

Boligområde Søringen i Havndal

Salgsvilkår

10 byggegrunde udbydes i det naturskønne Søringen i Havndal. Grundene etableres i en halvcirkel på skråningen således, at alle boliger har mulighed for udsigt over Udbyover sø. I centrum af bebyggelsen etableres et grønt fællesareal, samt et regnvandsanlæg til afledning af vand fra området. Skovområdet vest for boligområdet bevares som rekreativt areal.



Boligområdet tilgodeser og bevarer de naturlige elementer, der findes i nærområdet, til glæde for områdets beboere.

Havndal er en aktiv by med knapt 1.000 beboere ca. 25 km. nordøst for Randers by, og ca. 12 km. syd for Hadsund. I Havndal er der skole med 1 – 6 klassetrin, og SFO for eleverne i 1-3 klassetrin.

7 – 9 klasse undervises på Grønhøjsskolen i Øster Tørslev. Der er skolebus mellem Havndal og Øster Tørslev.

Havndal Børnehave tilbyder ca. 55 pladser for de yngste.

Havndal Hallen tilbyder rammerne for et aktivt fritidsliv.

Bestemmelser

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 641 – Boligområdet Søringen ved Havndal, og der henvises generelt hertil.

Lokalplanens formål er, at sikre områdets anvendelse til boligformål for helårsbeboelse i form af en åbenlav bebyggelse (parcelhuse), samt at udstykningen udformes, så de enkelte grunde ligger bedst muligt i forhold til terræn, solorientering og udsigt.



Anvendelse og bebyggelse

Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål. Boligområdet inddeles i 5 områder som herunder skitseret.



Delområde I skal have karakter af skovareal med stiadgang til området igennem delområde II. Der kan etableres opholds- og legeareal i skoven.

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse, med plads til 10 parcelhuse. Grundene placeres i en halvcirkel omkring et grønt fællesareal sådan at der fra alle grunde kan etableres udsigt til Udbyover sø.

Delområde III udlægges til grønt fællesareal. Ud over legepladsfaciliteter skal området friholdes for bebyggelse og høj beplantning, således at udsigten til Udbyover Sø ikke forringes unødigt. Adgangsvej til området vil ligeledes foregå indenfor delområdet.

Delområde IV udlægges til offentligt areal med mulighed for LAR anlæg (Lokal Afledning af Regnvand), der skal håndtere overfladevand fra området. Inden for delområdet kan der placeres en mindre bygning på op til 35 m² til ophold og rekreative formål i dags timerne samt en mindre legeplads.

Delområde V udlægges til adgangsvej til boligområdet samt Havndal Hallen, hvorfor der skal etableres ny ankomstvej til hallens parkeringsarealer.

Øvrige bestemmelser

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 35.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og en samlet højde på maksimalt 8,5 meter. Skorstene, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel og fra skoven som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres bag byggelinjen. Dette gælder også for mindre bygninger såsom redskabs- og cykelskure, carporte og garager.

Al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til naboskel og skel mod sti. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. grund. Garager og carporte indgår i antal parkeringspladser.

Der skal etableres én overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

For bebyggelsens ydre fremtræden samt terrænregulering, henvises der til bestemmelserne i lokalplan 641. Der kan på den enkelte ejendom drives sådant liberalt erhverv som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 0,25 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.

Fortidsminder

Museum Østjylland foretog i maj 2017 en arkæologisk forundersøgelse på området omfattet af lokalplan 641 for Søringen i Havndal. Der fremkom ved denne forundersøgelse, kun en enkelt kogegrube, og det vurderes derfor ikke nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser på arealet. Museet vurderer, at alle de væsentlige fortidsminder i det område, der dækkes af parcellerne, er undersøgt, og risikoen for at der skulle være væsentlige, hidtil ikke undersøgte fortidsminder på dette område, vurderes som meget lille. Området anses for arkæologisk færdigundersøgt.

Bundforhold

Der er foretaget geoteknisk undersøgelse af området. Den geotekniske rapport er tilgængelig på hjemmesiden. Købere opfordres til at orientere sig i rapporten. Der henvises til de særlige jordbundsforhold som er konstateret på byggegrund 7, 9 og 10. Prissætningen på disse grunde er sket under hensyntagen til de merudgifter som er forbundet med fundering på disse tre grunde.

Kommunen påtager sig ikke yderligere ansvar for jordbundsforholdene, hvorfor køber endvidere opfordres til, for egen regning, at lade jordbunden undersøge yderligere.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentligt forøgede udgifter i forbindelse med funderingen, vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som et, af kommunen, anslået værditab køber måtte lide ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel, og er således ikke nødvendigvis forbundet med den faktiske udgift til ekstrafundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.

Der er kun tale om ekstrafundering, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn.

Ukendte og væsentlige forhold skal her forstås som forhold der ikke fremgår af den foreliggende geotekniske rapport.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes endvidere:

1. udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 0,9 meter under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,
2. ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer,
3. fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde o.lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger.

Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, som ikke lever op til konkrete projektkrav.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke, eller kun med meget store ekstraudgifter, kan realiseres.

På grunden er udført geoteknisk prøveboring, og giver kun et præcist billede af funderingsforholdene på borestedet.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde.

Til normalt funderingsarbejde regner vi:

1. udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 1 meter under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,
2. ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer, Side 6 af 9
3. fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde o. lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer

som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger.

Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, som ikke lever op til konkrete projektkrav.