

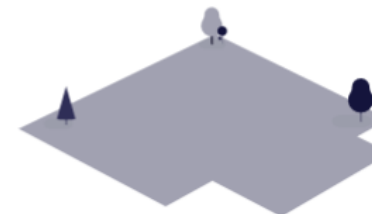
# Eks på indsigelser/henvendelser der relaterer sig til plandata



# Testvurdering – hvad så boligejer på Vurderingsportalen?

## Grund ?

I vurderingen vil vi bruge oplysninger om din grund. Vi ser både på, hvad der er muligt efter plangrundlaget (fx lokal- og kommuneplaner), og på, hvordan grunden rent faktisk bliver brugt.



### Matrikelnr 1pæ, Klampenborg

#### Areal ?

Grundareal	Vejareal	Grundens form
1.211,0 m <sup>2</sup>	0	0,99

#### Faktisk anvendelse og udnyttelse ?

Faktisk anvendelse	Faktisk udnyttelse
Åben-lav boligbebyggelse	139 m <sup>2</sup>

#### Mulig anvendelse og udnyttelse ?

Bedst mulig anvendelse	Bedst mulig udnyttelse	Bedste udnyttelse i procent
Åben-lav boligbebyggelse	303 m <sup>2</sup>	25,0%

#### Særlige forhold ?

Ingen oplysninger om yderligere forhold, der kan påvirke vurderingen.

Kilde : Oplysningerne om grunden har vi fra registret Matriklen og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

# Eksempler på henvendelser/indsigelser

- ejer mener ikke den fremlagte bebyggelsesprocent kan lade sig gøre i praksis

- Pga skråning og udsigtforhold hos naboer er det ikke fysisk muligt at øge bebyggelsesprocenten
- Kloakforhold, som kan have betydning for størrelse af bebyggelsesprocenten
- Jeg forstår, at der ikke kan bygges på udsnittet i nederste venstre hjørne, da det selvsagt skal være indkørsel/parkering, men det mindre udsnit i grundens fjerneste hjørne ligger til bagskel til 3 andre grunde. Det kan vel bebygges med respekt for højde og længde i skel.
- Den maksimale udnyttelse er ikke mulig, da ca. 2/3 af grunden består af stejl skrænt hvorpå der ikke må bygges.

# Eksempler på henvendelser/indsigelser

- servitutter, fredningslinjer, vej og beregninger

- Der er tinglyst placering af fællesantenneanlæg med strømforsyning på grunden. Fremgår ikke men reducerer værdien af grunden.
- Min opfattelse af bebyggelsesprocenten er 25% jf lokalplan og så er det hele spørgsmålet om det vægtede areal som jo ikke er en betegnelse jeg kender fra bygningsrelementet. Jeg har jo fornemmelsen om at jeg er bebygget helt til kanten men det fremgår af jeres oversigt at jeg har mulighed for at bebygge mere som jo kunne gøre grunden mere attraktiv og udvidelse, som jeg mener IKKE er en mulighed.
- Min grund ligger helt op til Rude skov og kan derfor ikke bebygges som en normal grund kan. Det skal jo trækkes fra i grund arealet.
- Oplysninger om begrænsninger i byggemuligheder, jf. privatretlig deklaration for området.
- Oplysning om at ejendommen ligger op til fredet areal

# Eksempler på henvendelser/indsigelser

- ejer inddrager andre oplysninger fra lokalplan som potentielt kan være værdipåvirkende fremadrettet

- Jeg har i tidligere felt gjort opmærksom på at Århus kommune formentligt snart igangsætter en ny lokalplan som vil give tilladelse til etagebyggeri på randen af vores kvarter. Det vil kunne skade kvarterets herlighedsværdi betydeligt med etagebyggeri inden for 200m. det forventes at borgerne vil føre en betydelig mediekrig med Århus kommune desangående hvilket formentlig vil skade værdien af vores ejendom. Det må også forventes at flere af de angivne referenceejendomme vil blive revet ned i den pågældende byggeproces.
- Der er, iht lokalplanen, mulighed for at der bliver etableret omfartsvej 30-40 meter fra grunden. Alene risikoen for dette kan have negativ indflydelse på prisen. Og hvis omfartsvej gennemføres vil det have væsentlig indflydelse på prisen.

# Eksempler på henvendelser/indsigelser

- ejer kan ikke genfinde tallet

- ”bebyggelsesprocent”
- I følge lokalplanen er bebyggelsesprocenten 30% og ikke 35%.

# Eksempler på henvendelser/indsigelser

- ejer er uenig i tolkningerne af udnyttelsesmulighederne

- Der foreligger en gammel bygningsvedtægt fra 1974, som fortsat er gældende for det område min matrikel ligger i. Den betyder, at der er en byggeprocent på max 20% på min grund. Der er tidligere givet dispensation til bebyggelse på max 22%. Dermed kan grunden ikke udnyttes bedre (der kan ikke bygges yderligere). Jeg kan fremsende bygningsvedtægten, hvis I har brug for den.
- I skriver at "Bedste udnyttelse er at grunden på 839,0 m<sup>2</sup> bebygges med 30,0 %: 252,0 m<sup>2</sup>". I overser tilsyneladende helt at området ifølge Århus Kommunes Byplanvedtægt fra april 1971 kun må bebygges med 20 %.
- Ved rækkehuse er der kompenseret ved for høj bygningsgrad med fællesareal derfor bør grund størrelsen have mindre vægt
- Max bebyggelses procent er registreret til 38,5%. Mener bestemt at grundejerforeningen altid har sagt 40% pga. de udenomsarealer ejerforeningen har. Ved godt at der ikke er den store forskel i tallene.