

## Vejledning

# Introduktion til deljordstykker

Introduktion til, hvad et deljordstykke er, hvordan bestemmelser bliver nedbrudt til deljordstykker og hvad årsagerne til manuel kontrol i kommunen betyder.

Udarbejdet af Erhvervsstyrelsen

Version: 1.1.0

Dato: 21-06-2019

# Indholdsfortegnelse

Revisionshistorik.....	3
<b>1. Indledning.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Hvad er et deljordstykke .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Hvad indgår i et deljordstykkets plangrundlag?.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Nedbrydning af bestemmelser til deljordstykker .....</b>	<b>6</b>
4.1. Planhierarki .....	7
4.2. Eksempler på nedbrydningen .....	8
4.2.1. Eksempel 1 .....	8
4.2.2. Eksempel 2 .....	9
4.2.3. Eksempel 3 .....	10
<b>5. Registrerede oplysninger om et deljordstykke.....</b>	<b>11</b>
5.1. Deljordstykkets status.....	11
5.2. Årsag til manuel kontrol i kommunen.....	12
5.2.1. Særlige forhold.....	12
5.2.2. Konflikter mellem overlappende geometrier .....	12
5.2.3. Der mangler enhed på en omfangsbestemmelse i plangrundlaget .....	13
5.2.4. Fejlberegninger på deljordstykket.....	13
5.2.5. Håndtering af deljordstykker udtaget til manuel kontrol i kommunen.....	13
5.3. Terminsår.....	14
5.4. Beregnet etageareal .....	14
5.5. Andet .....	14
<b>6. Byggefelters relation til deljordstykker .....</b>	<b>14</b>
<b>Bilag.....</b>	<b>17</b>
Bilag 1: Eksempel på håndtering af deljordstykker udtaget til manuel kontrol i kommunen med årsagen ”Særlige forhold” .....	17

## Revisionshistorik

Dokumentets versioner og forskellene på disse er opsummeret herunder.

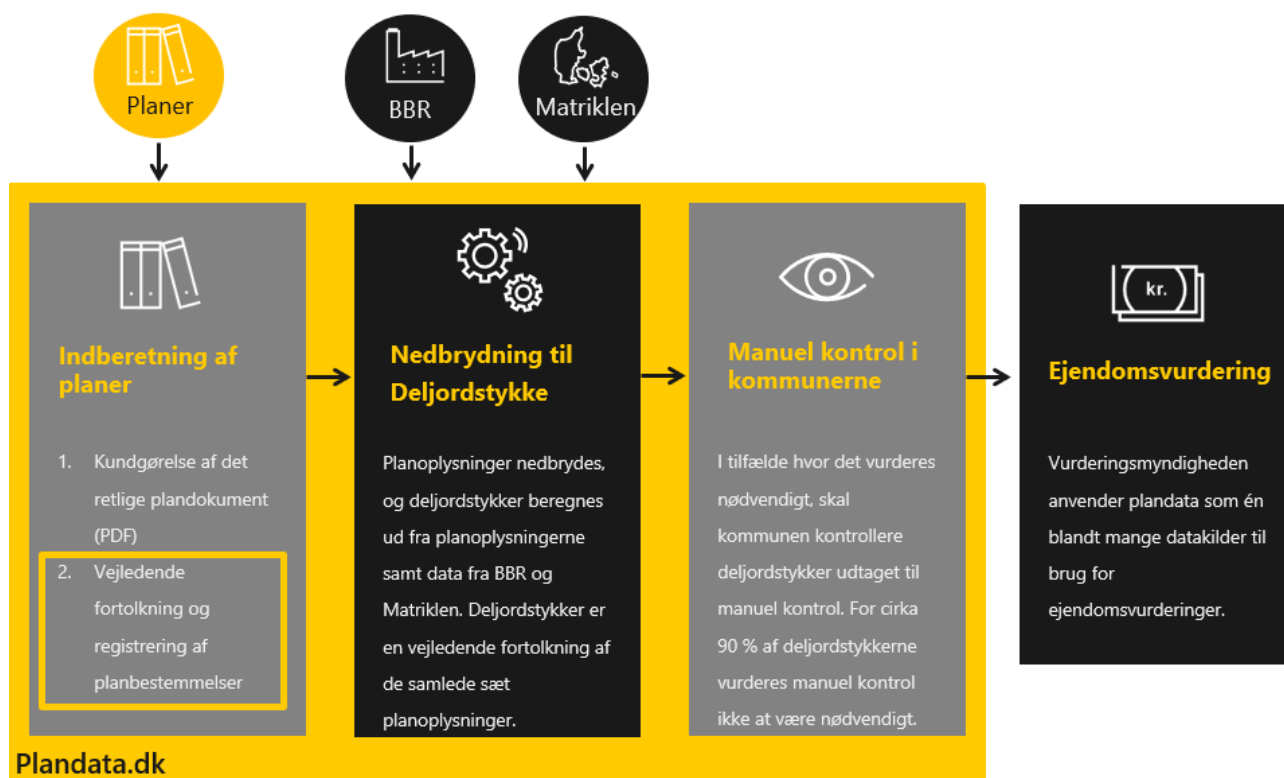
Versionsnummereringen følger følgende regler:

- 1) Mindre rettelser af fejl og mangler, herunder stavefejl og mindre tilføjelser af forklarende tekst.
  - a) Rettelserne har ingen betydning for registreringsbehov og begrebsnavngivning.
  - b) Foretages løbende.
  - c) Kommunikerer via [www.planinfo.dk](http://www.planinfo.dk)
  - d) Udgivelseskode 0.0.1
- 2) Større uddybende og præciserende tilføjelser og rettelser.
  - a) Ændringerne har ingen betydning for registreringsbehov og begrebsnavngivning.
  - b) Foretages efter behov.
  - c) Kommunikerer via [www.planinfo.dk](http://www.planinfo.dk)
  - d) Udgivelseskode 0.1.0
- 3) Ændringer og / eller tilføjelser af registreringsbehov, begreber og navngivning.
  - a) Rettelserne har betydning for registreringsbehov, begrebsnavngivning mm. Ændringerne berører derfor Plandata.dk's database-setup og Plandata.dk's snitflader.
  - b) Kommunikerer via [www.planinfo.dk](http://www.planinfo.dk)
  - c) Udgivelseskode 1.0.0

Versionsnummer	Dato	Beskrivelse af ændringer
1.0.0	07-12-2018	Første version
1.1.0	21-06-2019	Opdatering ifm. systemoptimeringer. Herunder tilføjelse af byggefelters betydning for deljordstykker samt tilføjelse af betydningen af særlige forhold med nyt eksempel.

# 1. Indledning

I forbindelse med indberetning og registrering af planer i Plandata.dk foretages der en nedbrydning af, hvilke planbestemmelser der gælder på såkaldt "deljordstykkenniveau". Sammen med oplysninger fra Matrikelregistret og Bygnings- og boligregistret (BBR) anvendes de nedbrudte planbestemmelser i forbindelse med Skatteministeriets ejendomsvurdering, Figur 1.



FIGUR 1. ILLUSTRATION AF PLANDATA.DK. EFTER KUNDGØRELSEN AF PLANER VED INDBERETNING I PLANDATA.DK SKER DER EN NEDBRYDNING AF BESTEMMELSER TIL DELJORDSTYKKENIVEAU, HVOREFTER NOGLE DELJORDSTYKKER VIL UDTAGES TIL MANUEL KONTROL I KOMMUNEN. HEREFTER LEVERER ERHVERVSSTYRELSEN DATA TIL EJENDOMSVURDERINGEN.

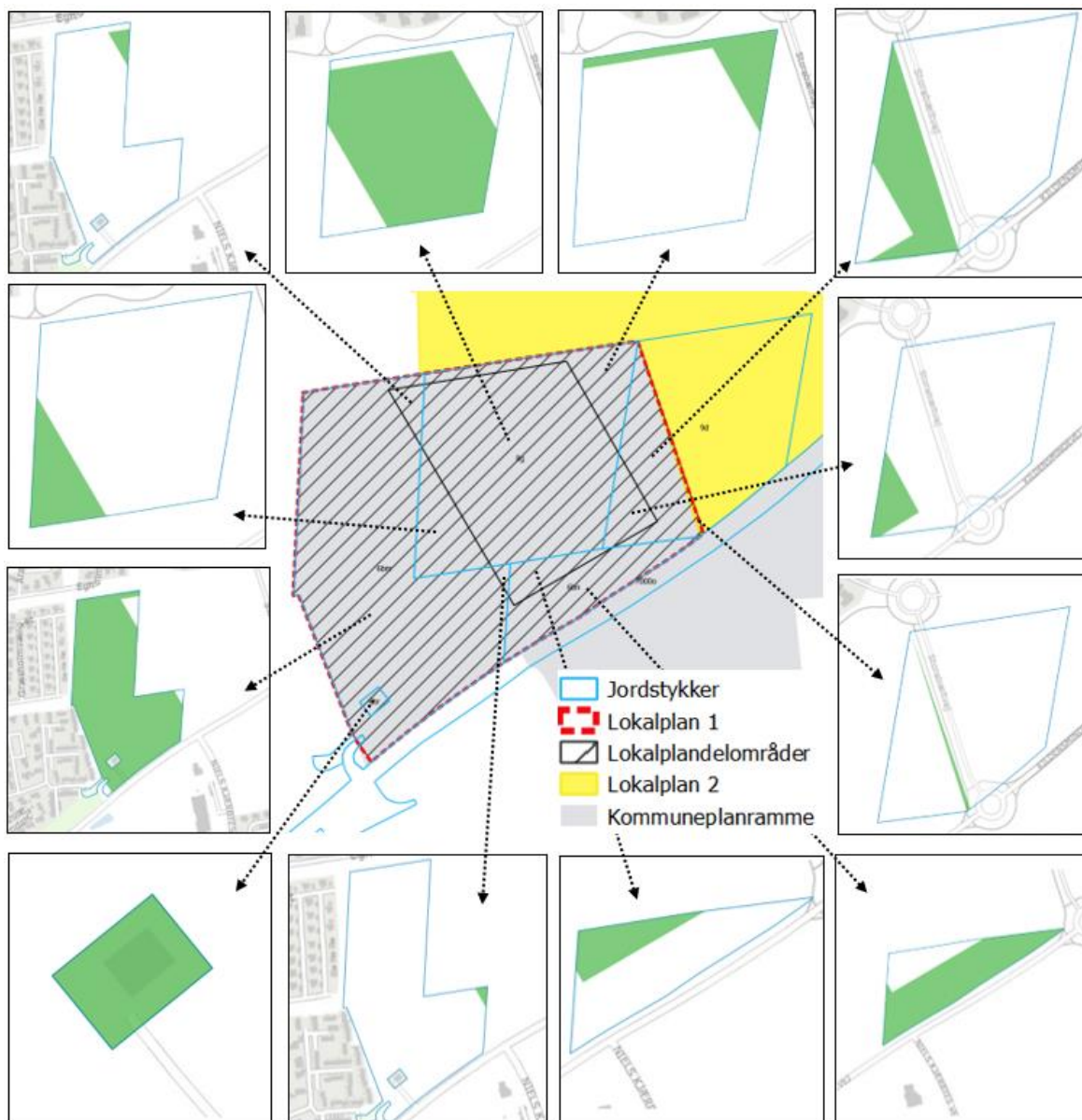
## 2. Hvad er et deljordstykke

Et deljordstykke betragtes som det mindste geografisk afgrænsede areal, hvor det samlede plangrundlag er ens. Hvis et jordstykke indeholder forskellige bestemmelser på forskellige dele af jordstykket, opdeles det i deljordstykker. Det sker, når jordstykket gennemskæres af digitaliserede grænser for:

- Kommuneplanrammer
- Kommuneplantillæg
- Lokalplaner
- Lokalplandelområder
- Zonekortet

Hvis et jordstykke ikke gennemskæres af en eller flere af ovennævnte grænser, vil det bestå af ét deljordstykke, som udgør 100 % af jordstykkets areal.

I Figur 2 viser et eksempel på, hvordan en lokalplan, der dækker over fem jordstykker, består af 12 deljordstykker. Deljordstykkerne er vist med grøn.



FIGUR 2. EKSEMPEL PÅ, HVORDAN SKÆRINGERNE MELLEM FEM JORDSTYKKER, TO LOKALPLANER, TO LOKALPLANDELOMRÅDER OG EN KOMMUNEPLANRAMME I ALT SKABER 12 DELJORDSTYKKER INDEN FOR EN LOKALPLAN.

For at begrænse antallet af deljordstykker, der dannes af forskelligheder i de digitaliserede afgrænsninger, er der indført bagatelgrænser til at sammenflette de mindste deljordstykker. Figur 3 er et udsnit fra Figur 2, og viser et eksempel på en del af et jordstykke, der falder for bagatelgrænsen og derfor ikke er blevet til et deljordstykke inden for den viste lokalplan.



FIGUR 3. EKSEMPEL PÅ BAGATELGRÆNSEN.

### 3. Hvad indgår i et deljordstykkets plangrundlag?

Plangrundlaget for et deljordstykke udgøres af de på deljordstykket gældende:

- Kommuneplaner
- Kommuneplantillæg
- Kommuneplanrammer
- Lokalplaner
- Lokalplandelområder
- Byggefelter
- Landzonetilladelser
- Zonekortet

Bemærk, at de geografiske grænser for kommuneplaner, byggefelter og landzonetilladelser, som det fremgår af Afsnit 2, ikke er med til at skabe deljordstykker, men de indgår i det samlede plangrundlag, såfremt de er tilstede på deljordstykket. Se Afsnit 6 for en gennemgang af byggefelters relation til deljordstykker.

### 4. Nedbrydning af bestemmelser til deljordstykker

I nedbrydningen af planbestemmelser til deljordstykkenniveau hentes der bestemmelser fra det samlede plangrundlag på deljordstykket (Afsnit 3). Fra plangrundlaget hentes bestemmelser om anvendelse, omfang, udstykning og zonestatus.

#### **Bestemmelser på deljordstykkenniveau**

##### **Anvendelse**

Generelle og specifikke anvendelseskategorier

##### **Omfang**

Maks. bebyggelsesprocenter

Maks. etageareal

##### **Udstykning**

Min. udstykningsstørrelse

Udstykning tilladt eller ej

##### **Zonestatus**

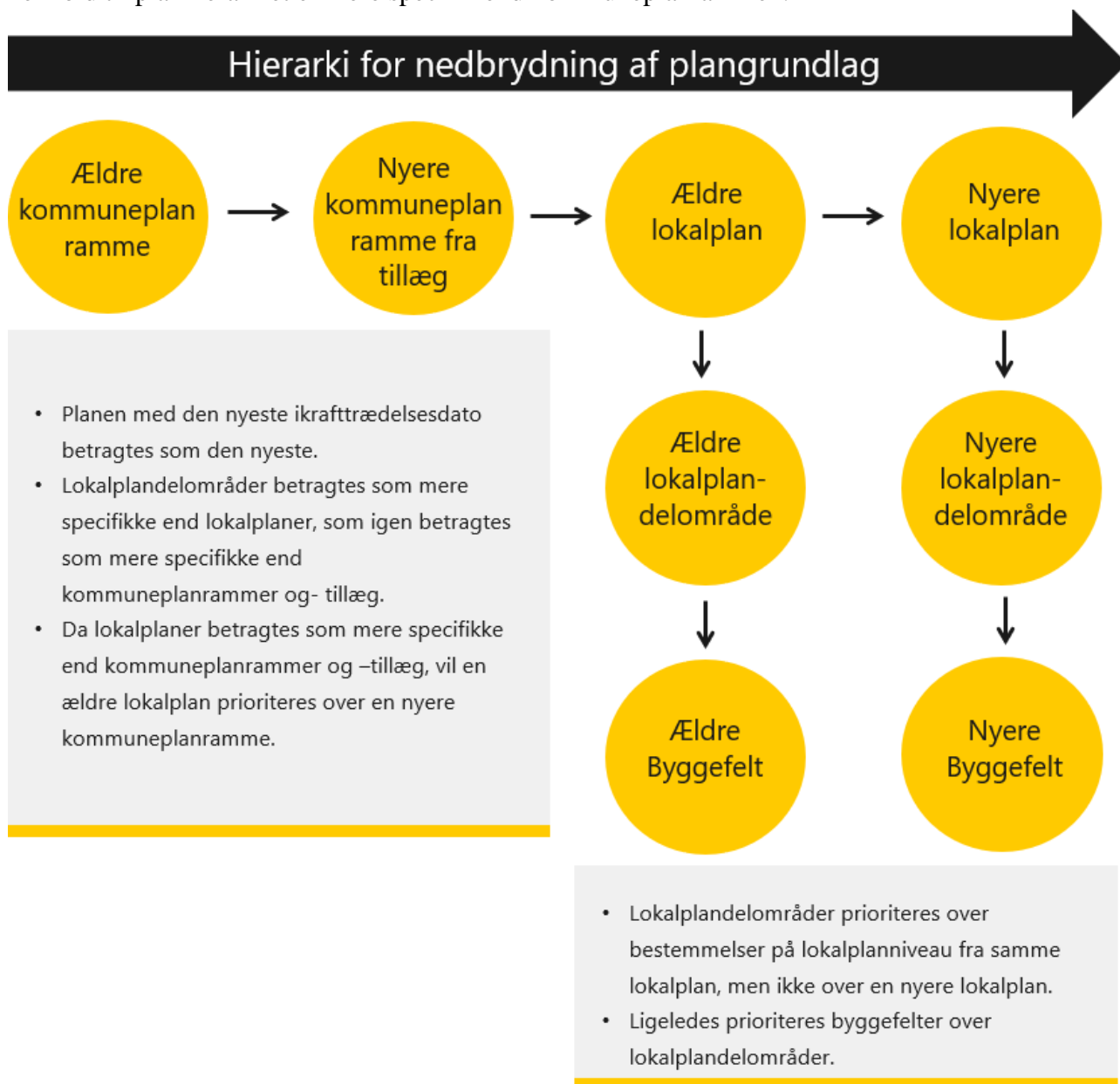
Zonestatus – hentes fra zonekortet.

Hvis en omfangs- eller udstykningsbestemmelse ikke er knyttet til en specifik anvendelseskategori, tolkes det i nedbrydningen som, at bestemmelsen knytter sig til alle specifikke anvendelseskategorier fra samme plan, der ikke har en anden omfangs- eller udstykningsbestemmelse tilknyttet.

## 4.1. Planhierarki

Nedbrydningen følger et planhierarki, hvor bestemmelser fra det **nyeste, mest specifikke planniveau** i det samlede plangrundlag på et deljordstykke prioriteres, Figur 4. Dette skyldes, at et deljordstykke ikke kan indeholde forskellige oplysninger for den samme bestemmelsestype.

Eksempelvis kan et deljordstykke ligge inden for en lokalplan og en kommuneplanramme, som begge regulerer bebyggelsesprocent for den samme specifikke anvendelseskategori. I dette tilfælde vil deljordstykket kun få nedbrudt bebyggelsesprocenten fra lokalplanen, fordi lokalplanen i henhold til planhierarkiet er mere specifik end kommuneplanrammen.



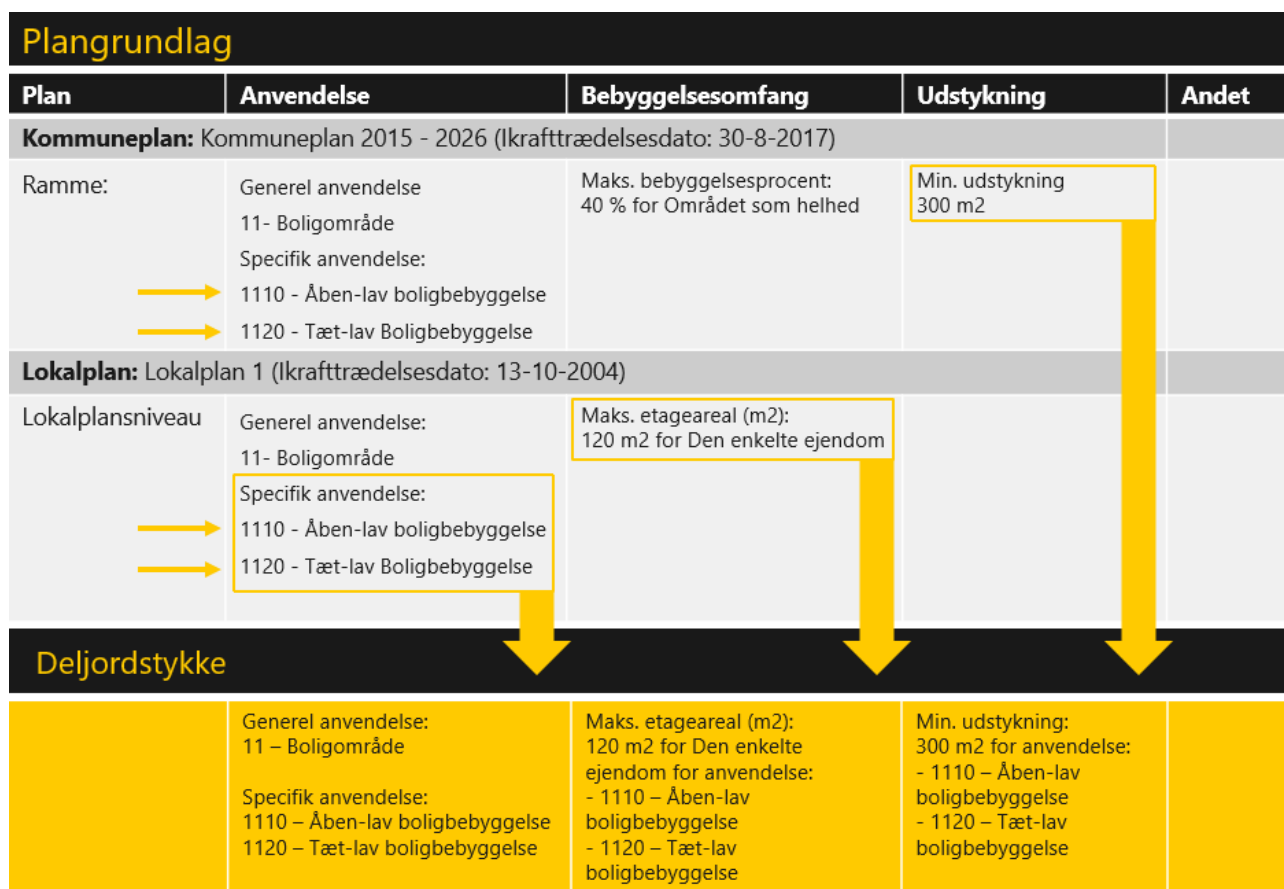
FIGUR 4. PLANHIERARKIET ILLUSTRERET SOM ET FLOW. DER HENTES BESTEMMELSER FRA ALLE NIVEAUER I ET DELJORDSTYKKES SAMLEDE PLANGRUNDLAG. HVIS PLANGRUNDLAGET INDEHOLDER DEN SAMME BESTEMMELSE FLERE GANGE, NEDBRYDES KUN BESTEMMELSEN FRA DET NYESTE, MEST SPECIFIKKE PLANNIVEAU – DVS. SÅ LANGT TIL HØJRE OG NED I FIGUREN SOM MULIGT.

## 4.2. Eksempler på nedbrydningen

I det følgende beskrives tre eksempler på nedbrydningen af bestemmelser til deljordstykkenniveau.

### 4.2.1. Eksempel 1

Figur 5 viser et eksempel, hvor plangrundlaget på et deljordstykke består af en lokalplan og en kommuneplanramme. Den nyeste, mest specifikke plan er Lokalplan 1, som indeholder anvendelses- og omfangsbestemmelser, og de nedbrydes derfor til deljordstykket. Lokalplanen indeholder til gengæld ikke udstykningsbestemmelser, men det gør kommuneplanrammen, og da bestemmelserne betragtes som knyttet til anvendelser, der også gælder ifølge lokalplanen, nedbrydes bestemmelserne om udstykning til deljordstykket.



FIGUR 5. EKSEMPEL 1 PÅ NEDBRYDNINGEN AF BESTEMMELSER TIL DELJORDSTYKKENNIVEAU.



#### 4.2.2. Eksempel 2

I Figur 6 udgøres plangrundlaget på et deljordstykke af en kommuneplanramme og en lokalplan med et delområde. Delområde 1 i Lokalplan 1 er det nyeste, mest specifikke planniveau, og anvendelsesbestemmelserne hentes derfor herfra. Delområde 1 indeholder desuden en bestemmelse om udstykning, som ligeledes nedbrydes til deljordstykket. Delområde 1 har ikke omfangsbestemmelser, men lokalplan 1 indeholder en omfangsbestemmelse for anvendelsen ”1120 – Tæt-lav boligbebyggelse”, som gælder på deljordstykket, og derfor nedbrydes denne omfangsbestemmelse.

Omfangs- og udstykningsbestemmelserne angivet i kommuneplanrammen nedbrydes ikke til deljordstykket, fordi de nedbrudte anvendelsesbestemmelser (fra Delområde 1) allerede har tilknyttede omfangs- og udstykningsbestemmelser nedbrudt fra henholdsvis lokalplanen og fra delområdet.

Plangrundlag				
Plan	Anvendelse	Bebyggelsesomfang	Udstykning	Andet
<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan 2015 - 2026 (Ikrafttrædelsesdato: 30-8-2017)				
Ramme:	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: 1110 - Åben-lav boligbebyggelse 1120 - Tæt-lav Boligbebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: 40 % for Området som helhed	Min. udstykning 300 m <sup>2</sup>	
<b>Lokalplan:</b> Lokalplan 1 (Ikrafttrædelsesdato: 13-10-2004)				
Lokalplansniveau	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: 1110 - Åben-lav boligbebyggelse 1120 - Tæt-lav Boligbebyggelse	Maks. etageareal (m <sup>2</sup> ): 120 m <sup>2</sup> for Den enkelte ejendom for anvendelsen Åben-lav-boligbebyggelse Maks. etageareal (m <sup>2</sup> ): 160 m <sup>2</sup> for Den enkelte ejendom for anvendelsen Tæt-lav boligbebyggelse		
Delområde: 1	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: 1110 - Tæt-lav Boligbebyggelse		Må ikke udstykkes	
<b>Deljordstykke</b>				
	Generel anvendelse: 11 – Boligområde Specifik anvendelse: 1120 – Tæt-lav boligbebyggelse	Maks. etageareal (m <sup>2</sup> ): 160 m <sup>2</sup> for Den enkelte ejendom for anvendelse: - 1120 – Tæt-lav boligbebyggelse	Min. udstykning: Må ikke udstykkes for anvendelse: - 1120 – Tæt-lav boligbebyggelse	

FIGUR 6. EKSEMPEL 2 PÅ NEDBRYDNINGEN AF BESTEMMELSER TIL DELJORDSTYKKENIVEAU.

### 4.2.3. Eksempel 3

I Figur 7 består plangrundlaget på et deljordstykke af en kommuneplanramme og to lokalplaner. Bestemmelserne søges først i den nyeste, mest specifikke plan, som her er Lokalplan 2. Lokalplan 2 regulerer anvendelse på deljordstykket, men hverken omfang eller udstykning, og derfor nedbrydes kun anvendelsesbestemmelsen ”1110 – Åben-lav boligbebyggelse”.

Næste led i planhierarkiet er Lokalplan 1, men da denne lokalplan ikke indeholder omfangs- eller udstykningsbestemmelser for anvendelsen ”1110 – Åben-lav boligbebyggelse”, nedbrydes ingen bestemmelser herfra. I kommuneplanrammen er der derimod både omfangs- og udstykningsbestemmelser, som i nedbrydningen relateres til ”1110 – Åben-lav boligbebyggelse”, og disse nedbrydes derfor til deljordstykket.

Plangrundlag				
Plan	Anvendelse	Bebyggelsesomfang	Udstykning	Andet
<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan 2015 - 2026 (Ikrafttrædelsesdato: 30-8-2017)				
Ramme:	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: → 1110 - Åben-lav boligbebyggelse 1120 - Tæt-lav Boligbebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: 40 % for Området som helhed	Min. udstykning 300 m <sup>2</sup>	
<b>Lokalplan:</b> Lokalplan 1 (Ikrafttrædelsesdato: 13-10-2004)				
Lokalplansniveau	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: 1120 - Tæt-lav boligbebyggelse	Maks. etageareal (m <sup>2</sup> ): 120 m <sup>2</sup> for Den enkelte Ejendom		
<b>Lokalplan:</b> Lokalplan 2 (Ikrafttrædelsesdato: 3-1-2005)				
Lokalplansniveau	Generel anvendelse: 11- Boligområde Specifik anvendelse: → 1110 - Åben-lav Boligbebyggelse			
<b>Deljordstykke</b>				
	Generel anvendelse: 11 – Boligområde Specifik anvendelse: 1110 – Åben-lav boligbebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: 40 % for Området som helhed for anvendelse: - 1110 – Åben-lav boligbebyggelse	Min. udstykning 300 m <sup>2</sup> for anvendelse: - 1110 – Åben-lav boligbebyggelse	

FIGUR 7. EKSEMPEL 3 PÅ NEDBRYDNINGEN AF BESTEMMELSER TIL DELJORDSTYKKENIVEAU.

## 5. Registrerede oplysninger om et deljordstykke

I Plandata.dk er det muligt at se et deljordstykkets nedbrudte oplysninger, Figur 8. I det følgende vil de markerede felter blive gennemgået.

Registrerede oplysninger om deljordstykke	
Status	Udtaget til manuel kontrol
Årsag til manuel kontrol	Der er særlige forhold i plangrundlaget
Oprettelsesdato	26-11-2018
Terminsår	2019
Zone	Byzone
Generel anvendelse	11 - Boligområde
Specifik anvendelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1100 - Boligområde</li></ul>
Udstykning	Bestemmelser for udstykning er ikke angivet i plangrundlaget
Bebyggelsesomfang	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30 % for Den enkelte ejendom for anvendelse 1100 - Boligområde</li></ul>
Beregnet etageareal	<ul style="list-style-type: none"><li>• 418 m2 for anvendelse 1100 - Boligområde</li></ul>

FIGUR 8. I VISNINGEN AF ET DELJORDSTYKKE SES EN SAMLET OVERSIGT OVER "REGISTREREDE OPLYSNINGER OM DELJORDSTYKKE"

### 5.1. Deljordstykkets status

Et deljordstykkets status kan enten være "Godkendt", "Udtaget til manuel kontrol" eller "Systemet arbejder". Status er "Systemet arbejder", når et deljordstykke er under beregning som følge af nylige ændringer.

Hvis et deljordstykke er godkendt, vil det under status fremgå, hvem det er godkendt af, og hvornår det blev godkendt.

Deljordstykker auto-godkendes, hvis de ikke indeholder en årsag til manuel kontrol i kommunen. Auto-godkendte deljordstykker fremstår som godkendt af Plandata.dk.

## 5.2. Årsag til manuel kontrol i kommunen

Et deljordstykke udtages til kommunens manuelle kontrol, hvis én eller flere af følgende årsager er tilstede i det samlede plangrundlag, der gælder på deljordstykket:

- Det er i plangrundlaget angivet, at ”særlige forhold” har betydning for nedbrydningen.
- Der er overlap imellem plangeometrier med samme plantype og ikrafttrædelsesdato.
- Der mangler enhed på en omfangsbestemmelse.
- Der er fejlregninger på deljordstykket.

I de følgende punkter uddybes årsagerne til kommunens manuelle kontrol.

### 5.2.1. Særlige forhold

Deljordstykker kan blive udtaget til manuel kontrol i kommunen med årsagen ”Der er særlige forhold i plangrundlaget”. Dette forekommer, hvis det i indberetningen af en plan, som er relateret til deljordstykket, er markeret, at den indeholder ”særlige forhold”, som kræver, at underliggende deljordstykker udtages til kommunens manuelle kontrol.

Årsag til manuel kontrol

Der er særlige forhold i plangrundlaget

Når et deljordstykke udtages til manuel kontrol i kommunen, er det muligt at korrigere dets oplysninger om anvendelse, omfang og udstykning, inden man godkender det. ”Særlige forhold” kan derfor bruges til eksempelvis at gøre opmærksom på, at en registreret bestemmelse på en lokalplan ikke er gældende for hele lokalplanen; det kan være, at bebyggelsesprocenten på et jordstykke afviger fra det øvrige planområde, og hvis det markeres som ”særlige forhold”, der kræver manuel kontrol, bliver det muligt at korrigere oplysningen på de deljordstykker, hvor det er relevant. Øvrige deljordstykker under planen vil i så fald også blive udtaget til manuel kontrol, men kan godkendes uden korrigering – såfremt der ikke er yderligere forhold, der nødvendiggør korrigering.

Hvis oplysninger i ”Særlige forhold” ikke skal give anledning til, at deljordstykker skal korrigeres, er der ingen grund til at markere, at deljordstykker skal udtages til kontrol på grund af de særlige forhold. Såfremt det er markeret for en plan, at ”særlige forhold” skal betyde manuel kontrol af deljordstykker, men dette efterfølgende opdages ikke at være retvisende, kan man fejlrette registreringen om den pågældende plan ved enten slette de særlige forhold eller markere, at de ikke har betydning for nedbrydningen til deljordstykker.

Se Bilag 1 for et eksempel på, hvordan deljordstykker, der er udtaget til manuel kontrol i kommunen med årsagen ”Der er særlige forhold i plangrundlaget” kan håndteres.

### 5.2.2. Konflikter mellem overlappende geometrier

Nedbrydningen af bestemmelser til deljordstykker tager den nyeste og mest specifikke plan. Dette betyder, at hvis to eller flere planer på **samme planniveau og med den samme ikrafttrædelsesdato** overlapper hinanden, kan nedbrydningen ikke gennemføres, og berørte

deljordstykker udtages til manuel kontrol i kommunen. Dette kan eksempelvis ske, hvis to lokalplandelområder inden for samme lokalplan overlapper hinanden.

Årsag til manuel kontrol

Der er konflikter mellem overlappende geometrier

### 5.2.3. Der mangler enhed på en omfangsbestemmelse i plangrundlaget

Hvis en plan angiver en omfangsbestemmelse uden at specificere, hvilken enhed den gælder for (eksempelvis "Området som helhed" eller "Det enkelte jordstykke"), kan omfangsbestemmelsens betydning ikke vurderes, og berørte deljordstykker udtages til kommunens manuelle kontrol.

Årsag til manuel kontrol

Der mangler enheder

### 5.2.4. Fejlregninger på deljordstykket

Fejlregninger kan forekomme, når plangeometrier er for komplekse til, at beregningen af et jordstykkets deljordstykker kan gennemføres. Dette kan forekomme, når plangrænser krydser hinanden et stort antal gange.

Årsag til manuel kontrol

Der er fejlregninger

### 5.2.5. Håndtering af deljordstykker udtaget til manuel kontrol i kommunen

Deljordstykker, der er udtaget til manuel kontrol i kommunen, kan håndteres ad tre veje:

- Ved at **korrigere** og godkende de registrerede oplysninger på *deljordstykkenniveau*.
- Ved at **godkende** på *deljordstykkenniveau* uden at korrigere.
- Ved at **fejlrrette** i de registrerede oplysninger på *planniveau*.

Det skal derfor vurderes om årsagen til manuel kontrol i kommunen er opstået som følge af en fejl i registreringen i plangrundlaget, eller om årsagen er tiltænkt og der kan foretages en korrigerende.

Er årsagen til manuel kontrol eksempelvis konflikter mellem overlappende geometrier (geometrier med samme plantype og ikrafttrædelsesdato), skal det vurderes, om overlappet er tilsigtet eller utilsigtet. Hvis overlappet er tilsigtet, skal deljordstykkernes registrerede oplysninger godkendes eller korrigeres. Er årsagen utilsigtet, skal overlappet fejlrettes på planniveau. Rettes der på planniveau, vil deljordstykket herefter ikke længere fremgå som ikke-godkendt, da årsagen til manuel kontrol derved er fjernet.

Det bemærkes, at hverken korrektion eller godkendelse af oplysninger på deljordstykkenniveau fjerner årsagen til manuel kontrol i kommunen. Derfor vil en gennedbrydning af både korrigerede og godkendte deljordstykker på ny resultere i, at deljordstykker udtages til kontrol. Deljordstykker genberegnes, når der sker ændringer i plangrundlag, matrikelskel eller i BBR oplysninger for området.

Bemærk, at det er muligt at korrigere eller godkende flere udvalgte eller alle deljordstykker på én gang. [Se mere i vejledningen til håndtering af deljordstykker i Plandata.dk](#) for en guide til, hvordan man korrigerer og godkender deljordstykker, samt hvordan man fejlretter.

Se Bilag 1 for en gennemgang af, hvordan deljordstykker udtaget til manuel kontrol i kommunen med årsagen ”Særlige forhold” kan håndteres.

### 5.3. Terminsår

Terminsåret angiver, hvilken periode vurderingsmyndigheden anvender deljordstykkets oplysninger for.

Det første terminsår er 2018 (terminsdato d. 1. januar 2019). Alle deljordstykker der var gældende for den 1. januar 2019 får tildelt terminsår 2018. Næste terminsår er 2019 (forventet terminsdato er 1. januar 2020)

Hvis kommunen vælger bagudrettet at fejlrette, ændre eller aflyse plangrundlag, kan det forekomme, at deljordstykker for tidligere terminsår udtages til manuel kontrol i kommunen.

Terminsår	2019, 2018
-----------	------------

### 5.4. Beregnet etageareal

Med udgangspunkt i de nedbrudte omfangsbestemmelser på et deljordstykke, oplysninger om eksisterende bebyggelse fra BBR samt deljordstykkets størrelse, fastlægges et ”beregnet etageareal”. Det beregnede etageareal er en vejledende indikation af, hvor meget der må bebygges inden for deljordstykket.

Beregnet etageareal	<ul style="list-style-type: none"><li>• 165 m2 for anvendelse 3100 - Erhvervsområde</li><li>• 103 m2 for anvendelse 1110 - Åben-lav boligbebyggelse</li></ul>
---------------------	---

### 5.5. Andet

Hvis en plan i plangrundlaget er registreret som ”kompleks”, vil det fremgå under ”Andet”. Se [vejledningen til indberetning af lokalplaner i Plandata.dk](#) for en uddybning af, hvornår det kan overvejes at registrere en plan som kompleks.

Andet	Planen er kompleks
-------	--------------------

## 6. Byggefelters relation til deljordstykker

Byggefelter er ikke med til at afgrænse deljordstykker. I stedet relateres byggefelter til alle deljordstykker, som de overlapper med. Byggefelter indgår dermed i plangrundlaget for deljordstykker, men kun såfremt et byggefelt er af byggefeltstype 1 eller 2, nedbrydes dets bestemmelser om omfang og anvendelse til deljordstykker. Bestemmelser angivet på byggefelter af

byggefeltstype 3 og 4 nedbrydes altså ikke til deljordstykker, idet deres bestemmelser betragtes som vejledende.

**Byggefeltstype 1 (begrænsende):** angiver ikke oplysninger om etageareal, da byggefeltet refererer til omfangsbestemmelser registreret på byggefeltets lokalplan eller lokalplanelområde. Det betyder, at hvis en lokalplan for eksempel fastlægger en bebyggelsesprocent for ”området som helhed” og har et byggefelt af byggefeltstype 1, så beregnes et etageareal automatisk, og dette vil blive nedbrudt til de deljordstykker, som byggefeltet overlapper med (medmindre deljordstykkerne også er relateret til en nyere lokalplan, hvis bestemmelser trumfer byggefeltets jævnfør planhierarkiet som illustreret i Figur 4). Såfremt maks. bygningshøjde eller maks. antal etager er registreret på byggefeltet, vil disse ligeledes blive nedbrudt til deljordstykkenniveau.

Såfremt der ikke er registreret anvendelsesbestemmelser på et byggefelt af type 1, knyttes dets omfangsbestemmelser på deljordstykkenniveau i stedet til anvendelser angivet på den tilhørende lokalplan eller lokalplanelområde.

**Byggefeltstype 2 (delvis begrænsende):** angiver, at et givent omfang af bebyggelse er tilladt inden for det pågældende byggefelt. Omfanget skal angives som et etageareal, og dette etageareal samt eventuelle anvendelsesbestemmelser og øvrige omfangsbestemmelser (maks. bygningshøjde og maks. antal etager) vil blive nedbrudt til deljordstykker, som byggefeltet overlapper med (medmindre deljordstykkerne også er relateret til en nyere lokalplan, hvis bestemmelser trumfer byggefeltets jævnfør planhierarkiet som illustreret i Figur 4).

Såfremt der ikke er registreret anvendelsesbestemmelser på et byggefelt af type 2, knyttes dets omfangsbestemmelser på deljordstykkenniveau i stedet til anvendelser angivet på den tilhørende lokalplan eller lokalplanelområde.

**Byggefeltstype 3 (vejledende):** betragtes som vejledende. Bestemmelser angivet på byggefelter af type 3 nedbrydes ikke til deljordstykkenniveau, men de relateres dog til deljordstykker og vil fremgå under ”Plangrundlag” på et deljordstykkets detaljeside. Det vil sige, at der refereres til det vejledende byggefelt fra deljordstykket, men at byggefeltets bestemmelser ikke indgår i beregninger for deljordstykket.

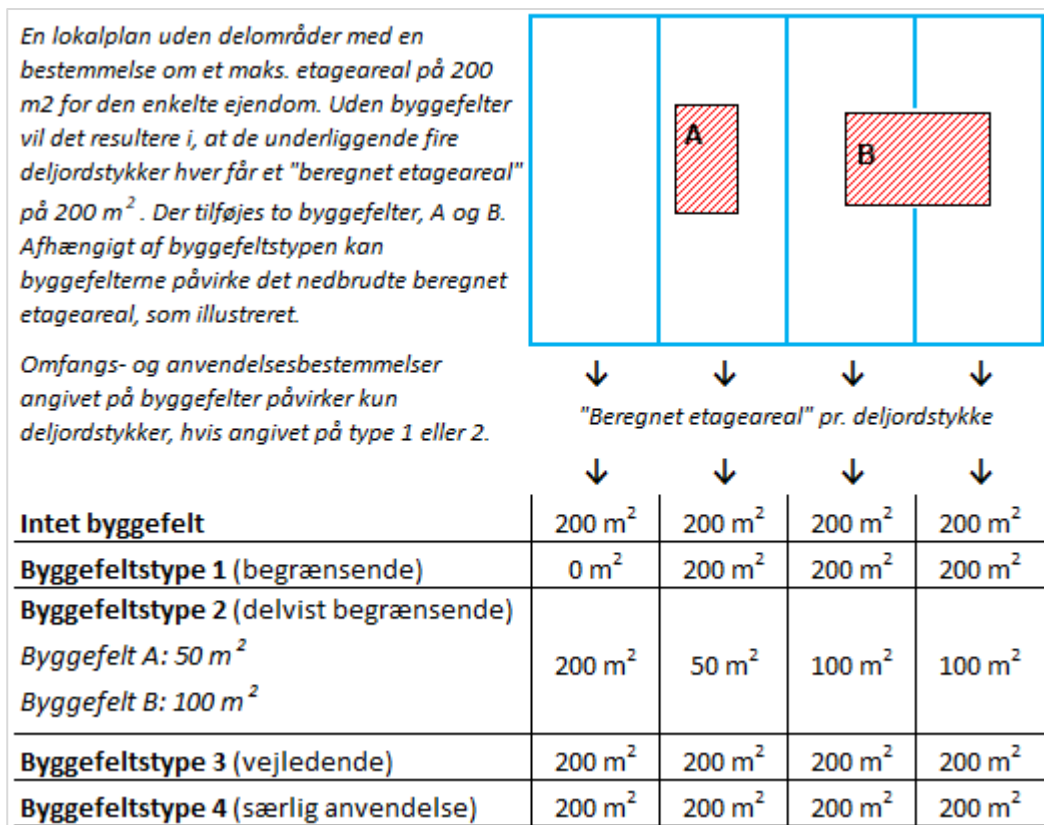
Byggefeltstype 3 kan anvendes i tilfælde, hvor placeringen af et byggefelt i en lokalplan ikke betragtes som bindende, eller hvis byggefeltet ikke er tilknyttet omfangsbestemmelser, som fastlægger et maks. etageareal eller en maks. bebyggelsesprocent for området.

**Byggefeltstype 4 (særlig anvendelse):** angiver, at et område ifølge planen er planlagt til en anvendelse, der ellers ikke er tilladt i det øvrige planområde. Der nedbrydes ikke bestemmelser fra byggefeltstype 4 til deljordstykker, men byggefelterne relateres dog til deljordstykker og vil fremgå under ”Plangrundlag” på et deljordstykkets detaljeside. Det vil sige, at der refereres til byggefeltet fra deljordstykket, men at byggefeltets bestemmelser ikke indgår i beregninger for deljordstykket.

Figur 9 viser et eksempel, hvor der ud fra plangrundlaget ville blive nedbrudt en, hvor hvert deljordstykke ud fra plangrundlaget ville få et ”beregnet etageareal” på 200 m<sup>2</sup>, hvis der ses bort fra

byggefelterne. Afhængigt af byggefeltstypen kan det påvirke den det ”beregnete etageareal” som illustreret i Figur 9.

Det bemærkes, at det i indberetningen ikke er muligt at kombinere brugen af byggefeltstypen 1 og 2 med hinanden.



FIGUR 9. ILLUSTRATION AF, HVORDAN OMFANGSBESTEMMELSER ANGIVET PÅ BYGGEFELTSTYPERNE (1-4) NEDBRYDES TIL DELJORDSTYKKENIVEAU.



# Bilag

## Bilag 1: Eksempel på håndtering af deljordstykker udtaget til manuel kontrol i kommunen med årsagen "Særlige forhold"

Figur 10 viser plangrundlaget for et deljordstykke, der er udtaget til manuel kontrol i kommunen, fordi der i en relateret plan er registreret, at oplysninger angivet i "Særlige forhold" kræver, at deljordstykker under planen udtages til manuel kontrol i kommunen. De særlige forhold angiver, at bebyggelsesprocenten for et enkelt jordstykke er 50 %, Figur 10, **A**, mens den for den øvrige del af planområdet er 30 %, Figur 10, **B**.

I tilfælde som dette, hvor en bebyggelsesregulerende bestemmelse i plangrundlaget ikke er koblet til en geometri, men eksempelvis til et matrikelnummer, er det muligt at indsætte den korrekte bestemmelse ved korrigering af deljordstykker, såfremt bestemmelsen er angivet som "særlige forhold", og det i øvrigt er markeret, at de særlige forhold kræver, at deljordstykker udtages til manuel kontrol i kommunen.

Plangrundlag				
Plan	Anvendelse	Bebyggelsesomfang	Udstykning	Andet
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2028 Gældende fra 22-06-2017				
Ramme: 33.E5 E5	Generel anvendelse 31 - Erhvervsområde  Specifik anvendelse 3100 - Erhvervsområde 3110 - Kontor- og serviceerhverv 7100 - Område til offentlige formål 7110 - Uddannelsesinstitutioner	Maks. bebyggelsesprocent: 50 % for Området som helhed		
Lokalplan: 1.44 Erhvervsområde Gældende fra 08-04-2019 <b>C</b>				
Lokalplansniveau	Generel anvendelse 31 - Erhvervsområde  Specifik anvendelse 3100 - Erhvervsområde	Maks. bebyggelsesprocent: 30 % for Området som helhed <b>B</b>		Særlige forhold: Bebyggelsesprocent: højst 30 for området under ét. Højst 50 for matrikel 15a, Birk By, Gjellerup <b>A</b>

FIGUR 10. I KOLONNEN "ANDET" FREMGÅR OPLYSNINGER OM SÆRLIGE FORHOLD, SOM KAN KORRIGERES PÅ DELJORDSTYKKENIVEAU.

For at foretage en korrigering af bebyggelsesprocenten for det nævnte jordstykke i de særlige forhold, Figur 10, **A**, kan nedenstående trin følges:

1. Gå til den lokalplan, hvor det særlige forhold er registreret, Figur 10, **C**.

2. Fra lokalplanens overbliksside klikkes på de tre prikker i øverste højre hjørne ”Vis deljordstykker” vælges. Det åbner for oversigten over deljordstykker, som nu er filtreret til at vise de deljordstykker, som er relateret til den specifikke lokalplan.
3. Filtrér oversigten efter det matrikelnummer som nævnt i det særlige forhold for lokalplanen, Figur 11, **A**.
4. Markér alle deljordstykker der ligger inden for jordstykket med det pågældende matrikelnummer.
5. Klik ”Korriger valgte deljordstykker”, Figur 11, **B**. Et dialogvindue åbnes, hvor korrigeringen kan foretages. Afslut ved at klikke ”Korriger og godkend”.

Efter deljordstykkerne, der påvirkes af de særlige forhold, er korrigeret, kan alle øvrige ikke-godkendte deljordstykker relateret til samme planid godkendes - medmindre øvrige årsager nødvendiggør korrigering af flere deljordstykker.

6. Gå tilbage til deljordstykkeoversigten og filtrér oversigten over ”Ikke-godkendte” deljordstykker uden at filtrere på matrikelnummer, Figur 11, **D**.
7. Vælg ”Godkend alle” i dropdown-menuen, Figur 11, **B**.

**Oversigt over deljordstykker**

Status **D** Terminsår 2019 Planid i plangrundlag **C** Matrikelnr. **A** **Vis deljordstykker**

Ikke godkendte 3241295 15a

Eksakt match

Vælg handling **B**

Godkend valgte Godkend valgte Godkend alle **Korriger valgte** Korriger alle

Udtaget til manuel kontrol • Der er særlige forhold i plangrundlaget

Udfør **Vis geografi**

Terminsår	Matrikelbetegnelse	Løbenr.	Oprettet
2019	15a Birk By, Gjellerup	16949751	08/04/2019 <a href="#">Vis deljordstykke</a>

FIGUR 11. DET ER MULIGT AT FILTRERE I OVERSIGTEN OVER DELJORDSTYKKER.