

ANONYMISERET EKSEMPEL. Format, dybde og kontroller er som i en rigtig leverance. Alle navne, numre, værdier og kriterier er opdigtede. **Én af de fire kandidater er foldet helt ud** på side 3 og 4. En rigtig leverance viser alle fundne kandidater i samme dybde.

Screening af søgeområde K

Opgave: find grunde til et lager med let produktion, 12.000 til 25.000 m², i korridoren langs motorvejen. Søgeområdet blev afgrænset som en korridor på 10 minutters kørsel fra to tilkørsler. Har I to minutter: læs denne side og side 5.

KUNDENS KRITERIER, AFTALT SKRIFTLIGT FØR START, HOLDT OP MOD K1

KRITERIUM	KRAV	K1 · MARGIN TIL KRAVET	EFTERPRØVES I
Anvendelse	Lager og let produktion, miljøklasse 4 eller derover tilladt	Klasse 3 til 5 tilladt. Margin: én klasse opad	Lokalplan, S-tekst
Areal	12.000 til 25.000 m ² i én matrikel eller samlet ejendom	18.420 m ² . Margin: 6.420 m ² over minimum	Matriklen
Zone	Byzone, udlagt erhvervsområde	Byzone, erhvervsområde. Opfyldt	Plandata
Vejadgang	Maks. 10 min. til motorvejstilkørsel, rute på modulvogtogsnettet	4 min. Margin: 6 min. Overkørsel skal etableres	Ruteberegning, vejnet
Bebyggelse	Uden væsentlige eksisterende bygninger	0 bygninger i BBR. Opfyldt	BBR
EI	Plads til procesudstyr, ca. 2 MW, kapacitet afklares pr. kandidat	<i>Ikke afklaret. Spørgsmål til netselskabet</i>	Netselskab, spørgsmål
Risici	Ingen V1/V2, ingen udpeget oversvømmelsesrisiko, ingen beskyttet natur i byggefeltet	Ingen af delene fundet. Opfyldt	Regionens kortlægning, Miljøportalen

Marginkolonnen viser, hvor tæt kandidaten var på at falde. Et krav, der lige akkurat er opfyldt, kan vælte, hvis en registerværdi viser sig at være forkert.

FRA ALLE PLANER I OMRÅDET TIL SHORTLIST

1.087 lokalplaner i søgeområdet, alle hentet og gennemgået	41 videre efter screening af anvendelse, zone og areal	9 videre efter geometri, register og kort	4 kandidater efter menneskelig gennemlæsning
--	--	---	--

Antallet afhænger af område og krav. Også nul kandidater er et gyldigt, dokumenteret resultat. De 1.083 frasorterede står med årsag på side 5.

DE FIRE KANDIDATER

KANDIDAT	AREAL	PLANGRUNDLAG	MOTORVEJ	STATUS
K1 · Kærsholm Vest Foldet ud, side 3 og 4	18.420 m ²	Lokalplan 2.E.14, vedtaget 2018	4 min.	REGISTERLAG BESTÅET
K2 · Bregndal Syd	23.960 m ²	Lokalplan E.07, vedtaget 2004	7 min.	1 AFKLARING
K3 · Højmark Øst	14.115 m ²	Lokalplan 2.E.18, vedtaget 2021	6 min.	REGISTERLAG BESTÅET
K4 · Kærsholm Nord	12.740 m ²	Lokalplan 2.E.09, vedtaget 2011	9 min.	2 AFKLARINGER

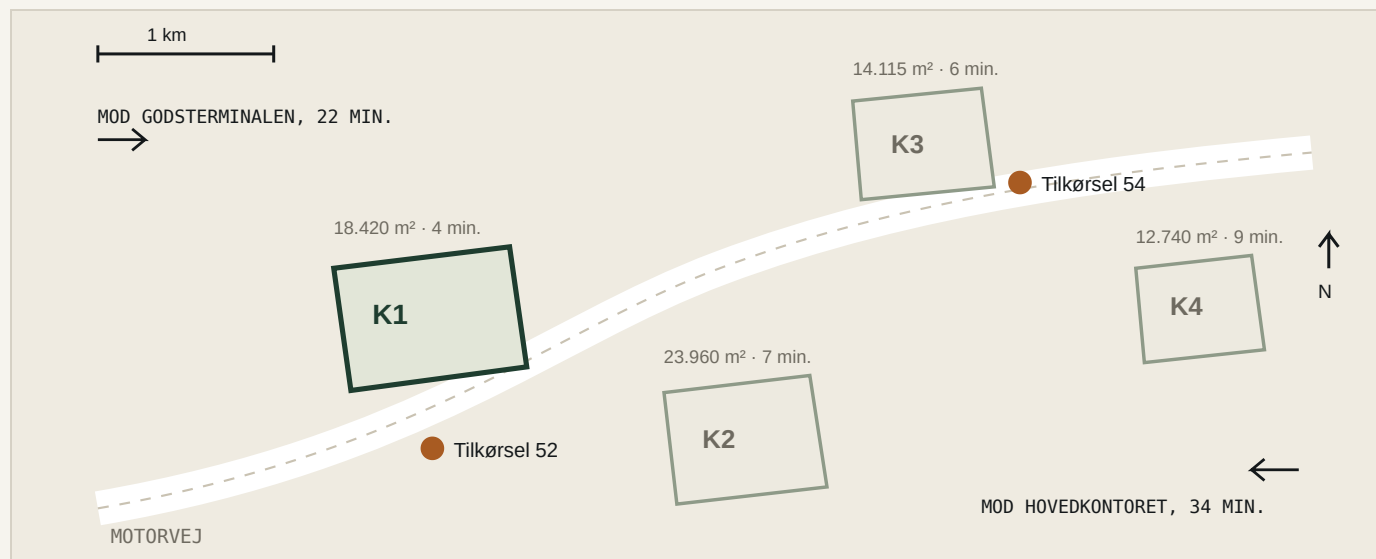
Ingen af de fire var annonceret til salg pr. hentedato, niveau D. Registerlag bestået betyder, at der ikke blev fundet stopklodser i registerlagene.

NÆSTE SKRIDT, IKKE EN ANBEFALING

Leverancen anbefaler ikke en grund. Den viser, hvad der står i registrene og planerne, og hvad der mangler svar. Første handling på K1 er at sende de fire spørgsmål på side 4 til kommunen og netselskabet: svartiden dér afgør typisk tempoet. K2 afventer én afklaring om skovbyggelinjen, K4 to om vejadgang og støjvilkår. Valget er jeres og jeres rådgivers.

De fire kandidater i søgeområdet

Kortet er skematisk. I en rigtig leverance er matrikelgeometrien hentet fra registret, og byggefelt, byggelinjer og udpegninger er tegnet ind på hver kandidat.



Skematisk. Indbyrdes placering, afstande og former er ikke målfaste og kan ikke bruges til at identificere området.

SAMMENLIGNING PÅ DE KRITERIER, DER AFGJORDE NOGET

KANDIDAT	AREAL	BYGGERET	MILJØKLASSE	MOTORVEJ	DET UAFKLAREDE
K1 · Kærsholm Vest	18.420 m²	9.210 m²	3 til 5	4 min.	Elkapacitet, overkørsel, ejer
K2 · Bregnedal Syd	23.960 m²	9.584 m²	2 til 5	7 min.	Skovbyggelinje, ejer
K3 · Højmark Øst	14.115 m²	8.469 m²	3 til 4	6 min.	Elkapacitet, ejer
K4 · Kærsholm Nord	12.740 m²	5.096 m²	3 til 4	9 min.	Vejadgang, støjvilkår, ejer

Byggeret er matrikelarealet ganget med planens bebyggelsesprocent. Det er et loft, ikke et projekt: byggefelt, byggelinjer, beplantningsbælter og parkeringsnorm kan gøre det reelt bebyggelige mindre. På K1 er det gennemregnet på side 3.

HVIS KRAVENE FLYTTER SIG

HVIS I ÆNDRER	SÅ KOMMER DET I SPIL
Miljøklasse ned til 3	Erhvervsarealet ved omfartsvejen, 21.300 m², som ellers faldt på anvendelsen. Se side 5
Areal ned til 10.000 m²	Yderligere 11 planlagte arealer i søgeområdet passerer arealfiltret og skal læses igennem
Køretid op til 15 min.	Søgeområdet udvides mod nordvest. Ikke screenet, kræver en ny kørsel
Accept af forureningsundersøgelse som vilkår	Den tidligere grusgrav syd for tilkørsel 52, 26.800 m². Se side 5

Det er ikke en anbefaling om at ændre kravene. Det er et svar på det spørgsmål, der altid kommer: hvad ligger lige uden for det, vi bad om.

K1 · Kærsholm Vest

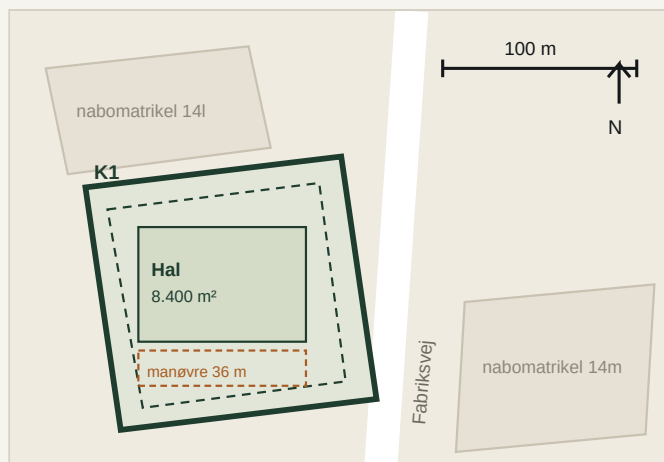
REGISTERLAG BESTÅET

Derfor er den med: største areal på shortlisten, tættest på motorvejen, ingen stopklodser i registerlagene. De fire åbne punkter handler om kapacitet, adgang og ejer. De handler ikke om, hvad planen tillader.

MATRIKELAREAL

18.420 m²Én matrikel. Samlet ejendom, samme BFE: 18.420 m². Tal fra Matriklen.

MATRIKEL	Matr.nr. 14k, Kærsholm By	A
BFE	100 8214	A
ADRESSE	Fabriksvej 7, Kærsholm	A
ZONE	Byzone, udlagt erhvervsområde	A
PLANGRUNDLAG	Lokalplan 2.E.14 "Erhvervsområde Kærsholm Vest", vedtaget 2018. Kommuneplanramme 2.E.2	A
BYGNINGER	0 i BBR. Tidligere anvendelse: landbrugsjord, senest omdriftsareal	A
TERRÆN	Jævnt fald 1,2 m på tværs. Ingen kendte fyldområder	A



Skematisk. Fuldt optrukket: matrikelskel. Stiplet grøn: byggefelt efter byggelinje og beplantningsbælte. Grå flade: prøveopstilling, ikke et projektforslag. I leverancen tegnes det på registrets egen geometri.

BELIGGENHED OG PLANSTATUS

KØRETID	Tilkørsel 52: 4 min. · Godsterminalen: 22 min. · Hovedkontoret: 34 min. Hele ruten ligger på modulvognstogsnettet	A
PLANSTATUS NU	Intet forslag til ny lokalplan eller kommuneplantillæg offentliggjort for området pr. hentedato. Om kommunen har interne reservationer, fremgår ikke af offentlige kilder	B

BYGGEMLIGHEDEN, REGNET IGENNEM

BEBYGGELSESPROCENT	Maks. 50 (§ 5.2, s. 13). Byggeret: $18.420 \times 50 \% = 9.210 \text{ m}^2$ etageareal	B
BYGNINGSHØJDE	Maks. 12,5 m (§ 5.4, s. 13). Højlager over den højde kræver dispensation	B
BYGGEFELT	Hele matriklen minus byggelinje 5 m fra vejskel mod Fabriksvej (§ 5.1) og beplantningsbælte 5 m mod nord og vest (§ 8.2, s. 16). Nettobyggefelt: ca. 15.900 m²	A
BINDENDE LOFT	Byggeretten på 9.210 m ² , ikke byggefeltet. Der er plads på grunden til mere, end planen tillader at bygge. Vurdering, bekræftes hos kommunen	C
PARKERINGSNORM	1 plads pr. 100 m ² erhvervsetageareal (§ 7.1, s. 15). Ved fuld byggeret: 92 pladser	B
PRØVEOPSTILLING	8.400 m ² hal, 36 m manøvregræde langs portsiden og 92 pladser går op inden for nettobyggefeltet, med byggeretten som loft. Vores opmåling på kortet, ikke et projektforslag og ikke godkendt af nogen	C

ANVENDELSEN, ORDRET FRA PLANDOKUMENTET

§ 3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål: lager-, transport- og produktionsvirksomhed i miljøklasse 3-5.

Lokalplan 2.E.14, § 3.1, side 11. Ordret citat. Hele anvendelsesbestemmelsen er læst igennem, ikke kun søgt i. Kundens krav er miljøklasse 4 eller derover. Klasse 5 er den øvre grænse i planen, så der er én klasse i margin opad. Hvad virksomheden konkret klassificeres som, afgøres i miljøgodkendelsen, ikke her.

RISICI OG BINDINGER

BESKYTTET NATUR	Ingen § 3-arealer inden for matriklen iht. vejledende registrering. Vejledende betyder, at registreringen ikke er en afgørelse	A
JORDFORURENING	Ikke V1- eller V2-kortlagt. Undtaget fra områdeklassificering i kommunens jordstyrringsregulativ	A
VAND OG TERRÆN	Uden for udpegede oversvømmelsesrisikoområder, uden for BNBO og følsomme indvindingsområder. Ingen lavninger i byggefeltet i vores egen terrænanalyse	C
LANDBRUGSPLIGT	Noteret med landbrugspligt. Ophævelse sker efter landbrugsloven og håndteres normalt i handlen. Fremgangsmåde og tidsforbrug bekræftes hos Landbrugsstyrelsen og jeres rådgiver	B
STØJ OG DRIFTSTID	Planen henviser til de vejledende grænseværdier (§ 6.1, s. 14) og udelukker ikke døgn drift. Vilårene sættes i miljøgodkendelsen, ikke i planen	C
ARKÆOLOGI	Museets udtalelse er ikke indhentet. En forundersøgelse på tidligere dyrket jord er ikke usædvanlig og kan flytte en tidsplan. Kan bestilles før køb	D
NABOPROFIL	Erhverv mod nord og øst. Nærmeste boligområde 380 m mod syd, adskilt af Fabriksvej	A

VEJADGANG OG FORSYNING

VEJSTATUS	Fabriksvej er offentlig vej. Kommunen er vejmyndighed	B
OVERKØRSEL	Matriklen har ingen etableret overkørsel i dag. Ny overkørsel til Fabriksvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden. Køretid er ikke det samme som adgang	D
SPILE- OG REGNVAND	I kloakopland, separatkloakeret, stik i vejskel. Befæstelsesgrad 0,55 for erhverv i oplandet, så forsinkelse eller nedsivning på egen grund kan blive et vilkår og koste areal	B
EL	60/10 kV-station 1,4 km mod øst. Ledig kapacitet til et forbrug i størrelsesordenen 2 MW er ikke oplyst og er det tungeste åbne punkt	D
VAND OG VARME	Alment vandværk i området, nærmeste ledning 40 m fra skel. Fjernvarme ført frem til Fabriksvej. Om der kan tilsluttes, og til hvilken effekt, er ikke oplyst	D

ØKONOMI I DRIFT OG EJERFORHOLD

EJENDOMSSKAT	Grundskyld 7,2 promille (2026) af 80 % af grundværdien. Ingen dækningsafgift i kommunen i 2026. Offentlig grundværdi 4,6 mio. kr., foreløbig. En vurdering er ikke en markedspris	A
EJER OG NABOER	En privat ejer, et selskab, ifølge ejendomsorienteret registeropslag. Nabomatriklen 14l mod nord har samme registrerede ejer, 14m mod øst en anden. Salgsvillighed, pris og udvidelsesmulighed afhænger af svar, ikke af registret	D
SERVITUTTER	Tinglyste servitutter er ikke gennemgået. Servitutudskrift hører til næste skridt hos jeres rådgiver	D

DET UAFKLAREDE, MED MODTAGER OG KONSEKVENS

SPØRGSMÅL	HVEM SVARER	TYPISK SVARTID	HVAD SVARET KAN ÆNDRE
Ledig effekt ved 60/10 kV-stationen til ca. 2 MW	Netselskabet	Uger	Afgør om grunden overhovedet kan bære anlægget. Et nej fælder kandidaten
Tilladelse til ny overkørsel til Fabriksvej	Kommunen, vejmyndighed	Uger	Placering af port og manøvregade, og dermed hele opstillingen
Planarbejde eller reservationer for matr.nr. 14k	Kommunen, plan	Dage til uger	Kan ændre anvendelse eller byggeret i projektperioden
Ejerens salgsvillighed og prisforventning	Ejeren	Uforudsigelig	Afgør om der er en handel. Ingen af de fire kandidater var annonceret

Fire åbne punkter på en grund, der ikke er sat til salg, er normalt her. Det, der gør et hul til en plan frem for en mangel, er at der står hvem der svarer, og hvad svaret kan vælte.

Pålidelighed: **A** register · **B** dokumenteret kilde med henvisning · **C** vores fortolkning · **D** spørgsmål, ikke påstand. Uddybet på side 6. Hentdato står pr. opslag i en rigtig leverance.

De 1.083, der ikke kom med, og hvorfor

Dokumentationen for et nej er lige så vigtig som shortlisten. Den viser, at ingen andre lokalplanlagte arealer i søgeområdet opfyldte kriterierne pr. hentedato.

ÅRSAGER, HELE SØGEOMRÅDET

FRASORTERINGSÅRSAG	ANTAL PLANER	HVORDAN DET ER AFGJORT
Zone eller anvendelse udelukker kravet	623	Planens anvendelses- og zonebestemmelser mod kriterierne
For lille areal eller byggemulighed	214	Matrikelareal og planens byggregler mod arealkravet
Væsentlig eksisterende bebyggelse	118	Bygninger pr. matrikel fra BBR
Beskyttet natur eller fredning i arealet	47	Udpegninger fra Miljøportalen klippet mod geometrien
Jordforurening, V1 eller V2	29	Regionens kortlægning mod matriklen
Køretid over kravet	26	Ruteberegning til tilkørsler og ankerpunkter
Udpeget oversvømmelsesrisiko	14	Udpegninger og lavningsanalyse mod byggefeltet
Uafklaret plangrundlag	12	Aflysninger, overlappende planer eller forslag under behandling
I alt frasorteret	1.083	Plus 4 kandidater: 1.087 planer i søgeområdet

Frasorteringen er opgjort pr. lokalplan, og en plan kan dække flere matrikler. Planer med flere årsager tæller under den første, der blev afgørende i rækkefølgen ovenfor.

TRE NÆRE FRAVALG, TÆTTEST PÅ SHORTLISTEN

Erhvervsareal ved omfartsvejen, 21.300 m²

Faldt på anvendelsen: "§ 3.2. Inden for området må der ikke etableres virksomhed i miljøklasse over 3." Kundens produktion kræver klasse 4. Alt andet bestod.

Tidligere grusgrav syd for tilkørsel 52, 26.800 m²

Faldt på to forhold: arealet er kortlagt på V1-niveau, og efterbehandlingsplanen binder terrænet. Kan genovervejes, hvis I accepterer en forureningsundersøgelse som vilkår.

Restareal i erhvervspark nord, 13.100 m²

Faldt på byggemuligheden: planens byggefelt og facadebyggelinje efterlader under 6.000 m² reelt bebyggeligt areal. Matrikelarealet alene så rigtigt ud. Byggefeltet afgjorde det.

DEN INDVENDING, TABELLEN OVENFOR REJSER

En rimelig indvending lyder: I kan efterprøve alt, hvad vi viser jer om K1, men tabellen over de 1.083 er vores egen opgørelse af vores eget arbejde. Det er rigtigt, og derfor står tilbuddet her: **hver eneste linje i tabellen kan foldes ud til de konkrete planer og matrikler med årsag pr. plan**, og listen sendes uden beregning, hvis I beder om den. De tre nære fravalg ovenfor er første stikprøve, valgt fordi de lå tættest på at bestå, ikke fordi de var lettest at forklare.

Flytter jeres krav sig, kan screeningen genkøres mod de samme data. Hvad der i så fald kommer i spil, står på side 2.

Sådan skal leverancen læses

Hvert felt bærer et pålidelighedsmærke, så I altid ved, hvad der er registerfakta, hvad der er citeret, hvad vi selv har vurderet, og hvad der stadig er et spørgsmål.

PÅLIDELIGHED PR. FELT

A	Registerdata og geometri Areal, matrikel, zone, bygninger, afstande. Hentet direkte fra registrene, deterministisk, med hentedato pr. opslag.
B	Dokumenteret kilde med henvisning Plancitater med paragraf og sidetal, kommunens opgørelser og forsyningsoplysninger, altid med henvisning.
C	Vores fortolkning Hvad planen reelt tillader, og hvad opmålingen viser. Læst og regnet af et menneske pr. kandidat, aldrig kun maskinelt. Bekræftes hos kommunen.
D	Spørgsmål, ikke påstande Ejerforhold, pris, kapacitet, tilladelser og salgsvillighed. Leverancen viser, hvor og hvordan svarene indhentes, og hvad de kan ændre.

KONTROLLERNE, DER KØRER I HVER SCREENING

Geometrisk klipning	Planer knyttes til matrikler ved geometri med procentdækning, aldrig ved navne
Kortet tegnes	Hver kandidat tegnes og ses efter, før noget sendes
Registerkontrol	Hvert tal hentes fra kilden ved levering, med hentedato
Menneskelig gennemlæsning	Anvendelsesbestemmelserne læses fuldt ud pr. kandidat. Intet forbud fundet er ikke det samme som tilladt

KILDER I DENNE LEVERANCE

KILDE	BRUGES TIL
Plandata	Lokalplaner og kommuneplanrammer, geometri og dokumenter
Matriklen	Matrikelareal, samlet ejendom, BFE
BBR	Bygninger pr. matrikel
Miljøportalen	Beskyttet natur, fredninger, linjer
Regionens kortlægning	V1- og V2-kortlægning af jordforurening
Ruteberegning og vejnet	Køretider, modulvogntogsnet, vejstatus
Forsyningsens ledningsoplysninger	Stik, ledninger og fremført forsyning
Kommunen	Skattesatser, spildevandsplan, jordstyringsregulativ

I en rigtig leverance står hver kilde med link og hentedato pr. opslag. Datoerne er udeladt her, fordi eksemplet er anonymiseret.

DET SIGER LEVERANCEN IKKE

Screeningen er ikke planjuridisk rådgivning og ikke en købsanbefaling. Registerfelter kan indeholde fejl: det er plandokumentet, der gælder, og plangrundlaget skal bekræftes hos kommunen, før der disponeres. Geoteknik, forureningsundersøgelser, arkæologi, miljøgodkendelse og juridisk due diligence ligger hos jeres rådgivere.

SAMLEDE ÅBNE SPØRGSMÅL

De åbne spørgsmål fra kandidatsiderne står samlet på én side i den rigtige leverance, grupperet pr. modtager: kommunen, netselskabet, forsyningen og ejerne. Klar til at sende, den dag I går videre.

FRA JA TIL SPADESTIK, RÆKKEFØLGEN PÅ EN KANDIDAT

1 Kontakt og pris Henvendelse til ejer, servitutudskrift, købsaftale med forbehold	2 Svar på de åbne punkter Netselskab og kommune. Kan køre parallelt med trin 1	3 Notering og arkæologi Landbrugspligt håndteres i handlen. Museets udtalelse kan bestilles før	4 Byggesag Projekt, overkørselstilladelse og miljøgodkendelse efter behov
--	--	---	---

Rækkefølgen er vores vurdering, mærket C. Varigheder er ikke sat: de afhænger af jeres rådgiver, kommunen, netselskabet og ejeren, og dem kan vi ikke love på vegne af.

Vil I have jeres eget søgeområde screenet?

Fast pris fra 9.500 kr. ekskl. moms · typisk 5 hverdage fra kriterierne er aftalt skriftligt. Prisen følger områdets størrelse og aftales, før vi går i gang. Skriv til kontakt@arealis.dk eller ring 25 61 10 70 · arealis.dk