kr./m² manglende areal til grønne områder som grundlag for beregning af de beløb, der efterfølgende forfalder til betaling.

Tinglysning

Nærværende dokument begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 34 og 12c Bredal By, Engum med prioritet forud for al pantegæld, idet der med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer Vejle Kommune

Dato:

Som ejer af matr. nr. 34 og 12c:
(Vejle Kommune)