

b. Bebyggelsesprocenter

I byggelovens § 6 B, stk. 1, er den maksimale bebyggelsesprocent i dag fastsat til 25% for parcelhuse til helårsbeboelse, 10% for sommerhusbebyggelse m.v., 50% for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil, og 40% for al anden bebyggelse. Bebyggelsesprocenten 25% gælder tillige for tæt/lav boligbebyggelse.

Det foreslås, at de nugældende bebyggelsesprocenter erstattes med en bemyndigelse for by- og boligministeren til at fastsætte regler om bebyggelsesprocenter. Indtil videre forudsættes det ved udmøntningen af bestemmelsen, at der ikke ændres på de eksisterende maksimale bebyggelsesprocenter for parcel- og sommerhusbebyggelse på henholdsvis 25% og 10%, idet de faste bebyggelsesprocenter for denne type bebyggelse ikke har givet anledning til problemer. Det vil dog være muligt at udmønte bemyndigelsen i differentierede bebyggelsesprocenter, jf. nedenfor.

Endvidere forudsættes det, at der for tæt/lav boligbebyggelse fastsættes en lidt højere maksimal bebyggelsesprocent på 35%, som der har vist sig behov for.

For al anden bebyggelse end parcel- og sommerhusbebyggelse samt tæt-lav boligbebyggelse forudsættes det, at der ikke fastsættes faste bebyggelsesprocenter, men at der indsættes en bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at fastsætte de maksimale bebyggelsesprocenter ud fra en række hensyn, som tilsigter at sikre lokale forhold og behov, herunder beboer-, bruger- og nabointeresser. Der henvises til § 1 nr. 5 og 6, i bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Begrundelsen for den foreslåede dynamiske ordning er, at de maksimale bebyggelsesprocenter på 40% for anden bebyggelse og på 50% for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil, hverken modsvarer de eksisterende forhold i byområderne eller den fremtidige udvikling i byerne. Bebyggelsesprocenterne i de tætte bykerner ligger ofte allerede indenfor et spænd fra 200 til i enkelte tilfælde helt op til 400%. Generelt må kommunerne derfor ofte dispensere fra reglerne i § 6 B.

Erfaringerne fra landets store og mellemstore kommuner med det nuværende faste system viser således, at reglen er utidssvarende.

Med den foreslåede ordning fjernes de nuværende begrænsninger i de faste bebyggelsesprocenter for dermed at undgå ressourcekrævende dispensationer, idet det med forslaget bliver muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte forskellige bebyggelsesprocenter i byområderne under hensyn til lokale forhold og behov uden meddelelse af dispensationer.

Lokalplanpligten efter planlovgivningen medfører, at væsentlige miljøforændrende nybyggerier og ombygninger får den særlige behandling, som lokalplanprocessen sikrer.

c. Bebyggeshøjde og etageantal

Ifølge byggeloven må en bebyggelse i dag ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Begge krav skal være overholdt, og de gælder uanset bebyggelses placering på grunden. For sommerhuse er kravene skærpet til henholdsvis 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 5 m. Kravene gælder for alle typer af byggeri.

De nævnte krav (det såkaldte vandrette højdegrænseplan) er utidssvarende i hvert fald i bymæssig bebyggelse.

Under hensyn til, at der også for bygningshøjdernes vedkommende kan være behov for løbende justeringer i takt med udviklingen i byområderne, foreslås det derfor, at bestemmelsen erstattes med en bemyndigelse for by- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om bebyggeshøjder.

I første omgang forudsættes det ved udmøntningen af bemyndigelsen, at der ikke for så vidt angår parcel- og sommerhusbebyggelse ændres på de eksisterende vandrette højdegrænseplaner på henholdsvis 8,5 m og 5 m. Det forudsættes endvidere, at forbudet mod at opføre bebyggelse i mere end henholdsvis 2 etager for parcelhuse og 1 etage for sommerhuse fastholdes. Tilsvarende fastholdes det vandrette højdegrænseplan på 8,5 m og forbudet mod at opføre bebyggelse i mere end 2 etager for bebyggelse i landzone. Det vil dog være muligt senere at udmønte bemyndigelsen i differentierede bebyggeshøjder og regler om etageantal for de nævnte bebyggelse, jf. nedenfor.

For al anden bebyggelse end parcel- og sommerhusbebyggelse forudsættes det endvidere, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at fastsætte de maksimale bygningshøjder ud fra en række nærmere fastlagte hensyn, som kommunalbestyrelsen skal varetage, og som tilsigter at sikre lokale forhold og behov. Der henvises til § 1, nr. 5 og 6, i bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

d. Afstand til naboskel og sti

Byggelovens § 8 fastsætter regler om, at bebyggelse ikke må opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m, i sommerhusområder dog 5 m. Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o.lign. kan dog sammenbygges i skel.