

Bemærkning til lokalplanens bebyggelsesprocent på 35 for område A

Område A: Klyngehusbebyggelsen på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.

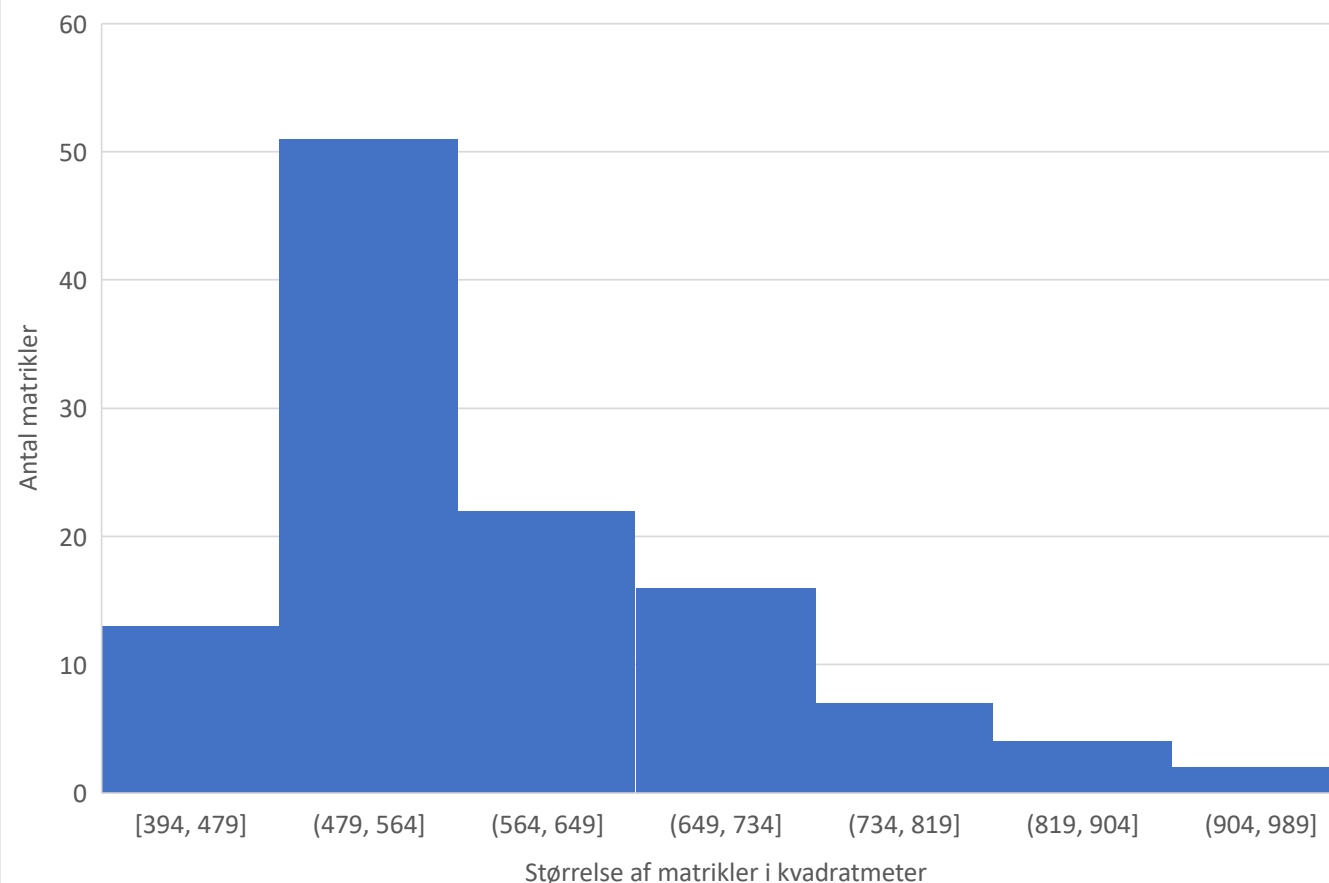
Det matrikulære areal for område A er karakteriseret ved:

- En stor spredning i areal fra 394 til 989 m²
- En "venstreskæv" normalfordeling af arealerne således, at der generelt er flere "mindre" i forhold til "store" arealer
- 80% af grundene har et areal på *under* 650 m²

Pga. "venstreskæv" normalfordeling er beregning af median medtaget

| Område A | Gennemsnit | Median |
|---------------|------------|------------|
| Lerstedet | 633 | 628 |
| Bostedet | 608 | 600 |
| Rastestedet | 547 | 525 |
| Mosestedet | 586 | 547 |
| Samlet | 589 | 558 |

Grundejerforening Baunehøjpark område A (klyngehuse)
Fordeling af matrikulært areal



Bemærkning til lokalplanens bebyggelsesprocent på 35 for område A

Det anføres i forbindelse med høring ved revideret udkast til lokalplan, at det er forsøgt at fastholde den nuværende placering, udformning og udseende af bebyggelsen i foreningen, herunder

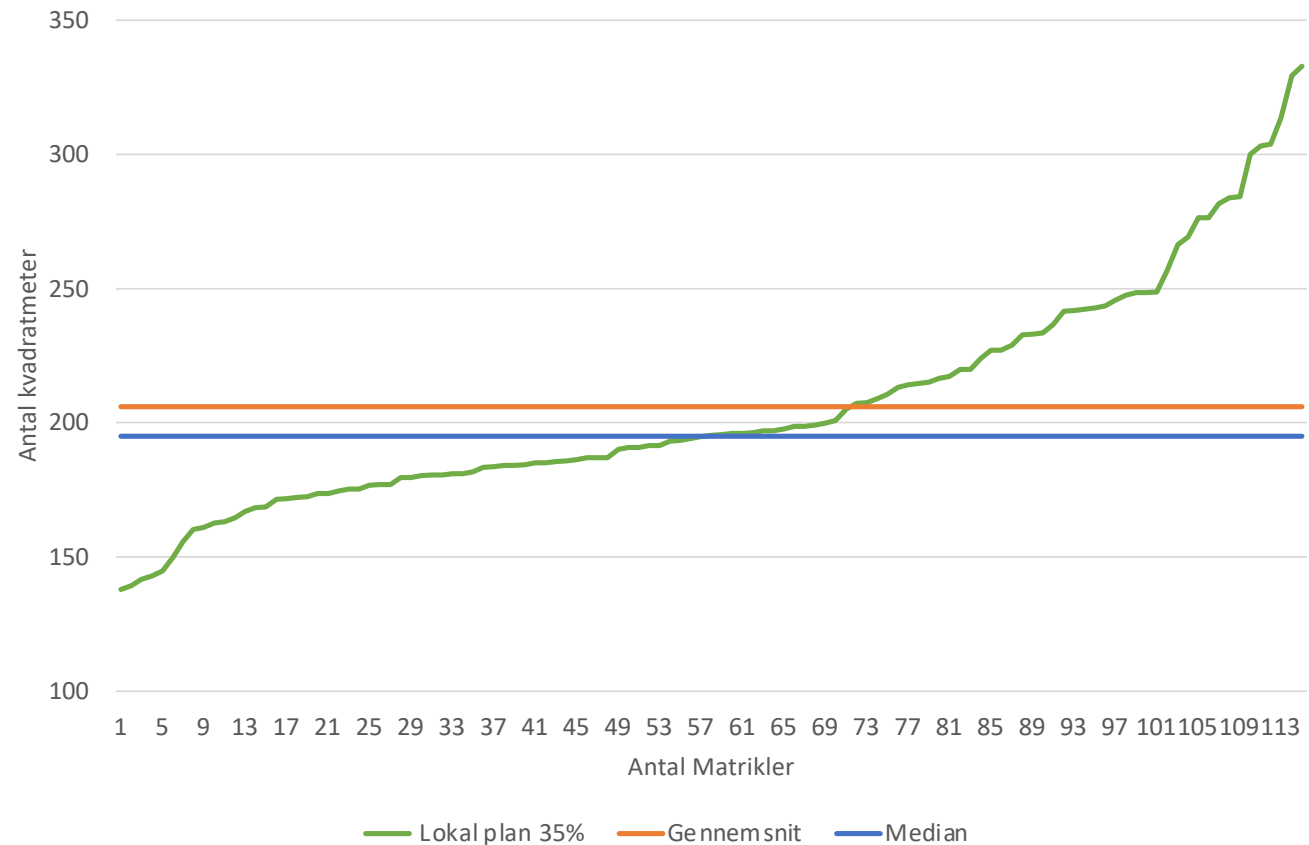
- Afsnit 7.2.1 bestemmer en bebyggelsesprocent der ikke må overstige 35

På grund af den store spredning i det matrikulære areal, er der en risiko for at en generel bebyggelsesprocent ikke understøtter hensigten i lokalplanen om at fastholde den nuværende udformning af bebyggelsen med en **gennemsnitlig og begrænset** størrelse på boligerne.

- Der åbnes op for store byggerier på de "store" matrikulære arealer. BR18 angiver 30% for fritliggende huse (på større grunde)
- Omvendt vil "små" matrikulære arealer blive begrænset. BR18 angiver 40% for klyngehuse (på mindre grunde)

35% medfører en boligstørrelse på 206 m² for område A's gennemsnitlige matrikulære areal (589 m²) eller 195 m² for median (558 m²).

Grundejerforening Baunehøjpark område A (klyngehuse)
Lokalplans forslag til byggeprocent på 35%



Bemærkning til lokalplanens bebyggelsesprocent på 35 for område A

I udkast til lokalplan bemærkes, at tidligere forslag til graduering af bebyggelsesprocent vil være for vanskelig for kommunen at administrere. Lokalplanens hensigt for område A er dermed uløst.

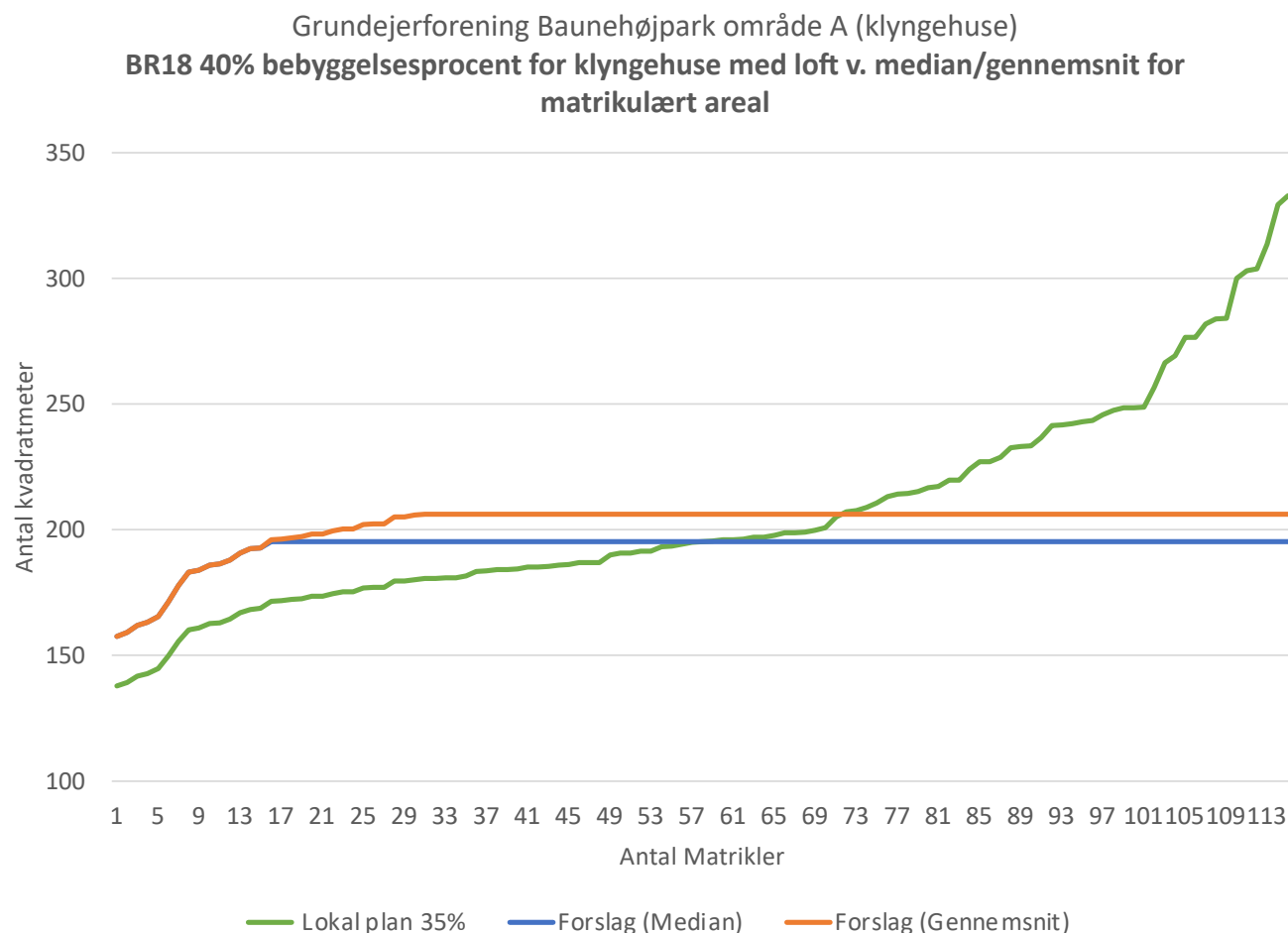
Afsnit 7.2.1 foreslås derfor ændret:

1. Bebyggelsesprocent hæves fra 35% til 40% jf. BR18 for klyngehuse
2. Der tilføjes: "Bebyggelsen må ikke overstige 206 m²" (alternativt 195 m² beregnet efter median)

Det skal bemærkes, at de første 20 m² for sekundære bygninger ikke medregnes jf. BR18.

Forslaget vil bevirke:

- Område A vil som udgangspunkt følge BR18's bebyggelsesprocent for klyngehuse (40%)
- Minimum 50% af matriklerne vil have forbedret vilkår for bebyggelse
- Alle vil blive reguleret efter områdets gennemsnitlige matrikulære areal
- Én enkelt regel/loft for kommunen at administrere efter
- Understøtter hensigt med lokalplanen



Bemærkning til lokalplanens bebyggelsesprocent på 35 for område A

Såfremt der indføres et loft over størrelsen af det tilladte byggeri – på 206 m², 195 m², eller andet vedtaget loft – vil det som konsekvens (eller afledt effekt) betyde at bebyggelsesprocenten bliver graderet.

- De "små" grunde vil, som det er hensigten med forslaget, kunne opnå en bebyggelsesprocent på 40 jf. BR18's bestemmelse for klyngehuse. For mange vil denne ændring være afgørende for muligheden for (lovligt) at kunne opføre eksempelvis overdækket terrasse eller udvidelse af skur fremfor at være begrænset til 35%.
- Langt de fleste vil opnå en mulighed for en effektiv bebyggelsesprocent på mellem 30 og 40% afhængig af størrelse på grunden
- Få store matrikulære arealer vil opleve at blive begrænset i muligheden for at bygge (meget) større end gennemsnittet.
Ifølge ejendomstal indhentet fra BBR har ingen i dag en større bebyggelse end forslaget ligger op til, og langt de fleste vil fortsat have mulighed for at udvide.

Grundejerforening Baunehøjpark område A (klyngehuse)
Effektiv bebyggelsesprocent (BR18 40% for klyngehuse) med loft v.
median/gennemsnit for matrikulært areal

