

Kim R. Hendriksen

Fra: Anne Margrethe Smed Rasmussen (Favrskov Kommune) <amsr@favrskov.dk>
Sendt: 23. februar 2016 14:45
Til: Bo Mørch Jensen (Favrskov Kommune)
Emne: SV: Overdragelse

Hej Bo
Hermed endelig mine kommentarer

Jf. Beregningsreglerne i Bygningsreglementet BR10 skal der til grunden altid medregnes:

Stk. 3. Til grundens størrelse medregnes: 1) grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm

Det skal altså tydeligt fremgå af lokalplanen, at fælles friarealer ikke skal medregnes ellers medregnes disse arealer til bebyggelsesprocenten.

Jf. opmålinger fra landinspektør udgør arealet der udskilles **5480 m²**
Dette areal trækkes fra hver enkelt "grundareal med fællesareal", efter en fordelingsfaktor

Jf. rev. fordelingsnøgle, vil fjernelse af omtalte sti/vej i et enkelt tilfælde i delområde II og III bevirke, at bebyggelsesprocenten på 25 % ikke kan overholdes

Højager 107, hvor bebyggelsesprocenten vurderes at blive på 28 %.

De resterende ejendomme indenfor området vil stadig kunne overholde en bebyggelsesprocent på 25.

Ud fra beregningerne ses det endvidere at største delen af ejendommene indenfor området blot, på nuværende tidspunkt, har en bebyggelsesprocent på omkring en 16 -21 % hvilket er et pænt stykke under de jf. lokalplanen tilladte 25 %.

Eksempel for beregning af bebyggelsesprocent for ejendom indenfor delområde II og III:

Der er taget udgangspunkt i 2 ejendomme på Højager som vurderes at repræsentere området, hvad bebyggelsesprocent angår.

Første ejendom repræsenterer ejendommene med en mindre bebyggelsesprocent på nuværende tidspunkt.

Højager 97:

Grund areal: 908 m²

Andel af fællesareal inden udskillelse af sti/vej: 227m²

Andel af fællesareal efter udskillelse af sti/vej: 145 m²

Eksisterende registreret byggeri på ejendommen: 159 m² + 49 m² småbyg (14 m² tælles med)

Bebyggelsesprocent inden udskillelse af sti/vej: $(159+14)/(908+227) \times 100\% = 15\%$

Bebyggelsesprocent efter udskillelse af sti/vej: $(159+14)/(908 +145) \times 100\% = 16\%$

Der er altså tale om en ændring på 1 % og det vurderes at der stadig vil kunne bebygges ca. 90 m² inden bebyggelsesprocenten vil "nå" 25 %

Anden ejendom repræsenterer ejendommene med en "høj" bebyggelsesprocent på nuværende tidspunkt.

Højager 134:

Grund areal: 935 m²

Andel af fællesareal inden udskillelse af sti/vej: 234m²

Andel af fællesareal efter udskillelse af sti/vej: 150 m²

Eksisterende registreret byggeri på ejendommen: 198 m² + 71 m² småbyg (36 m² tælles med)

Bebyggelsesprocent inden udskillelse af sti/vej: $(198+36)/(935+234) \times 100\% = 20\%$

Bebyggelsesprocent efter udskillelse af sti/vej: $(198+36)/(935+150) \times 100\% = 22\%$

Der er altså tale om en ændring på 2 % og det vurderes at der stadig vil kunne bebygges ca. 40 m² inden bebyggelsesprocenten vil "nå" 25 %

Det kan derved konkluderes at udskillelse af sti på 5480 m², ikke vil bevirke at ejendommene indenfor området vil få for høj bebyggelsesprocent. Der vil derfor ikke være behov for en ændring af de lokalplanlagte bestemmelser.

Der gøres dog opmærksom på at for ejendommen Højager 107, 8382 Hinnerup vil der blive udarbejdet et tillæg til eksisterende byggetilladelse – en dispensation til overskridelse af de lokalplanlagte bestemmelser om en bebyggelsesprocent.

Herudover kan det oplyses at Favrskov Kommune umiddelbart, ud fra en vurdering af den enkelte sag, vil være sindet at dispensere for en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Venlig hilsen

Anne M. Smed Rasmussen

Byggesagsbehandler/Bygningskonstruktør BTH

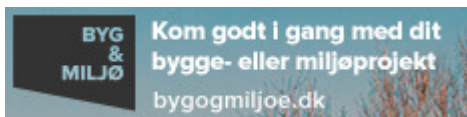
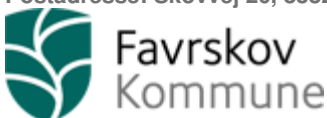
Plan, Byggeri og Brand

Direkte: 8964 5218

Besøgsadresse: Torvegade 7, 8450 Hammel, DK

Hovednummer: 8964 1010

Postadresse: Skovvej 20, 8382 Hinnerup, DK



Fra: Bo Mørch Jensen (Favrskov Kommune)

Sendt: 23. februar 2016 08:46

Til: Anne Margrethe Smed Rasmussen (Favrskov Kommune)

Cc: Mogens Kjeldsen (Favrskov Kommune)

Emne: SV: Overdragelse

Hej Anne

Hvad er status på nedenstående??

Venlig hilsen

Bo Mørch Jensen

Ingeniør
Trafik og Veje
Direkte: 8964 5350 - Mobil: 2938 2958
Besøgsadresse: Torvegade 7, 8450 Hammel, DK

Hovednummer: 8964 1010
Postadresse: Skovvej 20, 8382 Hinnerup, DK
EAN: 5798 0045 0528 1



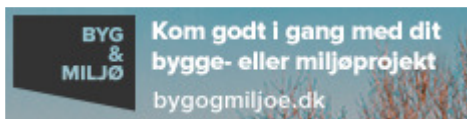
Fra: Anne Margrethe Smed Rasmussen (Favrskov Kommune)
Sendt: 10. februar 2016 10:10
Til: Bo Mørch Jensen (Favrskov Kommune)
Emne: SV: Overdragelse

Hej Bo
Tak for mail – jeg vender lige "vores kommentar" med Mogens.
Herefter sender jeg denne til dig.

Venlig hilsen

Anne M. Smed Rasmussen
Byggesagsbehandler/Bygningskonstruktør BTH
Plan, Byggeri og Brand
Direkte: 8964 5218
Besøgsadresse: Torvegade 7, 8450 Hammel, DK

Hovednummer: 8964 1010
Postadresse: Skovvej 20, 8382 Hinnerup, DK



Fra: Bo Mørch Jensen (Favrskov Kommune)
Sendt: 10. februar 2016 09:59
Til: Anne Margrethe Smed Rasmussen (Favrskov Kommune)
Emne: VS: Overdragelse

Hej Anne

Se nedenstående samt vedhæftede – vil du venligst komme med en kommentering, således jeg kan få hele området overdraget til grundejerforeningen ☺

Venlig hilsen

Bo Mørch Jensen
Ingeniør
Trafik og Veje
Direkte: 8964 5350 - Mobil: 2938 2958
Besøgsadresse: Torvegade 7, 8450 Hammel, DK

Hovednummer: 8964 1010



Fra: Lars Blohm [<mailto:lars@blohm.dk>]

Sendt: 5. februar 2016 16:43

Til: Bo Mørch Jensen (Favrskov Kommune)

Cc: 'Bjarne Lundgaard Terndrup'; 'Kim R. Hendriksen'; 'Lasse Kåre Olsen'

Emne: Overdragelse

Hej Bo

Så har vi haft møde i vores bestyrelse i grundejerforeningen.

Vi har kun det sidste udestående punkt, som jeg skrev til dig om d. 27/1-2016 omkring byggeprocenterne. Vi kan ikke acceptere at nogle grundejere i fremtiden ikke vil kunne bygge det samme areal til som efter de oprindelige forudsætninger.

Det er det mandat vi har fra vores generalforsamling og det er også det som blev vedtaget på mødet i kommunen 5/11-2015. I referatet står:

Det er vigtigt, at grundejerforeningens medlemmer ikke stilles ringere med hensyn til beregning af byggeprocenter end før. Ifølge Peter Hastrup Jensen er det ikke typisk at inddrage andele af de grønne områder udenfor egen matrikel med mindre det fremgår tydeligt af lokalplanen, at det er der mulighed for. Peter undersøger om det er tilfældet for Højager.

Vi foreslår en generel hævelse af byggeprocenten fra 25% til en korrigeret værdi, således at denne ophæver det formindskede areal.

Mvh og god weekend

Lars Blohm