

landzonenloven den 1. januar 1970 i flere egne af landet fik en ganske betydelig rummelighed som følge af de før zonenloven gældende rummelighedskrav for byudviklingsplaner. Det er derfor af overordentlig stor betydning for en række kommuners styring af byudviklingen, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at udsætte en ansøgt udstykning i byzone uden at skulle binde sig til at tillade udstykningen efter en bestemt dato, som — hvis loven skulle angive en gyldighedsperiode for udsættelsen — formentlig ikke kunne ligge mere end få år senere. En tidsfrist vil heller ikke harmonere med ordningen efter lovforslagets § 16, stk. 4, hvorefter kommunalbestyrelsen kun har pligt til at tilvejebringe en for udstykningens gennemførelse eventuelt nødvendig lokalplan, hvis udstykningen er i overensstemmelse med dispositionsplanen.

Industrirådet har endvidere ønsket, at kommunalbestyrelsen skal have pligt til, bl. a. gennem sin økonomiske planlægning, at kunne dokumentere, at den påtænkte udstykning vil komme i strid med den planlagte byudvikling. Dette ønske er søgt imødekommet ved en ændret affattelse af bestemmelsen i forhold til det oprindelige lovforslag. Det er således nu foreslået, at spørgsmålet om udstykningens eventuelle modstrid med en forsvarlig og hensigtsmæssig byudvikling på det pågældende tidspunkt må afgøres på grundlag af kommunens tidsfølgeplanlægning. Der er således ikke som efter det oprindelige lovforslag tale om et frit og konkret skøn fra kommunalbestyrelsens side.

#### Til § 41.

Kravene til friarealer ved ny bebyggelse fastlægges som hidtil i bygge Lovgivningen, jfr. nu bygge Lovforslagets § 7. Da lokalplaner skal kunne indeholde bestemmelser om friarealer, jfr. § 18 i nærværende lovforslag, vil det være hensigtsmæssigt, at loven indeholder en henvisning til bygge Lovgivningens regler herom.

#### Til § 42.

Ved bestemmelserne i denne paragraf indføres begrebet byggekvote som middel til at regulere bebyggelsens omfang på den enkelte grund, når andet ikke er bestemt i en byplanvedtægt, en reguleringsplan eller en lokalplan. Bestemmelserne vil afløse de gældende regler herom i bygge Lovens § 29, stk. 1-4, § 30, stk. 1-3, og § 33 samt i den københavnske bygge Lov § 49.

Begrebet byggekvote vil erstatte begrebet udnyttelsesgrad, som blev indført i lovgivningen ved den københavnske bygge Lov fra 1939 og senere udbygget ved (lands)bygge Loven af 1960, og som var opretholdt i det oprindelige lovforslags § 42. Da

de deri foreslåede regler om beregningen af udnyttelsesgraden afveg fra de gældende beregningsregler, jfr. nærmere nedenfor, er der under drøftelserne omkring det oprindelige lovforslag fra flere sider påpeget det ønskelige i en ændret terminologi, idet man på den anden side har anset det for meget værdifuldt at gå over til de nye forenklede beregningsregler. Ved at bibeholde udtrykket udnyttelsesgrad ville man derfor skabe uklarhed med hensyn til, om en bestemt udnyttelsesgrad var beregnet efter de ældre eller de nye regler, og der måtte befrygtes at opstå mange misforståelser.

De ændrede beregningsregler fremgår af *stk. 2* i nærværende lovforslags § 42.

Efter gældende ret beregnes en udnyttelsesgrad som forholdet mellem på den ene side bebyggelsens bruttoetageareal og på den anden side grundens (grundstykkeets) areal med tillægsareal, dvs. en del af det tilgrænsende vejareal, jfr. bygge Lovens § 29 og den københavnske bygge Lov § 49, stk. 1-2. Kun uden for København har tillægsarealet en maksimumbegrænsning på 25 pct. af grundens areal. De nærmere beregningsregler er i øvrigt ikke ganske ens i København og det øvrige land.

Begrebet tillægsareal er imidlertid ikke noget nødvendigt led i beregningen af bebyggelsestæthed og fører hyppigt til en ubegrundet forskelsbehandling af de enkelte grunde. Endvidere kompliceres beregningen unødigt.

I det oprindelige lovforslags § 42, stk. 2, var udnyttelsesgraden for en ejendom derfor foreslået defineret som forholdet mellem bebyggelsens bruttoetageareal og alene grundstykkeets areal. På tilsvarende måde foreslås nu begrebet byggekvote defineret, idet der ikke er tilsigtet nogen realitetsændring ved anvendelsen af ordet „etageareal“ i stedet for „bruttoetageareal“.

Medens bygge Lovene anvender udtrykket „grundens areal“, er der i det foreslåede *stk. 2* benyttet ordene „grundstykkeets areal“. Det er hermed tilsigtet — i overensstemmelse med hidtidig fortolkning af udtrykket „grundens areal“ i de gældende bestemmelser — at angive en vis begrænsning i forhold til ejendommens matrikulære areal. Hvis en ejendom eksempelvis er opdelt i to særskilt beliggende lodder eller gennemskæres af en vej, bør ikke ejendommens samlede areal indgå i beregningen af udnyttelsesgraden, men alene arealet af den lod eller den del af ejendommen, hvorpå bebyggelsen opføres. På samme måde bør en ejendom, som er beliggende delvis i byzone og delvis i landzone, ikke kunne bygges efter en udnyttelsesgrad beregnet på grundlag af ejendommens samlede areal.

Det findes mest hensigtsmæssigt, at de nærmere