

lige alder end den omstændighed, at København er landets eneste storby. Bymidte-problemerne i henseende til de maksimale udnyttelsesgrader er i princippet ikke anderledes i København end i de større provinsbyer. Den væsentligste forskel ligger i, at bymidten i København har en langt større udstrækning end i selv de største provinsbyer, og at der i København kan tales om flere bymidter.

Størrelsen af de maksimale udnyttelsesgrader i København har jævnlige givet anledning til kritik fra forskellig side. Således er der endnu i de senere år opført byggeri uden statsstøtte med udnyttelsesgrader på henimod 2,00, hvilket fører til, at friarealet til ophold kun har en størrelse på ca. 10 pct. af det krav, der stilles ved nyt boligbyggeri i resten af landet. Til illustration kan nævnes, at udnyttelsesgraden i det indre Nørrebro androg ca. 1,90, forinden saneringsvirksomheden i dette kvarter indledtes. Det større statsstøttede nybyggeri i 2. grundkreds, hvor byggelovens maksimale udnyttelsesgrad er 2,00, er i de senere år opført med udnyttelsesgrader på ca. 1,10-1,20.

Regeringen finder ikke tilstrækkelig anledning til, at den bestående forskel i lovgivningen mellem København og det øvrige land opretholdes, når det drejer sig om de almindelige maksimale udnyttelsesgrader, som kun vil finde anvendelse i tilfælde, hvor andet ikke er bestemt i en lokalplan. Idet de førnævnte bestemmelser i den københavnske byggelov forudsættes ophævet, foreslås de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i lovforslagets § 42 derfor fastlagt på et niveau, der svarer nogenlunde til niveauet efter de gældende regler i byggelovens § 33, stk. 1. Ved vurderingen af denne sidestilling af København med det øvrige land må det erindres, at kommunalbestyrelsen i en lokalplan kan både nedsætte og forhøje disse udnyttelsesgrader under hensyn til forholdene i det pågældende område og alene bundet af de rammer, der fastsættes i en af kommunalbestyrelsen vedtaget og af hovedstadsrådet eller amtsrådet godkendt dispositionsplan for kommunen. Som anført i bemærkningerne til §§ 20 og 21 er det hensigten inden genfremsættelsen af nærværende lovforslag at optage forhandling med Københavns kommune om tilvejebringelsen af en for tiden, indtil en godkendt dispositionsplan foreligger, gældende overgangsordning, som skal muliggøre, at der også i Københavns kommune straks fra ikrafttrædelsen af denne lov kan gennemføres lokalplaner uden miljøministerens godkendelse, selv om der derved i en vis udstrækning sker fravigelse af de i § 42 anførte udnyttelsesgrader.

Udnyttelsesgraden beregnes efter gældende ret som et forhold mellem på den ene side bebyggelsens

bruttoetageareal og på den anden side grundens (grundstykkets) areal og en del af det tilgrænsende vejareal, jfr. byggeovens § 29 og den københavnske byggeovs § 49, stk. 1-2. Kun uden for København har tillægsarealet en maksimumsbegrænsning på 25 pct. af grundens areal. De nærmere beregningsregler er i øvrigt ikke ganske ens i København og det øvrige land.

Begrebet tillægsareal er ikke noget nødvendigt led i beregningen af bebyggelsestætheden og fører hyppigt til en ubegrundet forskelsbehandling af de enkelte grunde.

I lovforslagets § 42, stk. 2, foreslås udnyttelsesgraden for en ejendom derfor defineret som forholdet mellem bebyggelsens bruttoetageareal og alene grundstykkets areal. Det findes mest hensigtsmæssigt, at de nærmere beregningsregler fortsat gives i byggeovgivningen, jfr. nu bygningsreglementets kapitel 2.2. og §§ 7 og 8 i bygningsvedtægten for København. Det forudsættes herved, at beregningsreglerne gøres ens for København og landet i øvrigt. Den foreslåede afskaffelse af begrebet tillægsareal må i princippet medføre, at de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i lovforslagets § 42, stk. 1, ansættes højere, end det ellers ville være tilfældet.

For *parcelhuse* fastlægges stk. 1 en maksimal udnyttelsesgrad på 0,25 i stedet for den nu sædvanligt gældende udnyttelsesgrad på 0,20. En 20 m bred og 35 m dyb grund (700 m²) kan herefter bygges med 175 m² bruttoetageareal. I dag afhænger bruttoetagearealets størrelse af bredden af den tilgrænsende vej; er vejbredden 10 m, vil der på grunden efter de nugældende regler kun kunne bygges 160 m² bruttoetageareal.

Da rækkehuse, gårdhuse og anden form for tæt-lav boligbebyggelse altid må opføres med grundlag i en lokalplan, hvor man ikke er bundet af den almindelige maksimale udnyttelsesgrad i stk. 1, er der ingen anledning til i stk. 1 at optage en særlig regel for sådan bebyggelse.

Selv om også opførelse af *etagebebyggelse* i et område, der i dispositionsplanen er udlagt til sådan bebyggelse, i mange tilfælde vil forudsætte tilvejebringelse af en lokalplan, jfr. § 12, stk. 2, er det dog fundet rigtigst blandt de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i § 42 at optage en særregel om den maksimale udnyttelsesgrad for denne form for bebyggelse. Den i stk. 1 foreslåede maksimale udnyttelsesgrad på 0,50 må imidlertid ikke anskues som udtryk for det ønskværdige niveau for bebyggelsestætheden i områder til etagebebyggelse og kan både lempes og skærpes i en lokalplan.

Ligesom i gældende ret sonderer den foreslåede