

Spørgsmål / Svar

13.10.25 Indkomne spørgsmål til servitut 6

Spørgsmål: Vi har et spørgsmål vedr. vedhæftede deklaration på ovenstående ejendom.

Vi læser deklarationsteksten således, at deklarationen og dermed brugsretten til arealet på matr. nr. 1ba, Holme By, Skåde bortfalder ved ejerskifte af ejendommen matr. nr. 8dæ, Holme By, Skåde.

Vi kan konstatere, at servitutten er tinglyst i 1999, og at der er sket ejerskifte af ejendommen matr. nr. 8dæ, Holme By, Skåde flere gange efter tinglysningen senest i år 2020.

Kan Aarhus Kommune bekræfte, at servitutten/deklarationen er bortfaldet ved dette ejerskifte eller alternativt bekræfte, at servitutten vil bortfalde ved ændret anvendelse af ejendommen matr. 1ba, Holme By, Skåde til boligformål?

Svar: Det bekræftes, at ovennævnte servitut er bortfaldet ved ejerskifte.

Derudover påbegynder vi aflysning af ovennævnte servitut.

28.10.25 Spørgsmål om besigtigelse af ejendommen

Spørgsmål:

Er det muligt at få adgang til bygninger for besigtigelse inden afgivelse af tilbud 7.11.25 ?

Svar:

Ja, det er muligt at besøge ejendommen. Send blot et ønske med mulige tidspunkter til chrihoe@aarhus.dk og vi kan mødes til besigtigelse af ejendommen.

28.10.25 Spørgsmål om miljøscreening af bygninger

Spørgsmål:

Er der udført miljøscreening af bygninger på grunden – da en nedrivning af disse vil forudsætte dette, ligeledes afhænger prissætning af nedrivnings omfanget af evt. forurening i bygninger.

Den 3/11 er svaret opdater/præciseret til:

Der bliver ikke udført miljøscreening af bygningerne på ejendommen.

Det vil derfor være bygherrens ansvar selv at foranledige en miljøscreening i forbindelse med ansøgning om nedrivning efter endt udbud.

Svar:

Der er ikke udført miljøscreening af ejendommen, der er dialog med sælgers rådgiver omkring mulighederne og tidsaspektet for udførelsen af en screening eller beskrivende rapport. Det er tvivlsomt om en sådan rapport kan nå at blive udfærdiget før tilbudsfrist.

30.10.25 Fremsendelse af købstilbud – indkommet spørgsmål

Spørgsmål:

Kan se, at der i udbudsbetingelserne henvises til en tilbudsblanket

Men jeg kan ikke se denne i udbudsmaterialet – skal vi bare sende tilbud eller foreligger der en blanket der skal udfyldes ?

PRÆCISERING VEDR. FREMSENDELSE AF TILBUD:

Den 30/10-2025 er der lagt en tilbudsblanket tilgængelig her på hjemmesiden, som skal bruges til afgivelse af købstilbud.

Du finder tilbudsblanketten her.

[Selskaber med 1 tegningsberettiget](#)

[Selskaber med 2 tegningsberettigede](#)

Det skal understreges at allerede fremsendte tilbud, hvor tilbudsblanketten ikke er anvendt INDGÅR i budrunden og man skal derfor ikke foretages sig yderligere.

31.10.25 Spørgsmål til de store træer på grunden – ældre end 25 år.

Spørgsmål:

Jeg vil gerne vide om der er taget stilling til de store træer der på grunden Elverdalsvej 46 i forbindelse med udbuddet af grunden.

<https://grundsalg.aarhus.dk/storparceller/elverdalsvej-46-8270-hoejbjerg>

Det vurderes, at de er mere end 25 år gamle, og af udbudsmaterialet fremgår det ikke, at træerne skal bevares

Der henvises til vedhæftede ”Pas på træerne Århus” og ”Bilag – 2 – politik for bykvalitet og arkitektur”

Svar til spørgeren er fremsendt den 4/11-2025:

De træer der er på grunden skal vurderes af en træfaglig person, eksempelvis en uddannet aborist, som kan beskrive træerne og fastslå deres trivsel og værdi. Denne vurdering bør indgå i det videre forløb i forhold til en plan for, hvor mange træer der kan bevares på grunden.

Fra: ”Politik for Bykvalitet og Arkitektur og i vores naturpolitik”

Pejlemærke 5 målsætninger:

- Nye bebyggelser forholder sig aktivt til bygningernes og bymiljøernes værdier (historisk, arkitektonisk, materielt)
- Bymiljøernes bygninger fra forskellige perioder er synlige i bybilledet
- Bevaringsværdige bygninger, parkanlæg, beplantning og træer bevares, transformeres eller genanvendes i videst mulig grad
- Der er fokus på formidling af steders historie, begivenheder og fortællinger
- Anvendte materialer i anlæg og byggeri patineres smukt
- Der er fokus på, at nye bygninger er af høj kvalitet. De bliver fremtidens kulturarv

Fra Aarhus Kommunes Naturpolitik "Et grønnere Aarhus":

Målene for det grønne i byen

- Aarhusianerne skal have et offentligt tilgængeligt grønt område tæt på, hvor de bor.
- Der skal plantes 10.000 nye bytræer i perioden 2017-2025.
- Træer på offentligt ejede arealer skal så vidt muligt bevares.
- Offentlige grønne områder skal bevares og udvikles med henblik på større tilgængelighed og oplevelsesrigdom.
- Alle nye byudviklingsområder skal bidrage til Et grønnere Aarhus med mere kvalitet og variation, gode vækstbetingelser for træer og plads til vandet.

Rettelse/Tilføjelse til tidligere svar af 4. november 2025

Det tidligere svar er udtryk for Teknik og Miljø's generelle principper og politik vedrørende bevaring af eksisterende træer, som beskrevet i Aarhus Kommunes *Politik for Bykvalitet og Arkitektur* samt Naturpolitik – Et grønnere Aarhus.

Der skal dog præciseres følgende:

Da der ikke er udarbejdet lokalplan for området, og da de pågældende træer ikke er udpeget som bevaringsværdige, kan Aarhus Kommune som myndighed ikke stille krav om, at træerne skal bevares.

Eventuel bevaring eller fjernelse af træerne vil således bero på den kommende bygherres dispositioner og vurderinger i forbindelse med udviklingen af grunden, inden for de gældende regler og tilladelser.

5.11.25 Spørgsmål om mulighed for at træde tilbage fra handlen

Spørgsmål:

Aarhus Kommune bedes venligst oplyse, om den vindende tilbudsgiver kan træde tilbage fra handlen, hvis den vindende tilbudsgivers projekt efter tilbudsafgivelsen viser sig at være lokalplanpligtigt?

Svar:

Når der er indgået en endelig bindende aftale, kan der ikke trædes tilbage fra handlen.

5.11.25 Spørgsmål om bebyggelsesprocent

Spørgsmål:

Aarhus Kommune bedes venligst oplyse, om den maksimale bebyggelsesprocent i henhold til kommuneplanrammen skal beregnes på baggrund af det samlede grundareal inklusive vejareal for ejendommen (4.311 m²)?

Hvis det forudsættes, at ejendommen udstykkes i mindre grunde til beboelse, hvis samlede areal er mindre end det samlede grundareal inklusive vejareal for ejendommen (4.311 m²) som følge af bl.a. fællesarealer, bedes Aarhus Kommune venligst oplyse, om den maksimale bebyggelsesprocent i henhold til kommuneplanrammen fortsat skal beregnes på baggrund af det samlede grundareal inklusive vejareal for ejendommen (4.311 m²)?

Svar:

Når vi sagsbehandler rækkehusprojekter på ejendomme som ikke er omfattet af en lokalplan, beregnes bebyggelsesprocenten altid uden vejareal.

Bebyggelsesprocenten skal beregnes for den enkelte grund med tillæg af fælles fri- og opholdsareal, som beskrevet i BR18, § 454, stk. 2, nr. 1.

Den enkelte grund betegnes som den der vises på udstykningsplanen jf. Byggelovens § 10A. Det er altså her lige meget om der sker udstykning eller ej, så er det disse grunde som maksimalt må have en bebyggelsesprocent på 40.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fordeles ligeligt mellem de enkelte grunde.

Fælles fri- og opholdsarealer er blandt andet fællesopholdsarealer (jf. kommuneplanens retningslinjer), restarealer og fælles parkeringspladser. Det er altså kun vejarealet som etableres på ejendommen, der ikke kan indgå, som en del af det tillæg der kan fordeles ud på de enkelte grundstørrelser ved beregning af bebyggelsesprocenten.

6.11.25 Spørgsmål vedr. udarbejdelse af lokalplan

Spørgsmål:

Har Grundsalg undersøgt om grunden vil være lokalplanpligtig? Iht. Aarhus Kommunes vejledning (BYGHERREVEJLEDNING - Vejledning for bygherrer og deres rådgivere om lokalplanprocessen i Aarhus Kommune) fremgår det, at det vil være lokalplanpligtigt, hvis der ændres anvendelse. I tilfælde af, at grunden fremtidigt anvendes til boliger, vil det jo være et anvendelsesskift fra daginstitution/erhverv til bolig. Forventer Grundsalg/Aarhus kommune dermed, at der skal udarbejdes en lokalplan?

SVAR:

Med udgangspunkt i, at det eksisterende miljø i dag er et boligområde, og at kommuneplanrammen ligeledes udlægger området som boligområde, vurderes det, at der ikke sker en ændring, som vil udløse lokalplanpligt. Dette afhænger dog af – og vurderes i forhold til – det konkrete projekt.