

etageareal og friarealerne, herunder medregnet en del af det tilstødende vejareal (*udnyttelsesgrad*) (§ 28, stk. 3-7).

Forslagets bestemmelser om *udnyttelsesgradernes størrelse* (§ 31) tager deres udgangspunkt i principale maksimale udnyttelsesgrader, som umiddelbart skal gælde for områder uden planlægning, og giver nærmere regler om forhøjelser af udnyttelsesgraderne på grundlag af planlægning. De bygger på en hovedsøndring mellem *ældre byområder med overvejende sluttet bebyggelse* og *andre områder*. De sidstnævnte områder er områder med villaservitutter, de senere årtiers åbne parkbebyggelser og den mere tilfældige spredte bebyggelse. I disse områder kan gennemføres en sådan begrænsning i bebyggelsens omfang, at de krav, som efter nutidens synspunkter må stilles til friarealer og bygningsafstande, gennemføres helt ud, hvorimod der for de ældre byområder med overvejende sluttet bebyggelse må tages hensyn til den eksisterende bebyggelses tæthed og de herved begrundede grundværdier.

Den planlægning, der skal kunne give grundlag for gennemførelsen af højere udnyttelsesgrader, er kommunernes *almindelige byplanlægning* i henhold til byplanloven (dispositionsplaner), *partielle byplanvedtægter* og *reguleringsplaner* samt *bebyggelsesplaner* (for en flerhed af grunde eller et større areal).

Bestemmelserne bygger i første række på kommunernes *almindelige byplanlægning* og går i hovedsagen ud på følgende:

I bygningsvedtægter kan som led i kommunens almindelige byplanmæssige dispositioner fastlægges en inddeling af kommunen i *grundkredse* (§ 15) med varierende udnyttelsesgrader i almindelighed inden for rammer, der er angivet i loven.

I forbindelse med udlæg i bygningsvedtægter af *områder til erhvervsbebyggelser eller blandet bebyggelse* (§ 16) kan fastsættes særlige udnyttelsesgrader for de pågældende områder i almindelighed inden for rammer, der er angivet i loven.

Endelig kan i bygningsvedtægt tillægges bygningsmyndigheden beføjelse til for byggeri, som opføres på grundlag af godkendte *bebyggelsesplaner*, at tillade en vis begrænset for-