

skal foretages nye udstykninger uden for bymidter („uden for ældre byområder med overvejende sluttet bebyggelse“). For hele Frederiksberg kommune fastlægger byggelovens § 70, stk. 2, den samme mindstegrundstørrelse for nye udstykninger. Den københavnske bygge lov indeholder derimod ingen bestemmelser om mindstegrundstørrelse.

Med gyldighed for Københavns kommune og for bymidter uden for København og Frederiksberg giver bygge lovene henholdsvis magistraten og vedkommende kommunalbestyrelse beføjelse til at modsætte sig udstykninger, der vil være til hinder for en hensigtsmæssig bebyggelse af de pågældende grunde.

Den almindelige mindstegrundstørrelse i henhold til bygge loven kan fraviges — lempes eller skærpes — i bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller retningsplan. I de kommunale bygningsvedtægter er denne adgang især benyttet i forbindelse med fastlæggelse af byggeområder til parcelhus- eller sommerhusbebyggelse.

Med hjemmel i bygge lovens § 38, stk. 3, har bygningsvedtægternes særlige bestemmelser om mindstegrundstørrelse ikke blot betydning, når en udstykning agtes foretaget. Bestemmelserne er tillige udtryk for, at allerede udstykkede grunde af mindre størrelse ikke kan bebygges overhovedet, medmindre en konkret dispensation meddeles.

Denne gældende retstilstand med hensyn til mindstegrundstørrelser og udstykninger i bymidter foreslås nu gennem *stk. 1*, ændret således:

1) Hovedreglen om mindst 700 m² nettoareal for nyudstykkede grunde tillægges virkning for hele lovens gyldighedsområde, altså også i bymidter og i Københavns kommune.

2) Denne mindstegrundstørrelse skal foreligge ikke blot ved nye udstykninger og matrikuleringer, men også efter omdelinger og skelforandringer. Ved udstykning til sammenlægning med anden ejendom skal kravet om mindstegrundstørrelse dog først være opfyldt efter sammenlægningen.

3) Mindstegrundstørrelsen har ikke længere betydning for, om en grund af mindre størrelse overhovedet må bebygges, men vil alene være af retlig betydning ved de nævnte matrikulære forandringer.

4) Reglerne for beregning af grundstørrelsen er i princippet uændrede, men er tilpasset de nye bestemmelser i vejlovgivningen (lov nr. 288 af 7. juni 1972 om private fællesveje og love bekendtgørelse nr. 423 af 11. september 1972 om offentlige veje).

5) Kommunernes beføjelse til at modsætte sig udstykninger, som ville være til hinder for en hensigtsmæssig bebyggelse, begrænses ikke længere til bymidter. En kommunalbestyrelse vil alligevel altid

kunne hindre en uhensigtsmæssig udstykning uden for bymidter ved en lokalplan eller et foregrebet foreløbigt forbud, jfr. lovforslagets § 17. Den omhandlede beføjelse for kommunerne skal dog ikke kunne anvendes over for ansøgninger om udstykning i landzone, idet by- og landzonenloven allerede tillægger zonelovsmyndigheden et tilstrækkeligt indseende med udstykninger i landzone.

6) Endvidere skal nævnes, at den nugældende ubegrænsede dispensationskompetence for kommunalbestyrelserne med hensyn til lovens mindstegrundstørrelsesregel ikke længere udtrykkes i umiddelbar forbindelse med den materielle regel, men forudsættes opretholdt i den foreslåede bekendtgørelse i medfør af lovforslagets § 47, stk. 2.

Det har været overvejet, om en mindstegrundstørrelse på 700 m² fortsat bør fastsættes som lovens normale regel. Bestemmelsen indførtes i lovgivningen i 1949 og må ses på baggrund af den dengang ønskelige mindstestørrelse af en grund beregnet til opførelse af et sædvanligt fritliggende parcelhus. I de følgende år er udviklingen gået i to retninger.

På den ene side førte velstandsstigningen til, at bygherrerne ofte ønskede at opføre større enfamiliehuse end tidligere. Dette nødvendiggjorde en større bredde af parcelhusgrundene. Da yderligere ønsket om en rimelig afstand til nabobebyggelsen fortsat gjorde sig gældende og i de seneste år tillige ønsker om anlæg af svømmebassin eller opførelse af legehuse o. lign., tenderede udviklingen mod et større areal end 700 m² for en parcelhusgrund, når der ikke i forbindelse med udstykningen blev gennemført en nærmere bebyggelsesplanlægning af det pågældende område.

På den anden side har udviklingen ført til ønsker om såkaldt tæt-lav boligbebyggelse, hvor den grund, der eksklusivt hører til det enkelte enfamiliehus, er langt mindre end 700 m², og hvor der til gengæld regnes med ret store fællesarealer for den samlede bebyggelse. Også mange enfamiliehusejeres ønske om en begrænsning af havearealets størrelse tenderer mod en reduktion af det almindelige krav til grundens mindstestørrelse.

Når lovforslaget opretholder hovedreglen om mindst 700 m² grundareal, er det ikke udtryk for, at der dermed fastlægges en ønskelig norm for grunde til enfamiliehus. Bestemmelsen må nemlig ses i sammenhæng med lovforslagets øvrige indhold. For det første kan der i en lokalplan fastlægges andre grundstørrelser, jfr. § 39. For det andet skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, jfr. § 16, stk. 3.

Hovedreglen om mindst 700 m² grundareal vil derfor i praksis kun få betydning for enkeltudstykk-