

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

bebyggelsesgrad. I løbet af den følgende snes år blev udnyttelsesgradsbegrebet kendt og ret almindeligt anvendt ud over hele landet, dels fordi statslånskra-vene anvendte dette begreb, dels fordi det hyppigt blev indført i både byplanvedtægter og dispositionsplaner og i øvrigt også indførtes i en del kommunale bygningsvedtægter. Ved (lands)- byggeoven af 1960 forlod man helt en bebyggelsesregulering ved hjælp af maksimale bebyggelsesgrader og indførte udnyttelsesgradsbegrebet som regulator.

Der er imidlertid en betydelig forskel mellem reglerne om udnyttelsesgrader i den københavnske byggeoven og i byggeoven for landet iøvrigt. Den københavnske byggeovens § 49, stk. 3, fastlægger de maksimale udnyttelsesgrader i København til 2,50 i 1. grundkreds, 2,00 i 2. grundkreds, 1,00 i 3. grundkreds og 0,50 i 4. grundkreds, uden at der skelnes mellem de forskellige bebyggelsesarter. Grundkredsinddelingen er fastlagt direkte i lovens § 11. For forretnings- og industribebyggelse i særlige byggeområder i København kan magistraten tillade, at udnyttelsesgraden forhøjes indtil 3,50 i 1. grundkreds, 3,00 i 2. grundkreds og 2,00 i 3. og 4. grundkreds, jfr. lovens § 49, stk. 5. For grunde i 3. grundkreds, der er udstykket før 1939, kan magistraten endvidere tillade udnyttelsesgraden øget til 1,25, jfr. lovens § 49, stk. 4.

De anførte maksimale udnyttelsesgrader kan ændres — i praksis nedsættes — i en byplanvedtægt. I magistratens bekendtgørelse af 10. april 1959 om Københavns gamle bydele er der således givet udtryk for, at den eksisterende udnyttelsesgrad for de enkelte karréer inden for områder, hvor bevaringshensyn foreligger, normalt ikke vil blive tilladt overskredet, selv om denne udnyttelsesgrad måtte ligge under den i byggeoven anførte maksimale udnyttelsesgrad. Endvidere fremgår det af den af borgerrepræsentationen i 1967 tiltrådte dispositionsplan for Københavns gamle bydel, at der i store dele af den indre by inden for voldene ikke vil blive tilladt en udnyttelsesgrad på mere end 1,75, om fornødent fastlagt ved byplanvedtægt. De senere års byplanvedtægter for områder i 2. grundkreds har nedsat byggeovens maksimale udnyttelsesgrad til typisk ca. 1,60 (1,25 med mulighed for forøgelse med indtil 30 pct. på grundlag af en samlet bebyggelsesplan). Inden for denne ramme har de seneste genopbygningsplaner i forbindelse med saneringer i både 1. og 2. grundkreds medført udnyttelsesgrader på ca. 1,20-1,40. I betænkning nr. 510/1968, afgivet af det af boligministeriet nedsatte udvalg om revision af byggeovene for København og Frederiksberg, måtte imidlertid konstateres en ret betydelig uenighed mellem ministeriets og Københavns kom-

munes repræsentanter om den ønskelige størrelse af byggeovens maksimale udnyttelsesgrader.

For alle andre kommuner i landet end Københavns kommune er den almindelige maksimale udnyttelsesgrad fastsat i byggeovens § 33, stk. 1, til 0,20 for parcelhuse, 0,25 for række- og kædehuse o. lign. og 0,40 for andre bebyggelser, for enhver bebyggelse i bymidter dog 0,50. Disse udnyttelsesgrader finder anvendelse, medmindre andet er bestemt i byplanvedtægt eller reguleringsplan eller i bygningsvedtægt i forbindelse med fastlæggelse af byggeområder, der forbeholdes en bestemt bebyggelsesart eller udlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

I de fleste bygningsvedtægter er lovens almindelige maksimale udnyttelsesgrader forhøjet under hensyntagen til de vejledende regler i lovens § 30, stk. 2, og inden for de rammer, som loven angiver i § 33, stk. 2-4. Disse rammer giver mulighed for, at der i bygningsvedtægterne kan fastsættes en maksimal udnyttelsesgrad på 1,00 for bebyggelse i bymidter, i byggeområder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse dog 1,25 og i byggeområder til udelukkende erhvervsbebyggelse (forretningsbebyggelse) dog 2,00. De nævnte maksima er kun anvendt i ret få bygningsvedtægter.

Uden for bymidter giver byggeovens rammer mulighed for maksimale udnyttelsesgrader på 0,60 i etageboligområder, 1,25 i blandede områder og 1,50 i erhvervsområder, medens rammerne ikke åbner mulighed for en forhøjelse af de almindelige maksimale udnyttelsesgrader for parcelhuse og række- og kædehuse o. lign. på henholdsvis 0,20 og 0,25. Også de nævnte maksima for etageboligområder, blandede områder og erhvervsområder er kun anvendt i ret få bygningsvedtægter.

Dernæst tillægger byggeovens § 33, stk. 5-6, og § 76 kommunalbestyrelsen en beføjelse til — hvis det er særligt hjemlet i kommunens bygningsvedtægt — at dispensere fra den maksimale udnyttelsesgrad, der i det enkelte tilfælde er gældende, såfremt der tilvejebringes en bebyggelsesplan, som typisk må omfatte flere grunde. Denne dispensationskompetence kan dog ikke anvendes af kommunalbestyrelserne til at tillade udnyttelsesgraden øget med mere end højst 30 pct. (f. eks. fra 0,40 til 0,52) eller til mere end 0,60 i boligområder uden for bymidter eller mere end 2,00 i erhvervsområder; den sidstnævnte begrænsning gælder dog ikke i Frederiksberg kommune.

Der er således en meget betydelig forskel på størrelsen af de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i og uden for København. Forklaringen herpå må i højere grad tilskrives de to byggeovnes forskel-