

melserne herom har til formål at sikre en i de forskellige områder forsvarlig og rimelig almindelig begrænsning af bebyggelsens tæthed og at sikre de enkelte bebyggelser forsvarlige og tilfredsstillende forhold i henseende til friarealer og afstande.

I de ældre bygge love begrænses bebyggelsens omfang gennem bestemmelser om et maksimalt forhold mellem en ejendoms bebyggede og ubebyggede areal, varierende efter bygningernes etageantal (bebyggelsesgrad). Denne metode, der synes bestemt af ældre tiders byggekik i byerne, karakteriseret ved den sluttede bebyggelse langs gader og veje, er utilstrækkelig over for nutidens friere og mere opløste bebyggelsesplaner og den i nutidens byggekik udviklede opfattelse af friarealerne som et betydningsfuldt led i bebyggelsens ordning.

Forslaget bygger på nyere principper, som på grundlag af Københavns bygge Lov af 1939 i dag er gennemført i flere købstæders bygningsvedtægter, og som har fundet anvendelse i de almindelige krav til det statsstøttede boligbyggeri. Der opstilles principale krav om friarealer og om disse arealers indretning bestemt af deres funktioner som opholds-, adgangs-, tilkørsels- og parkeringsareal, alt efter arten af bebyggelsen. Når disse funktionskrav er opfyldt, bestemmes en bebyggelses tilladelige maksimale omfang som et forhold mellem bygningernes etageareal og friarealerne, herunder medregnet en del af det tilstødende vejareal (udnyttelsesgrad).

Forslagets bestemmelser om udnyttelsesgradernes størrelse 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 hovedsondring 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 byplan-*

*vedtægter* og *reguleringsplaner* samt *bebyggelsesplaner* (for en flerhed af grunde eller et større areal).

I *udkastet* var hovedvægten lagt på en adgang for bygningsmyndigheden til på grundlag af en bedømmelse af forholdene i hvert enkelt tilfælde at godkende forhøjelser — i almindelighed indtil en fordobling — af de principale udnyttelsesgrader for bebyggelser, der opføres på grundlag af godkendte bebyggelsesplaner.

Udkastets løsning medfører en uheldig indskrænkning i kommunernes almindelige byplanlægning. Den bestående adgang til ved bestemmelser i bygningsvedtægter at gennemføre en vis variation i udnyttelsesgraderne for de forskellige byer og bymæssige bebyggelser under hensyn til det enkelte bysamfunds størrelse og den tilstedeværende bebyggelses tæthed og karakter i øvrigt og at variere udnyttelsesgraden inden for byområdet begrænses i udkastet til en adgang til at fastsætte særlige udnyttelsesgrader for områder udlagt til erhvervsbebyggelser eller blandet bebyggelse.

Løsningen har til forudsætning, at de principale udnyttelsesgrader er lave, og dette er ensbetydende med, at opførelse af bebyggelse med en efter forholdene forsvarlig og rimelig udnyttelsesgrad i meget stort omfang vil forudsætte en bebyggelsesplan for en flerhed af grunde eller et større areal. En tilvejebringelse af en sådan plan vil ofte frembyde vanskeligheder, og planernes godkendelse vil stille meget store krav til kommunernes administration. Hertil kommer, at en ordning, der i første række bygger på lave principale udnyttelsesgrader og en adgang for bygningsmyndigheden til at godkende fordobling af udnyttelsesgraderne, vil være ensbetydende med en betydelig usikkerhed for grundejerne i henseende til, hvilken udnyttelsesgrad for en grund, der kan regnes med.

Forslagets bestemmelser bygger i første række på kommunernes almindelige byplanlægning og er i hovedtræk:

I bygningsvedtægter kan som led i kommunens almindelige byplanmæssige dispositioner fastlægges en inddeling af kommunen i *grundkredse* 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* 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 forhøjelse af den for