

## Betænkning

over

I. forslag til lov om by- og landzoner,

II. forslag til lov om ændring i lov om byplaner og

III. forslag til lov om ændring i byggelov for købstæderne og landet.

(Byggeri i det åbne land).

(Afgivet af udvalget den 21. maj 1969).

Udvalget har holdt 14 møder og herunder haft 3 samråd med boligministeren. Der er i udvalget modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra

Dansk Pelsdyravler Forening,  
Den danske Købstadforening,  
Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl,  
Fonden for Bygnings- og Landskabskultur,  
Foreningen af Danske Cementfabrikker,  
Foreningen af Grusgrave og Skærvefabrikker,  
Frederikshavn byråd,  
Grundejernes Landsforbund,  
Industrirådet,  
Kalk- og Teglværksforeningen af 1893,  
De samvirkende danske Husmandsforeninger,  
De samvirkende danske Landboforeninger og  
Skagen byråd.

En række af udvalget stillede spørgsmål til boligministeren og ministerens besvarelser af disse er optrykt som bilag til nærværende betænkning tillige med et notat fra ministeren vedrørende varetagelse af de naturfredningsmæssige interesser ved de bebyggelsesregulerende myndigheders medvirken i medfør af forslag til lov om by- og landzoner.

Der afgives følgende indstillinger over de 3 lovforslag.

### *Ad I. forslag til lov om by- og landzoner.*

Der har over for udvalget været udtrykt bekymring for, at bestemmelserne i lovforslagets §§ 6-8 vil medføre, at der vil blive udvist stor tilbageholdenhed med at meddele industrien de fornødne tilladelser til bebyggelse i landzone, uanset at det for en række industrier er af væsentlig betydning, at de placeres i landzone af hensyn til vandindvinding, spildevandsafledning, råstofindvinding m. v., og uanset at det må være i samfundets interesse, at virksomheder, der udvikler røg, støj og lugt, ikke anbringes i umiddelbar nærhed af bymæssig bebyggelse.

Boligministeren har i denne forbindelse oplyst, at det, som det også fremgår såvel af forelæggelsestalen som bemærkningerne til lovforslaget, ikke er formålet med de nævnte bestemmelser, at der kun må opføres landbrugs- og skovbyggeri i landzonerne. Hensigten er alene at give amtsrådet/byudviklingsudvalget mulighed for i hvert enkelt tilfælde at vurdere, om en ønsket bebyggelse kan forenes med lovens formål, når også bebyggelsens følgevirkninger i relation til forholdene og udviklingstendenserne i det pågældende område tages i betragtning. Udvalget er enig med ministeren i, at forholdet ikke egner sig til behandling i lovtæksten, og henviser i stedet til, at retningslinjer i så henseende vil blive

givet i et cirkulære i forbindelse med vejledning om lovens gennemførelse. Det fremhæves i forbindelse hermed, at det er udvalgets opfattelse, at der ved administrationen af såvel denne lov som loven om byplaner bør tages hensyn til, at de råstofferekomster, som findes i Danmarks undergrund, kan udnyttes.

Det er endvidere over for udvalget gjort gældende, at de omtalte bestemmelser i lovforslagets §§ 6-8 vil hindre gartnerier i at opføre nye bygninger til brug for gartneriernes fortsatte drift og være til hinder for, at en til gartneri erhvervet ejendom kan udnyttes dertil, med mindre tilladelse gives efter lovforslagets § 9.

Den hævdede opfattelse beror imidlertid på en misforståelse af lovforslagets nævnte bestemmelser, idet gartneri- og frugtavlsvirksomhed er omfattet af begrebet „landbrugsejendom“, hvilket medfører, at der kan opføres erhvervsmæssigt nødvendig bebyggelse for den pågældende ejendoms drift.

Endvidere er over for udvalget ytret betænkelighed ved, at lovforslaget sidestiller bygninger for pelsdyravl med landbrugsbygninger med den virkning, at sådanne bygninger kan opføres hvor som helst i landzone, uden at det offentlige kan hindre en af hensyn til den kommende byudvikling uønsket placering.

Boligministeren har i forbindelse hermed erkendt, at lovforslaget ikke — lige så lidt som gældende bestemmelser — løser den konflikt, der visse steder kan forekomme mellem pelsdyrfarme og (kommende) bymæssig bebyggelse. Ministeren har dog gjort opmærksom på, at sundhedsvedtægterne indeholder hjemmel til, at sundhedskommissionerne kan modsætte sig oprettelse af pelsdyrfarme, hvis disse kan forvolde ulempe for allerede eksisterende bebyggelse. Ministeren har tillige givet tilsagn om, at mulighederne for en løsning af de rejste problemer vil indgå i overvejelserne i forbindelse med den kommende mere generelle reform af planlægningslovgivningen.

Det er over for udvalget foreslået, at lovforslagets § 9 ændres, så at landzone i købstæder (uden for byudviklingsområder) administreres af vedkommende byråd i stedet for af amtsrådet, idet det er gjort gældende, at lovforslagets ordning på dette punkt er uforenelig med byrådenes kom-

petence som bygningsmyndighed inden for kommunens område. Efter indhentede oplysninger fra ministeren fremhæver udvalget, at det, jfr. nedenstående ændringsforslag nr. 5 om ikrafttrædelsestidspunktet, er hensigten, at loven skal træde i kraft nogen tid før ikrafttrædelsen af loven af 31. maj 1968 om kommunernes styrelse. Når sidstnævnte lov træder i kraft, vil sontringen mellem købstadkommuner og sognekommuner ophøre, og amtskommunen vil geografisk omfatte også de hidtidige købstadkommuner. Det vil derfor ikke være rimeligt i det korte tidsrum inden styrelseslovens ikrafttræden at unddrage amtsrådene administrationen af de omhandlede områder. Udvalget kan heller ikke tiltræde, at den foreslåede byreguleringskompetence for amtsrådene skulle være uforenelig med byrådenes kompetence som bygningsmyndighed. Det er med lovforslaget alene tilsigtet at lade amtsrådet/byudviklingsudvalget afgøre, om der det pågældende sted i landzonen uanset §§ 6-8 må placeres en bebyggelse, hvorimod det fortsat vil være primærkommunen, der som bygningsmyndighed tager stilling til, hvorledes byggeriet udføres.

I udvalget har været rejst spørgsmål om, hvorvidt forudsætningen for erstatningsydelse efter § 12, stk. 1, „den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme“, vil medføre, at landzoneejendomme, der er nabo til byzoneejendomme, af den grund kan opnå erstatning.

Ministeren har besvaret det rejste spørgsmål benægtende og oplyst, at det afgørende vil være, hvordan det tilgrænsende areal — i øvrigt uanset om det er et byzoneareal, et areal i et sommerhusområde eller et landzoneareal — faktisk blev anvendt på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse.

Endvidere fremhæver udvalget, at det har været drøftet, hvorledes man — efter at naturfredningslovens § 22 er foreslået ophævet — kan tilgodese naturfredningsinteresserne ved fastlæggelse af de fremtidige by- og landzoner. I forbindelse hermed har ministeren meddelt, at der med hjemmel i lovforslagets § 9, stk. 2, og efter nærmere aftale med ministeren for kulturelle anliggender agtes fastlagt en forretningsgang, som kan sikre det nødvendige sam-

arbejde med fredningsnævnene, fredningsplanudvalgene og statens naturfrednings- og landskabskonsulent.

Under samråd med ministeren har det været drøftet, om der i lovforslaget bør indsættes en tidsfrist for boligministerens behandling af sådanne afgørelser, der i henhold til § 11 kan påklages til boligministeren, samt om der eventuelt bør indsættes en regel om, at det påhviler ministeren med grunde at meddele klageren, hvorpå sagen beror, såfremt den ikke er færdigbehandlet inden en vis frist. Ministeren har hertil oplyst, at det rejste spørgsmål eventuelt bør give anledning til, at hele spørgsmålet om fastsættelse af frister i lovgivningen for offentlige myndigheders sagsbehandling eventuelt bør optages til generel behandling i justitsministeriets lovkontor. Udvalget er i forbindelse hermed blevet opmærksom på, at der af justitsministeren er nedsat et udvalg, der arbejder med spørgsmålet om begrundelse af forvaltningsafgørelser og visse problemer vedrørende administrativ rekurs. Udvalget henstiller til boligministeren, at det overvejes at optage forhandling med justitsministeren om at pålægge det omtalte justitsministerielle udvalg også at tage det her omhandlede spørgsmål om frister op til behandling.

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 4 og 5, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Et *flertal* (det konservative folkepartis, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren foreslåede ændringer.

Et *mindretal* (socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) finder, at forslaget ikke tilstrækkeligt effektivt løser den foreliggende opgave. Med den nye zonedragnings og med kravene til kommunerne om at sikre tilstrækkelige byggemodne arealer til de kommende års byudvikling er det nødvendigt, at der stilles lånemidler til rådighed i et større omfang end hidtil, og der bør derfor føres øgede midler til den stærkt reducerede bolig- og byggefond. Det bør efter mindretallets opfattelse også fremgå af selve loven,

at vanskeligt stillede kommuner vil få lån til de byggemodningsopgaver, der pålægges dem.

Det er mindretallets opfattelse, at det, når sikringen af det åbne land overføres fra naturfredningsloven til lov om by- og landzoner, af lovtæksten klarere bør fremgå, at naturfredningsmyndighederne altid og så tidligt som muligt drages ind i arbejdet med sagernes afgørelse, ikke mindst ved sommerhusområdernes placering.

Mindretallet er af den opfattelse, at den foreslåede erstatningsbestemmelse er urimelig og uretfærdig i sine virkninger. Mindretallet finder det ikke rimeligt, at der fra samfundets side ydes erstatninger ved så generelle reguleringer af ejendomsretten, som her finder sted. Erstatning bør alene ydes for omkostninger, der er afholdt ved foranstaltninger, som en ejer har truffet under de hidtil gældende bestemmelser.

Mindretallet har derfor stillet de under nr. 1-3 anførte ændringsforslag. Under forudsætning af at disse ændringsforslag vedtages af folketinget kan mindretallet medvirke til lovforslagets gennemførelse med de af boligministeren foreslåede ændringer.

#### *Ad II. forslag til lov om ændring i lov om byplaner.*

Udvalget har forespurgt boligministeren, hvad der skal forstås ved udtrykket „særlige omstændigheder“ i den foreslåede nye affattelse af byplanlovens § 27, stk. 2. Ministeren har i denne anledning oplyst, at det med de nævnte ord alene er tilsigtet fortsat at give udtryk for, at en fritagelse for pligten til at berigtige et ulovligt forhold må være en undtagelse, der kun kan gøres, når særlige forhold taler derfor. Det har ikke været muligt i en generel lovbestemmelse at konkretisere, hvilke nærmere omstændigheder der kan begrunde, at ulovligt forhold ikke berigtiges.

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 2 vedrørende lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

Et *flertal* (det konservative folkepartis, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse* med den af boligministeren foreslåede ændring.

Et *mindretal* (socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) finder det nødvendigt, at der i forbindelse med den lovgivning, som har til formål at sikre planlægning og fremme byudvikling, gives kommunerne mulighed for at erhverve de hertil nødvendige arealer. En forudsætning for de lavest mulige offentlige omkostninger ved byggemodningen er, at den kommunale planlægning gennem byplaner i god tid kan forberedes.

Hvor enkelte jordbesiddere — måske af spekulationshensyn — tilbageholder arealer, som er nødvendige for byplanens gennemførelse, bør kommunen efter mindretallets opfattelse have ret til at ekspropriere arealet, også når det skal anvendes til boligformål.

Mindretallet har derfor stillet det under nr. 1 anførte ændringsforslag. Under forudsætning af, at dette ændringsforslag vedtages af folketinget, kan mindretallet medvirke til lovforslagets gennemførelse med den af boligministeren foreslåede ændring.

*Ad III. forslag til lov om ændring i bygge lov for købstæderne og landet. (Byggeri i det åbne land).*

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

*Udvalget indstiller lovforslaget til vedtagelse med de af boligministeren foreslåede ændringer.*

## Ændringsforslag

til

### I. forslag til lov om by- og landzoner.

Af et *mindretal* (Kaj Andresen, Ove Hansen, Hans Hækkerup, Kampmann, K. Axel Nielsen, Ivar Nørgaard og Gert Petersen):

Til § 5.

1) Som nyt stk. 2 indsættes:

„*Stk. 2.* Boligministeren yder efter reglerne i loven om statens bolig- og byggefond lån til kommunale udlæg og udgifter, som

er en følge af bestemmelserne i stk. 1, for så vidt de pågældende udgifter eller udlæg ikke står i rimeligt forhold til vedkommende kommunes økonomi.“

Til § 9.

2) I stk. 2 tilføjes efter „myndigheder“: „herunder særligt fredningsmyndighederne.“

Til § 12.

3) Stk. 1 affattes således:

„*Stk. 1.* Hvis ejeren af en ejendom i landzonerne påføres tab, fordi han som følge af de i §§ 6, 7 og 8, stk. 1, indeholdte rådighedsindskrænkninger afskæres fra at få dækket de omkostninger, han efter de hidtil gældende regler lovligt har afholdt, erstattes dette tab af statskassen.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

4) I stk. 3 tilføjes som nyt 2. pkt.:

„Boligministeren kan bestemme, at de oplysninger, som er nødvendige til bedømmelse af erstatningskravet, afgives i en af boligministeren foreskrevet form.“

Til § 25.

5) Stk. 1 affattes således:

„*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1970.“

## Bemærkninger.

Til nr. 1.

Efter reglerne i lov om statens bolig- og byggefond kan der ydes lån til kommuner til byggemodningsopgaver. Da der i nærværende lov pålægges kommunerne at byggemodne jord til bymæssig bebyggelse 5 år frem i tiden, bør det af lovens tekst fremgå, at kommuner, hvor denne opgave ikke står i rimeligt forhold til deres økonomi, sikres lån til de nævnte udgifter af boligfondens midler.

Til nr. 2.

Da sikringen af det åbne land nu overføres fra naturfredningsloven til lov om by-

## Bet. o. lovf. om by- og landzoner m. m.

og landzoner, bør det understreges, at fredningsmyndighederne så tidligt som muligt inddrages i arbejdet.

## Til nr. 3.

Hvis ejeren af en ejendom lovligt i henhold til de hidtil gældende bestemmelser har truffet foranstaltninger til en udnyttelse af sin ejendom, der efter lovforslaget ikke kan gennemføres, må det anses for rimeligt, at han får erstattet afholdte omkostninger.

Herudover bør der principielt ikke ydes erstatning. Alle er formentlig enige om, at staten ikke skal yde erstatning for de fremtidige chancer for gevinst, som loven sætter en stopper for.

Det forudsættes, at handler, der lovligt er indgået ved lovens ikrafttræden, respekteres.

## Til nr. 4.

I overensstemmelse med et forslag fra administrationsrådets sekretariat bør behandlingen af erstatningskrav i henhold til lovforslagets § 12 rationaliseres ved anvendelse af skemaer eller blanketter i videst mulig udstrækning. Et sådant krav til de erstatningssøgende bør have udtrykkelig hjemmel i loven.

## Til nr. 5.

Hensynet til tilrettelæggelsen af administrationen tilsiger, at lovens ikrafttræden fastsættes til den 1. januar 1970.

## II. forslag til lov om ændring i lov om byplaner.

Af et *mindretal* (Kaj Andresen, Ove Hansen, Hans Hækkerup, Kampmann, K. Axel Nielsen, Ivar Nørgaard og Gert Petersen):

## Til § 1.

1) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:  
„0. I § 12 indsættes som nyt stk. 3:

„Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at private tilhørende grunde, bygninger m. v., der i en byplanvedtægt er udlagt til boligbebyggelse, herunder til butikcentre i tilslutning til disse, skal afstås mod erstatning efter denne lovs regler, når det er af væsentlig betydning for det offentlige at råde over dem, for at den i

planen fastlagte bebyggelse kan blive hensigtsmæssigt forberedt eller gennemført på et efter kommunalbestyrelsens skøn hensigtsmæssigt tidspunkt.“

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

## Til § 3.

2) Paragraffen affattes således:

## „§ 3.

Denne lov træder i kraft den 1. januar 1970.“

## Bemærkninger.

## Til nr. 1.

I forslag til lov om tilbudspligt begrundes indførelse af tilbudspligten bl. a. med, at kommunerne må sikres mulighed for i tide at erhverve den jord, der skal indgå i den bymæssige udvikling, idet man derved også kan hindre en ublu jordspekulation.

Med den samme begrundelse og i betragtning af, at enkelte grundejere kan holde jord tilbage, som kommunen nødvendigvis må erhverve for at sikre de nævnte formål, bør der gennemføres en bestemmelse, som giver kommunerne ekspropriationsret til arealer, der er nødvendige for gennemførelse af boligbyggeri, således at man i god tid kan tilrettelægge en rationel byggemodning.

## Til nr. 2.

Loven må træde i kraft samtidig med lov om by- og landzoner, jfr. ændringsforslag nr. 5 til forslaget til sidstnævnte lov.

## III. forslag til lov om ændring i byggelov for købstæderne og landet. (Byggeri i det åbne land).

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

## Til § 1.

1) I nr. 4 udgår 3. linje, og i stedet indsættes:

„I § 5 a, stk. 1, der bliver § 5, stk. 2, ændres „stk. 3“ til: „stk. 4“.“

2) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:  
„0. I § 7 indsættes som nyt stykke efter stk. 3:

„Stk. 4. Boligministeren kan bestemme, at ændringer i bygningsvedtægt, som er en følge af ændringer i loven eller de af boligministeren i medfør af loven udfærdigede forskrifter, optages i vedtægten uden den i stk. 3, 1. punktum, foreskrevne vedtagelse og stadfæstelse.“

3) I det under nr. 6 foreslåede nye stk. 2 til § 13 tilføjes efter ordet „må“ i 1. punktum: „med de undtagelser, der følger af stk. 4 og 5 samt § 19“.

4) Nr. 8 affattes således:  
„8. § 20 udgår.“

5) Efter nr. 8 indsættes som nyt nummer:  
„9. I § 20 b foretages følgende ændringer:

Stk. 1 affattes således:

„Stk. 1. I byzoner, jfr. lov om by- og landzoner, må grunde ikke indrettes eller tages i brug til oplag, henlæggelse af affald eller lignende formål, medmindre bygningsmyndigheden meddeler tilladelse dertil. Det samme gælder i områder, som i en bygningsvedtægt eller byplan er udlagt til sommerhusbebyggelse.“

Til stk. 3, 1. punktum, føjes: „eller i henhold til lov om by- og landzoner.“

Stk. 4 affattes således:

„Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 1, 1. punktum, finder ikke anvendelse i områder, som i en bygningsvedtægt eller byplan er udlagt til erhvervsbebyggelse, og bestemmelserne i stk. 1 gælder i øvrigt ikke oplag m. v., som er erhvervs mæssig nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet.“

Til § 2.

6) Paragraffen affattes således:  
„§ 2. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1970.“

#### Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2.

Gennemførelsen af de foreslåede ændringer i landsbyggeloven vil medføre, at visse bestemmelser i de stedlige bygningsvedtægter vil være i modstrid med loven i den nye affattelse. Bl. a. af hensyn til borgerne bør overensstemmelse mellem lov og vedtægt tilvejebringes i forbindelse med lovens ikrafttræden.

Ifølge byggelovens § 7, stk. 3, 1. punktum, skal en bygningsvedtægt vedtages af kommunalbestyrelsen og stadfæstes af boligministeren. Det samme antages at gælde ændringer i vedtægten. Af praktiske grunde foreslås det, at rene konsekvensændringer kan gennemføres i vedtægterne uden overholdelse af den sædvanlige vedtagelses- og stadfæstelsesprocedure. Derimod opretholdes også for sådanne ændringer bestemmelsen i § 7, stk. 3, 2. punktum, hvorefter kommunalbestyrelsen skal sørge for offentlig bekendtgørelse om ændringerne.

Til nr. 3.

Ændringsforslaget er redaktionelt og tilsigter konsekvens mellem § 13, stk. 1 og 2, med hensyn til henvisningen til undtagelsesbestemmelserne.

Til nr. 4 og 5.

Til indretning eller ibrugtagen af grund i landzone til oplag, henlæggelse af affald eller lignende formål kræves efter bestemmelserne i § 8, jfr. § 9, i forslaget til lov om by- og landzoner en forudgående tilladelse fra amtsrådet, henholdsvis byudviklingsudvalget. Det findes herefter upåkrævet, at også kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed skal give tilladelse, og stk. 1 i landsbyggelovens § 20 b foreslås derfor begrænset til kun at gælde arealer i byzoner og sommerhusområder.

Endvidere foreslås den gældende undtagelsesbestemmelse for jordbrugserhvervenes oplag udvidet til også at gælde fiskerierhvervets oplag m. m. og i øvrigt affattet parallelt med den foreslåede nye affattelse af § 2, stk. 6, i landsbyggeloven og § 7 i forslaget til lov om by- og landzoner.

Ændringsforslaget indebærer, at beføjelserne i stk. 2 og 3 i landsbyggelovens § 20 b om påbud om afskærmningsforanstaltninger og i givet fald nedlæggelse af virksomheden,

eventuelt mod erstatning, fortsat tilkommer bygningsmyndigheden også over for oplag m. v. i landzone. Det bemærkes herved, at forslaget til lov om by- og landzoner ikke tillægger amtsrådet, henholdsvis byudviklingsudvalget, tilsvarende beføjelser.

Til nr. 6.

Loven må træde i kraft samtidig med lov om by- og landzoner, jfr. ændringsforslag nr. 5 til forslaget til sidstnævnte lov.

<b>Juul-Madsen.</b>	<b>Vestergaard Poulsen.</b>	<b>Poul Schlüter,</b> formand.	<b>H. C. Toft.</b>	<b>Kristen Østergaard,</b> næstformand.
<b>Hauch.</b>	<b>Ib Thyregod.</b>	<b>Svend Haugaard.</b>	<b>Bernhard Baunsgaard.</b>	
<b>Niels Helveg Petersen.</b>	<b>Kaj Andresen.</b>	<b>Ove Hansen.</b>	<b>Hans Hækkerup</b>	<b>Kampmann.</b>
	<b>K. Axel Nielsen.</b>	<b>Ivar Nørgaard.</b>	<b>Gert Petersen.</b>	

## Bilag 1.

### Spørgsmål fra udvalget til boligministeren og ministerens besvarelser.

#### Ad forslag til lov om by- og landzoner.

##### Spørgsmål 1:

Der ønskes følgende oplysninger for området København, Roskilde og Frederiksborg amter:

- Omfanget af de deri beliggende byzoner — (inder- og mellemzoner).
- Omfanget af de heraf byggemodnede arealer.
- Omfanget af det i § 5 opstillede 5-års behov for byggemodnet jord.
- Gennemsnitsprisen for byggemodning pr. m<sup>2</sup>.

##### Svar (af 14. marts 1969):

I juni 1968 har Egnspanrådets planlægningsafdeling udsendt notatet „Byggemodning i hovedstadsområdet 1967-1973“. Notatet, der vedlægges, er baseret på et rundspørge til samtlige kommuner i de 3 amtsrådkredse (og 3 kommuner i Præstø amt under Køge byudviklingsområde) og indeholder en samlet opgørelse over situationen i hovedstadsområdet pr. 1. juli 1967. Denne opgørelse er den senest foreliggende.

Notatets oplysninger er skønsmæssigt ajourført pr. 1. januar 1969 og danner grundlaget for nedenstående besvarelse af underspørgsmål b og c.

##### Ad underspørgsmål a:

De samlede inder- og mellemzonearealer i byudviklingsplanerne for de 3 amtsrådkredse udgør ca. 45.800 ha. Heri er medregnet byudviklingsplanen for Holbo herred, der — som den eneste byudviklingsplan inden for nordområdet — endnu ikke er godkendt.

Pr. 1. januar 1969 står ca. 17.700 ha heraf til rådighed for bebyggelse. Arealerne er opmålt på kort i målestoksforhold 1:40.000 og må derfor opgives som omtrentlige.

##### Ad underspørgsmål b:

Ifølge ovennævnte notat var det samlede byggemodnede, men endnu ubebyggede areal i inder- og mellemzone 4.111 ha pr. 1. juli 1967. Ved byggemodnede arealer forstås notatet sådanne arealer, som kan tilsluttes eksisterende hovedkloak, og for hvilke der findes en godkendt by- eller dispositionsplan, samt arealer, der er udlagt som byggeområder i kommunens bygningsvedtægt; disse arealer er kun anset som „endnu ubebyggede“, såfremt de er mindre end 50 pct. udbygget.

I tiden mellem 1. juli 1967 og 1. januar 1969 er yderligere ca. 3.140 ha inddraget under byggemodning. I samme periode kan forbruget af byggemodnet areal anslås til ca. 2.000 ha (baseret på det gennemsnitlige årlige forbrug i årene 1965-67).

Omfanget af de byggemodnede, ubebyggede arealer i området pr. 1. januar 1969 er således steget med ca. 1.100 ha på 1½ år til ca. 5.250 ha.

##### Ad underspørgsmål c:

Ifølge ovennævnte notat må der påregnes igangsat 20.000 à 22.000 boliger pr. år i området.

Arealbehovet udgør i en 5-årig periode herefter mellem ca. 7.500 ha og ca. 8.250 ha.

##### Ad underspørgsmål d:

Beregning af en gennemsnitspris for byggemodning pr. m<sup>2</sup> forudsætter tilstedeværelsen af et betydeligt og repræsentativt materiale, som ministeriet ikke råder over.

Til belysning af størrelsen af byggemodningsudgifterne kan imidlertid gives følgende oplysninger om faktisk afholdte udgifter ved 4 parcellhuskvarterer. De 3 først-



nævnte eksempler er fra 1968; det sidstnævnte eksempel er et par år ældre:

1. „Pilegårdsvænge“ i *Torslunde-Ishøj kommune*:

Parcelhuskvarter med gennemsnitlig grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

	kr./parcel	kr./m <sup>2</sup>
a. Vej- og stianlæg . . . . .	11.900 =	17,00
(inkl. vejbelysning).		
b. Kloakanlæg . . . . .	6.400 =	9,20
(ekskl. rensningsanlæg).		
c. Vandforsyningsanlæg . . .	1.000 =	1,40
I alt . . .	19.300 =	27,60
d. Elforsyningsanlæg . . . . .	1.300 =	1,90
e. Varmeforsyningsanlæg . . .	—	—
I alt . . .	20.600 =	29,50

2. „Fugleparken“ i *Karlslunde-Kartstrup kommune*:

Parcelhuskvarter med gennemsnitlig grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>.

	kr./parcel	kr./m <sup>2</sup>
a. Vej- og stianlæg . . . . .	8.900 =	11,10
(ekskl. vejbelysning).		
b. Kloakanlæg . . . . .	4.200 =	5,20
(ekskl. rensningsanlæg).		
c. Vandforsyningsanlæg . . .	1.400 =	1,70
I alt . . .	14.500 =	18,00
d. Elforsyningsanlæg . . . . .	700 =	0,90
(stikafgift).		
e. Varmeforsyningsanlæg . . .	3.500 =	4,40
I alt . . .	18.700 =	23,30

3. *Et parcelhuskvarter i Ballerup-Måløv kommune:*

	kr./m <sup>2</sup>
a. Vej- og stianlæg . . . . .	12,20
(inkl. vejbelysning).	
b. Kloakanlæg (ekskl. rensningsanlæg og hovedspildevandsledning, men inkl. hovedregnvandsledning)	5,90
c. Vandforsyningsanlæg . . . . .	1,90
I alt . . .	20,00
d. Elforsyningsanlæg . . . . .	2,75
e. Varmeforsyningsanlæg . . . . .	3,85
I alt . . .	26,60
f. Funderingsarbejder . . . . .	0,50
I alt . . .	27,10

4. *Et parcelhusområde i Brabrand kommune ved Århus:*

(52 parcelhuse og 55 klyngehuse).

a. og b. Vej- og stianlæg (inkl. vejbelysning) samt kloakanlæg . . . . .	16,33
c. Vandforsyningsanlæg og vandstik . . . . .	2,34
I alt . . .	18,67
d. Elforsyningsanlæg . . . . .	1,09
e. Varmeforsyningsanlæg . . . . .	—
I alt . . .	19,76

I intet af de nævnte 4 eksempler har der været ekstraordinære jordarbejder, og kun i eksempel 3 har der været særlige funderingsudgifter.

EGNSPLANRÅDETS PLANLÆGNINGSADFDELING.

Den 1. juni 1968.

**Notat om byggemodning i hovedstadsregionen 1967—1973.**

På Egnspanrådets møde den 25. august 1967 blev det vedtaget at nedsætte et arealudvalg bl. a. med henblik på at undersøge, om de arealer, der er eller er planlagt byggemodnet i de 3 hovedstadsamter, er tilstrækkelige til optagelse af den byvækst, der må forventes i perioden, indtil der kan forelægges en ny egnsplan.

Udvalget består af følgende medlemmer: Stiftamtmand *B. H. Rossel* (formand), Egnspanrådet.

Borgmester *A. Wassard Jørgensen*, Egnspanrådet.

Borgmester *Gustav Jensen*, Egnspanrådet. Amtsrådsmedlem *Hans Andersen*, Egnspanrådet.

Fhv. borgmester *B. Juul Hansen*, Egnspanrådet.

Kommitteret *Edmund Hansen*, Boligministeriet.

Kontorchef *Vagn Rud Nielsen*, Boligministeriet.

Landinspektør *Erik Munk*, Byudviklingsudvalget for Københavnsegnen.

Overingeniør *Aage Andersen*, Vejdirektoratet.

Overingeniør *P. Mølgaard*, Generaldirektoratet for Statsbanerne.

Desuden har fuldmægtig *J. Koefoed-Hansen*, Boligministeriet, deltaget i udvalgets arbejde.

Resultaterne af undersøgelsen foreligger nu. I nærværende notat er egnens rummelighed opgjort som helhed, og i bilagene 1-3\*) er oplysningerne om byggemodne arealer og boligbyggeri angivet for hvert af de 9 byudviklingsområder.

### 1. Undersøgelsen.

På foranledning af arealudvalget udsendes den 6. oktober 1967 en skrivelse til samtlige 90 kommunalbestyrelser i egnen med anmodning om at indsende oplysninger om byggemodning og boligbyggeri. Oplysningerne, der dels skulle gives i et vedlagt skema, dels på et kort i 1:10.000 og dels i en følgeskrivelse, omhandler følgende forhold:

1. Byggemodne arealer pr. 1. juli 1967 fordelt efter planlagt anvendelse (havebolig, etagebolig, industri og håndværk samt offentlig formål) og ejerforhold (kommunalt — offentligt — ejede arealer, arealer tilhørende sociale boligselskaber og arealer i privat eje).
2. Arealer, der forventes byggemodnet i perioderne 1. juli 1967 til 1. juli 1970 og 1. juli 1970 til 1. juli 1973 ligeledes fordelt efter planlagt anvendelse og ejerforhold.
3. Grænsen for den bymæssige bebyggelse pr. 1. juli 1967, idet områder, der var mere end 50 pct. udbygget, blev medregnet til den eksisterende bymæssige bebyggelse.
4. Befolknings- og boligtallene for eksisterende bymæssige bebyggelser pr. 1. juli 1967.
5. Antallet af påbegyndte boliger i årene 1963-1967.
6. Forventninger om påbegyndt boligbyggeri i årene 1968-1973.

Ved byggemodne arealer forstås her arealer, der kan tilsluttes eksisterende hoved-

kloak, og for hvilke der findes godkendt by- eller dispositionsplan, og arealer, der er udlagt som byggeområde, idet arealer, der er mere end 50 pct. udbygget, dog ikke er medtaget. (Det skal bemærkes, at det af undersøgelsens resultater ikke fremgår, hvor stor en del af de angivne arealer der umiddelbart er til salg).

Kommunerne anmodedes om at svare senest den 15. december 1967, men det viste sig nødvendigt skriftligt og telefonisk at rykke for besvarelse fra henimod halvdel af kommunerne. Den 4. marts 1968 var der herefter modtaget besvarelser fra 84 af de i alt 90 kommuner. 62 besvarelser kan karakteriseres som udtømmende, 11 som ufuldstændige, men dog tilfredsstillende, og 11 som meget mangelfulde.

Oplysning om de 6 kommuner, der ikke har indsendt besvarelse, er skønsmæssig anslået af Planlægningsafdelingen (for 2 kommuners vedkommende på grundlag af besøg hos kommunens tekniske forvaltning), ligesom mangelfulde besvarelser er suppleret med en skønsmæssig opgørelse. Derudover er der foretaget et skøn for 3 kommuner i Præstø amt under Køge byudviklingsudvalg, således at det i det følgende behandlede materiale omfatter i alt 93 kommuner.

### 2. Undersøgelsens resultater.

Tabel 1 og 2 angiver totaltallene for kommunernes oplysninger om byggemodning fordelt efter planlagt anvendelse og ejerforhold. Det fremgår bl. a., at der pr. 1. juli 1967 var 4111 ha byggemodne, ubebyggede arealer i egnen. Den planlagte anvendelse fordeler sig således, at 52 pct. af arealerne er udlagt til haveboliger, 14 pct. til etageboliger, 15 pct. til industri og håndværk og 19 pct. til offentligt formål. 60 pct. af de byggemodne arealer pr. 1. juli 1967 er i privat eje, 8 pct. tilhører de sociale boligselskaber, mens de resterende 32 pct. er i kommunal (offentlig) eje.

I perioden 1. juli 1967 til 1. juli 1970 forventes der byggemodnet i alt 6286 ha, mens der i perioden 1. juli 1970 til 1. juli 1973 blev angivet 3862 ha, men for sidstnævnte periode har kommunerne naturligt nok ikke været i stand til at angive samtlige de arealer, der må formodes at ville blive bygge-

\*) Ikke optrykt.

modnet i denne periode. Det hænger sammen med, at de ikke har kunnet efterkomme undersøgelsens krav om konkret på kortbilag at udpege de arealer, der agtes byggemodnet.

Frej mod 1. juli 1970 må det forventes, at kommunerne successivt vil udvælge flere arealer til byggemodning i perioden 1. juli 1970 til 1. juli 1973. Gentages undersøgelsen således pr. 1. juli 1970, vil man formentlig få besvarelser ind, hvor forventningerne for perioden 1. juli 1970 til 1. juli 1973 vil være mindst lige så store som for den foregående 3-års periode.

### 3. Rummelighed i egnen.

Tabel 3 er en rummelighedsberegning for byggemodne arealer til boligformål pr. 1. juli 1967. Ved rummelighedens omregning fra antal boliger til antal årsforbrug har Planlægningsafdelingen i denne forbindelse antaget, at antallet af påbegyndte boliger i de nærmeste år i gennemsnit maksimalt vil ligge

mellem 18.000 og 20.000 pr. år (heraf må mellem 5.000 og 7.000 skønnes at udgøres af socialt boligbyggeri, hvor kvotaen for hele landet er 12.000 pr. år).

Kommunernes samlede forventninger om påbegyndt boligbyggeri i 3-års perioden 1. juli 1967 til 1. juli 1970 udgør i gennemsnit 24.000 boliger pr. år (jfr. bilag 3), men disse samlede forventninger må anses for at være for høje, idet tidligere erfaringer viser, at kommunerne i et vist omfang satser på de samme andele (både af det sociale boligbyggeri, parcelhusbyggeriet og de større private bygherrers boligbyggeri).

Til sammenligning kan nævnes, at der i 3-års perioden 1. januar 1965 til 1. januar 1968 i gennemsnit blev påbegyndt 18.600 boliger pr. år, mens der kun blev fuldført i gennemsnit 15.200 boliger pr. år. Antallet af boliger under opførelse er altså steget år for år, således at der ifølge Danmarks Statistiks tal var 29.597 boliger under opførelse pr. 1. juli 1967 i egnen.

Tabel 1. Byggemodne, ubebyggede arealer pr. 1-7-1967 samt kommunernes forventninger om byggemodning i perioderne 1-7-1967—1-7-1970 og 1-7-1970—1-7-1973 fordelt efter anvendelse.

Anvendelse:	1/7 1967		1/7 1967-1/7 1970		1/7 1970-1/7 1973	
	ha	pct.	ha	pct.	ha	pct.
Havebolig.....	2.159	52	3.279	52	1.853	48
Etagebolig.....	564	14	696	11	1.028	26
Industri og håndværk.....	625	15	1.163	19	450	12
Offentlige formål.....	763	19	1.148	18	531	14
Egnen i alt.....	4.111	100	6.286	100	3.862	100

Tabel 2. Byggemodne, ubebyggede arealer i ha pr. 1-7-1967 samt kommunernes forventninger om byggemodning i perioden 1-7-1967—1-7-1970 og 1-7-1970—1-7-1973 fordelt efter anvendelse og ejerforhold.

Anvendelse:	1/7 1967 ejerforhold			1/7 1967-1/7 1970 ejerforhold			1/7 1970-1/7 1973 ejerforhold		
	privat ha	sociale bolig- selskaber ha	kommunal (offentlig) ha	privat ha	sociale bolig- selskaber ha	kommunal (offentlig) ha	privat ha	sociale bolig- selskaber ha	kommunal (offentlig) ha
Havebolig.....	1.621	95	443	2.351	84	844	1.403	—	450
Etagebolig.....	204	222	138	301	197	198	416	88	524
Industri og håndv..	502	—	123	929	8	226	248	13	189
Offentlige formål..	148	2	613	290	49	809	263	6	262
Egnen i alt	2.475	319	1.317	3.871	338	2.077	2.330	107	1.425
Procent pr. periode	60%	8%	32%	62%	5%	33%	60%	3%	37%

Tabel 3. Rummelighedsberegning for byggemodne arealer til boligformål pr. 1-7-1967.

	rummelighed i boliger min. — maks. antal boliger	rummelighed ved			
		18.000 påbegyndte boliger pr. år		20.000 påbegyndte boliger pr. år	
		min. — maks. år	min. — maks. år	min. — maks. år	min. — maks. år
Byggemodne, ubebyggede arealer pr. 1-7-1967:					
2.159 ha til haveboliger <sup>1)</sup> .....	21.600 — 26.900				
564 ha til etageboliger <sup>2)</sup> .....	22.600 — 28.200				
Sum...	44.000 — 55.000				
Herunder må der regnes med et tillæg for byggemuligheder inden for den eksis- terende bygrænse, herunder på sane- rede arealer (skøn) .....	5.000 — 10.000				
Sum...	49.000 — 65.000	2,7 — 3,6	2,5 — 3,3		
+ boliger under opførelse pr. 1-7-1967 <sup>3)</sup>	29.000 — 29.000	1,6 — 1,6	1,5 — 1,5		
Rummelighed i egnen pr. 1-7-1967 .....	78.000 — 94.000	4,3 — 5,2	4,0 — 4,8		

<sup>1)</sup> for haveboliger regnes med en udnyttelsesgrad varierende fra 0,10 til 0,12. (gennemsnitsantagelse til brug for rummelighedsberegningen).

<sup>2)</sup> for etageboliger regnes med en udnyttelsesgrad varierende fra 0,40 til 0,50. (gennemsnitsantagelse).

<sup>3)</sup> opgjort af planlægningsafdelingen på grundlag af kommunernes indberetninger til Danmarks statistik.

Tabel 4. Rummelighedsberegning for byggemodne arealer pr. 1-7-1970.

	rummelighed i boliger min. — maks. antal boliger	rummelighed ved			
		20.000 påbegyndte boliger pr. år		22.000 påbegyndte boliger pr. år	
		efter 1970		efter 1970	
		min. — maks. år	min. — maks. år	min. — maks. år	min. — maks. år
Forventet byggemodning 1-7-1967—1-7-1970:					
3. 279 ha til haveboliger .....	32.800 — 39.300				
696 ha til etageboliger .....	27.800 — 34.800				
Sum...	61.000 — 74.000				
+ rummelighed pr. 1-7-1967 (jfr. tabel 3)	78.000 — 94.000				
Sum...	139.000 — 168.000				

#### 1. Regneeksempel<sup>1)</sup>:

— forbrug i perioden 1-7-1967—1-7-1970  
ved 18.000 påbegyndte boliger pr. år 54.000 — 54.000

Difference (1) = rummelighed  
pr. 1-7-1970 .....

85.000 — 114.000	4,3 — 5,7	3,9 — 5,2
------------------	-----------	-----------

#### 2. Regneeksempel<sup>1)</sup>:

— forbrug i perioden 1-7-1967—1-7-1970  
ved 20.000 påbegyndte boliger pr. år 60.000 — 60.000

Difference (2) = rummelighed  
pr. 1-7-1970 .....

79.000 — 108.000	4,0 — 5,4	3,6 — 4,9
------------------	-----------	-----------

<sup>1)</sup> eksemplerne forudsætter, at der pr. 1-7-1970 vil være 29.000 boliger under opførelse.

Tabel 4 er en rummelighedsberegning ført frem til 1. juli 1970 baseret på kommunernes oplysninger om forventet byggemodning i perioden 1. juli 1967 til 1. juli 1970. Ved boligtallenes omregning til antal årsforbrug regnes der med et påbegyndt antal boliger på mellem 20.000 og 22.000 pr. år efter 1970.

Regner man med, at der opføres 20.000 boliger i egnen om året, vil der frem til 1. juli 1970 være en pulje med byggemodne arealer, der svarer til 4-5 års påbegyndt boligbyggeri. Det areal, der er udlagt til erhverv og offentlige formål, svarer hertil.

Af undersøgelsen fremgår endvidere, at kommunerne allerede i dag har kunnet udpege arealer til boligbyggeri på 2881 ha (1853 ha til haveboliger + 1028 ha til etageboliger), der forventes at blive byggemodne i perioden 1. juli 1970 til 1. juli 1973. Med de i undersøgelsen anvendte omsætningsregler har disse arealer en boligrummelighed mellem 60.000 og 73.000 boliger (svarende til 3-4 års påbegyndt boligbyggeri).

#### 4. Konklusion.

Undersøgelsen bekræfter, at de arealer, der er eller er planlagt byggemodnet, er tilstrækkelige til optagelse af den byvækst, der må forventes i perioden, indtil der kan forelægges en ny egnsplan, hvilket i henhold til det af Planlægningsafdelingen udarbejdede forslag til arbejdsprogram og tidsfølgeplan skulle ske i 1970.

Af den i 1962 afgivne „Betænkning fra udvalget til teknisk gennemgang af principskitsen til en egnsplan“ side 14 fremgår det, at „1. etapen“ giver anvisning på byarealer, der tilsammen vil kunne rumme ca. 250.000 nye boliger. I dette tal indgik:

- arealer til ca. 200.000 boliger i eksisterende inder- og mellemzoner i de 3 hovedstadsamter,
- arealer til ca. 25.000 boliger, der forventedes inddraget i nye inder- og mellemzoner langs Roskildebanelen vest for Tåstrup,
- arealer til ca. 25.000 boliger, der ville fremkomme ved revision af de eksisterende byudviklingsplaner (specielt den københavnske byudviklingsplan, der udløb 18. december 1966).

I teknikerbetænkningen skønnede man, at arealer svarende til ca. 150.000 boliger skulle betragtes som reserverearealer sådan at forstå, at når byggemuligheden for de første 100.000 boliger var opbrugt, skulle der foreligge en ny egnsplan, hvorefter yderligere arealudlæg kan foretages. Det skønnedes den gang, at dette tidspunkt ville være nået i 1972. De foreliggende opgørelser og skøn kunne tyde på, at 1. etapeplanens første 100.000 boliger vil være opbrugt i 1969 og altså 1 år før tidspunktet for færdiggørelsen af Egnspan 1985. På baggrund af betragtningerne om byggemodningens omfang og om de ifølge 1. etapeplanen skønnede reserverearealer til 150.000 boliger finder Planlægningsafdelingen ikke, at det anførte i øvrigt giver grund til at ændre det fremlagte forslag til arbejdsprogram og tidsfølgeplan.

Byggemodningsundersøgelsen giver imidlertid anledning og mulighed for at underkaste egnens byvækst en nærmere analyse, hvilket i øvrigt er en nødvendig forudsætning for at kunne fremlægge det forslag til færdigbygning af principskitsens egnsplan, som ifølge tidsfølgeplanen er berammet til september 1968 (analyse) og april 1969 (forslag). Til det formål er Planlægningsafdelingen ifærd med at opregne de indkomne arealudlæg på et samlet kørt for hele egnen, hvorefter man får mulighed for at foretage en sammenligning med eksisterende byudviklingsplaner, 1. etapeplanens principper, og i det hele taget bedømme de enkelte områders udviklingsmuligheder.

Som det også fremgår af tidsfølgeplanen, er en ny byggemodningsundersøgelse berammet til 1970, hvor den nye egnsplan ventes vedtaget, idet man forestiller sig, at det kunne være af betydning at få et ajourført materiale til forhandlinger med byudviklingsudvalgene og andre myndigheder om planens gennemførelse og til finjustering af planens antagelser om arealudlæg og byvækst i øvrigt.

Hvorvidt en undersøgelse i 1970 vil være nødvendig, eller om udviklingen skulle gøre det aktuelt at foretage en undersøgelse allerede i 1969, er det svært at sige noget endeligt om på nuværende tidspunkt. Spørgsmålet vil blive taget op i forbindelse med en revision af arbejdsprogrammet.

**Spørgsmål 2:**

Med hvor stort beløb er der for de samme områder givet tilsagn om lån fra statens bolig- og byggefond?

**Svar (af 14. marts 1969):**

Ved anmærkning på finansloven for finansåret 1968-69 er boligministeren bemyndiget til at meddele kommuner tilsagn om lån af statens bygge- og boligfond til byggemodning og arealerhvervelser til udbetaling i finansårene 1969-70 til 1972-73 inden for en ramme på 150 mill. kr. årligt.

De på indeværende tidspunkt bevilgede lån til hovedbyggemodningsanlæg i de nævnte områder er angivet i nedenstående oversigt. I oversigten er tillige medtaget låneansøgninger, som forventes imødekommet i løbet af kort tid.

Udlån til tekniske hovedanlæg i Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter (mill. kr.):

	Udbetalingsår					I alt
	67-68	68-69	69-70	70-71		
Bevilgede lån	25	31	30	9		95
Lånesager under ekspedition	—	23	19	—		42
I alt	25	54	49	9		137

Af det samlede lånebeløb er lån til i alt ca. 34 mill. kr. bevilget med en lånegrænse på 75 pct., medens de øvrige lån og de forventede bevillinger udgør 50 pct. af de låneberettigede anlægsudgifter ved de pågældende byggemodningsarbejder. Lånene vedrører således arbejder til i alt ca. 251 mill. kr. Lånene fordeler sig på 24 kommuner.

**Spørgsmål 3:**

I tilslutning til spørgsmål 1 c ønskes yderligere oplyst, hvorledes finansieringen forventes gennemført.

**Svar (af 14. marts 1969):**

En væsentlig del af udgifterne til byggemodning må antages at ville blive skaffet tilveje gennem kommunal lånoptagning i banker, sparekasser, kommunekreditforeningen eller andre finansieringsinstitutter. I det omfang der ikke herigennem kan opnås de fornødne lån — d.v.s. især i perioder med kreditstramning — må det antages, at kommunerne vil søge om lån fra statens bygge- og boligfond.

En del af byggemodningsudgifterne bliver overvæltet på grundejerne gennem bl. a. kloak- og vejbidrag. Efter den gældende lovgivning står kommunen dog almindeligvis i forskud med samtlige byggemodningsudgifter. Nogle af bestemmelserne i forslag til lov om ændring af vandløbsloven vil imidlertid åbne adgang for kommunerne til en fremskyndelse af grundejernes tilbagebetaling af kommunernes udlæg til kloakering. Særligt skal nævnes forslaget til ny § 74 a i vandløbsloven, hvorefter en kommune allerede under behandlingen af en udstykningsplan kan opnå en foreløbig afgørelse fra landvæsenkommissionen af, hvor stor en del af anlægsudgiften der vil falde på det pågældende udstykningsareal, og hvilken sikkerhed for betalingen heraf der skal stilles af de i udstykningen interesserede; det påregnes, at kommunen derved kan blive sparet for at stå i forskud for kloakudgiften vedrørende en del ejendomme. Endvidere skal nævnes forslaget til ny § 74 b, hvorefter grundejernes bidragspligt principielt indtræder ved påbegyndelsen af kloakeringen, dog således at kommunen i en særlig betalingsvedtægt kan træffe nærmere bestemmelser om en afdragsordning.

Inden for den tid, der står til rådighed for besvarelsen af spørgsmålene, er det ikke muligt at fremkomme med et skøn over, hvorledes de enkelte kommuner i Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter vil tilvejebringe de fornødne midler til finansiering af de byggemodningsudgifter, der er nødvendige til opfyldelse af byggemodningskravet i lovforslagets § 5. Oplysning herom forudsætter, at der rettes henvendelse til hver enkelt kommunalbestyrelse i området, og at kommunalbestyrelserne på nuværende tidspunkt har taget eller kan tage stilling til spørgsmålet.

**Spørgsmål 4:**

Der ønskes en redegørelse for Køge Bugtplanens øjeblikkelige status og for dens vilkår i de kommende år, herunder spørgsmålet om arealerhvervelser og byggemodning.

**Svar (af 11. februar 1969):**

Planlægningsudvalget for Køge Bugtområdet blev nedsat i efteråret 1961, jfr. lov nr. 144 af 17. maj 1961 om planlægning af

Køge Bugt-området. Loven er forlænget ved lov nr. 127 af 12. april 1967.

Efter forhandlinger med kommunalbestyrelserne for de af loven omfattede 8 primærkommuner og 2 amtskommuner samt med en række andre myndigheder (ministeriet, direktoratet m.v.) har Køge Bugt-udvalget udarbejdet et forslag til en dispositionsplan, jfr. lovens § 2. Denne plan omfatter fortrinsvis området mellem den kommende Vestmotorvejs sydlige gren og Køge Bugt.

Endvidere har Køge Bugt-udvalget udarbejdet et forslag til den tidsfølge, hvori udbygningen af området bør ske, jfr. lovens § 3.

Dispositionsplanforslaget er blevet tiltrådt af Egnspanrådet og senere af Byplan-nævnets hovedstadsafdeling. Boligministeriet har derefter den 28. august 1968 godkendt dispositionsplanen.

På grundlag af allerede forslaget til dispositionsplan har de enkelte kommunalbestyrelser udarbejdet partielle byplanvedtægter for dele af området. Dette arbejde er omfattende, og især de sydligste kommuner bistås i meget vidt omfang af Køge Bugt-udvalgets tekniske sekretariat.

De kommende års arbejde i udvalget vil i planlægningsmæssig henseende navnlig bestå i en stillingtagen til en række væsentlige enkeltproblemer ved gennemførelsen af den godkendte dispositionsplan. Det må herved erindres, at den endelige løsning af mange af problemerne må ske i et fælleskommunalt samarbejde.

Udvalget må endvidere overvåge koordineringen af investeringerne i offentlige anlæg i området i overensstemmelse med tidsfølgeplanen.

Udvalget arbejder i øvrigt med et projekt til en inddæmning til rekreative formål langs de 5 nordligste kommuner.

I henhold til Køge Bugt-lovens § 5 er der til foretagne arealerhvervelser anvendt ca. 3,3 mill. kr. i finansåret 1967-68 og ca. 4 mill. kr. i de første 9 måneder af finansåret 1968-69. Rammebevillingen udgjorde for hvert af de to finansår 10 mill. kr.

Grunden til, at der i finansåret 1967-68 kun blev anvendt et væsentlig mindre beløb, er dels vanskeligheder ved at få rimelige tilbud frem, dels at en del af „interessearealerne“ er blevet overtaget af kommunerne selv eller af de konsortier, der ønsker

at bygge i overensstemmelse med dispositionsplanen, respektive byplanvedtægterne. For indeværende finansår påregnes det imidlertid, at rammebevillingen udnyttes fuldt ud. Der vil fortsat være en række arealer, som bør forsøges erhvervet. Dette gælder såvel center-arealer som arealer, der i de kommende byplanvedtægter udlægges til offentlige formål (både statslige og kommunale), herunder til de „grønne kiler“, der adskiller flere af områdets byenheder, men som indgår som integrerende dele af byområdernes friarealer. Der bliver således næppe tale om andet end en tidsforskydning af arealerhvervelserne.

Til byggemodning i de 8 Køge Bugt-kommuner er bevilget statsstøtte i nedennævnte omfang:

Finansåret 1965-66 . . . . .	14,6	mill. kr.
— 1966-67 . . . . .	31,0	- -
— 1967-68 . . . . .	14,9	- -
— 1968-69 . . . . .	16,8	- -
— 1969-70 . . . . .	15,2	- -
— 1970-71 . . . . .	1,1	- -

Beløbet for finansåret 1965-66 er bevilget af finansudvalget med henvisning til byreguleringslovens § 6, stk. 4. Beløbet for finansåret 1966-67 hidrører fra udlån fra Kongeriget Danmarks Hypotekbank. De øvrige beløb er bevillinger over statens bygge- og boligfond.

#### Spørgsmål 5:

Der ønskes tilstillet udvalget den eller de henvendelser fra byudviklingsudvalget for Københavns-egnen, som er omtalt i bemærkningerne til lovforslaget på side 10, 2. spalte, midten.

#### Svar (af 7. marts 1969):

Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen udtalte i sin betænkning af 7. oktober 1963 vedrørende partiel byudviklingsplan nr. 6 for Københavns-egnens byudviklingsområde (en revision af den oprindelige byudviklingsplan omfattende Ballerup-Måløv, Herlev, Herstedernes, Hvidovre, Ledøje-Smørum, Rødovre og Sengeløse kommuner samt dele af Brøndbyernes, Glostrup, Høje-Tåstrup og Vallensbæk kommuner):

„Problemerne, som knytter sig til en tilfredsstillende sikring af yderzonerne til rekreative formål, har været centrale i for-

handlingerne om revisionen. Kommunalbestyrelserne har peget på det ønskelige i, at byreguleringslovens bestemmelser gøres mere effektive, når det gælder at hindre, at landbrugsarealer anvendes til oplag, og at landbrugsbygninger indrettes til håndværks- og industrivirksomheder, der ikke hører hjemme i de grønne områder, men i byområderne.

Byudviklingsudvalget er enig med kommunalbestyrelserne i denne opfattelse og finder endvidere, at naturfredningsloven heller ikke er effektiv nok til at sikre yderzonerne.

Byudviklingsudvalget skal derfor henstille, at de nævnte love udbygges med henblik på effektivt at friholde yderzonearealerne for virksomheder af anden art end de i byreguleringslovens § 9 nævnte (d.v.s. landbrug, gartneri osv.), og at der tilvejebringes bedre muligheder for, at det offentlige om nødvendigt kan overtage yderzonearealerne.

I skrivelse af 9. marts 1965 til det daværende boligministeriets planlægningsudvalg udtalte byudviklingsudvalget bl. a.:

„Kommunerne i det københavnske byudviklingsområde har været udsat for et stadigt stigende antal til dels vellykkede forsøg på at omgå kommunernes byplanmæssige dispositioner samt bestemmelserne i byreguleringsloven og naturfredningsloven, bl. a. ved udstykning af mindre landbrugsparceller på 1-5 ha, der kun anvendes til villabebyggelse, ved udlejning eller anpartsalg af haveparceller, hvorpå der opstilles skure eller campingvogne, ved ombygning og indretning af landbrugsbygninger til industriformål og ved opførelse af hønserier o. lign., der straks efter opførelsen tages i brug til industriformål.

Hertil kommer, at der i yderzonerne oprettes et stort antal oplagspladser, automobilkirkegårde o. lign. ofte af særdeles skæmmende karakter, og at et stort antal byvirksomheder rykker ind i ledige landbrugsbygninger og tager de nærmest liggende arealer i brug til parkeringsformål, oplag af entreprenørmateriel, byggematerialer o. lign.

Disse problemer er alvorligere, jo nærmere man kommer storbyens centrale dele; hvor ønsket om at sikre yderzonerne som re-

kreationsområder desuden stiller kommunerne over for særlige problemer.

Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen er af den opfattelse, at den eksisterende lovgivning om byregulering, byplanlægning og naturfredning ikke kan anses for et tidssvarende middel til at hindre en for den store bybefolkning uheldig udvikling i yderzonerne.

#### IV. Henstilling.

Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen skal derfor henstille, at der tilvejebringes tidssvarende lovbestemmelser, der sikrer,

- a) at sammenhængende landskaber af værdi for storbybefolkningens rekreativeformål friholdes effektivt for udstykning og bebyggelse, herunder for udstykning og bebyggelse til intensivere former for jordbrug,
- b) at der kan gennemføres fredning og tilvejebringes bedre betingelser for offentlig erhvervelse af yderzonearealer i hovedstadsområdet overensstemmende med udarbejdede planer for anvendelsen af disse arealer til rekreative formål af forskellig art,
- c) at korntørringsanlæg, hønserier, champignongartnerier, pelsdyrfarme, særlige drivhusgartnerier og lignende industrielle former for virksomhed, der enten slet ikke eller kun i meget begrænset omfang har brug for jord omkring bygningerne, ikke kan placeres i yderzone uden særlig tilladelse fra byudviklingsudvalget og fredningsmyndighederne,
- d) at landbrugsbygninger i yderzonerne ikke uden tilladelse fra byudviklingsudvalget kan tages i brug til noget andet formål.
- e) at yderzonejorder ikke kan tages i brug til udendørs oplag eller til opfyld uden byudviklingsudvalgets tilladelse, der skal kunne gøres betinget af ordentlig indretning og passende hegning m.v.,
- f) at udnyttelse af forekomster i jorden (sand, ler og kalk m.v.) efterfølges af en efter kommunalbestyrelsens skøn passende regulering og tilplantning af de afgravede arealer,
- g) at opdeling og udlejning af arealer i yderzonerne, uden at formelig udstykning finder sted, samt opstilling af campingvogne og indretning af camping-



- pladser på sådanne arealer ikke kan ske uden byudviklingsudvalgets tilladelse,
- h) at salg af yderzonejorder i anparter med henblik på senere udstykning i parceller til bebyggelse ikke kan finde sted uden iagttagelse af reglerne i parcelsalgsloven og uden tilladelse fra rette myndighed,
- i) at der ikke kan ske udstykning af parceller i yderzoner til oprettelse af små jordbrug, der i henhold til reglerne i landbrugslovgivningen frit kan nedlægges ved sammenlægning med andre jordbrug, medmindre der er tilvejebragt sikkerhed for opførelse af avlsbygninger af et omfang, der giver landbrugsministeriet rimelig grund til at antage, at jordbruget vil kunne tjene en familie som eneste eller væsentligste underhold.“

I sin betænkning af 30. november 1965 vedrørende partiel byudviklingsplan nr. 7 (en revision af den oprindelige plan omfattende Birkerød, Farum, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm, Lyngby-Tårnbæk, Søllerød og Værløse kommuner) udtalte byudviklingsudvalget:

„... Samtidig har kommunalbestyrelserne gjort opmærksom på, at bestemmelserne om udstykning og bebyggelse m.v. i yder- og mellemzoner i byreguleringslovens §§ 8-10 og 12-13, der praktisk talt er uforandrede siden 1949, bygger på forudsætninger, der ikke længere er tidssvarende i det oprindelige fingerplanområde. Rentabel landbrugsdrift bliver stadig vanskeligere i dette område på grund af de stigende grundværdier, og talrige landbrugsarealer og avlsbygninger tages i brug til oplag, håndværk og industri, samtidig med at der — navnlig i de naturskønne yderzoneområder — oprettes mange små „jordbrug“, der ikke kan være eneste eller væsentligste eksistensgrundlag for en familie, men kun tjene som havebolig for en ejer med andet erhverv.

Byudviklingsudvalget er enig med kommunalbestyrelserne i disse betragtninger og finder det rimeligt at fremsætte følgende henstillinger, idet henvises til afsnit B3 i nærværende betænkning:

1. Byudviklingsudvalget henstiller til boligministeren, at der snarest tages skridt til en forbedring og supplerings af bestemmelserne i byreguleringslovens §§ 8-10 og 12-13 om udstykning og bebyggelse

m.v. i yder- og mellemzoner, idet disse bestemmelser, der stammer fra 1949, bygger på forudsætninger, der ikke længere kan betragtes som tidssvarende i det oprindelige fingerplanområde. Udvalget henviser til det detaillerede forslag til forbedring og supplerings af byreguleringsloven, som blev vedtaget på udvalgets plenarmøde den 25. februar 1965 og fremsendt til det daværende folketingsudvalg vedrørende planlægningslovgivningen den 9. marts 1965. . . .“

I skrivelse af 30. december 1966 til boligministeriet udtalte byudviklingsudvalget for Københavns-egnen bl. a.:

„På et møde i det samlede byudviklingsudvalg den 25. februar 1965 vedtoges vedlagte henstilling til det daværende planlægningsudvalg under boligministeriet om tilvejebringelse af et bedre lovgrundlag for administrationen af yderzonerne i det storkøbenhavnske område. Henstillingen blev den 9. marts 1965 fremsendt til planlægningslovsudvalget, der imidlertid ikke omtaler henstillingen i sin beretning af maj 1965, men er overleveret boligministeriet sammen med beretningen. Ved ændringen af byreguleringsloven den 11. juni 1965 blev de af byudviklingsudvalget i henstillingen fremførte synspunkter ikke tilgodeset. I forbindelse med afgivelsen af betænkningen vedrørende byudviklingsplan nr. 7 vedtog udvalget en henstilling til boligministeren om at tage skridt til en forbedring og supplerings af bestemmelserne i byreguleringslovens §§ 8-10 og 12-13.

Yderzoneproblemerne har derefter på ny været drøftet på møder i det samlede byudviklingsudvalg den 12. oktober og 29. november 1966.

På mødet den 29. november 1966 vedtog udvalget at rette henvendelse til boligministeren med henblik på en snarlig forbedring af planlægningslovgivningen.

Til orientering vedlægges et referat af mødet, hvori henvises til pkt. 5.

På denne baggrund skal udvalget herved tillade sig hoslågt at fremsende den af det samlede udvalg vedtagne henstilling om tilvejebringelse af et bedre lovgrundlag end det eksisterende for administrationen af yderzonerne i det storkøbenhavnske om-

råde, idet man meget indtrængende skal anmode boligministeren om at tilvejebringe et lovgrundlag, hvormed det vil være muligt at foretage den sikring af egnens yderzoner, der er en nødvendig forudsætning for etablering af acceptable og funktionsdygtige byområder.“

Henstillingen er i det væsentligste enslydende med henstillingen i byudviklingsudvalgets skrivelse af 9. marts 1965.

#### Spørgsmål 6:

Hvilke overvejelser ligger til grund for fastsættelsen af 12 års perioden i § 4, stk. 2, i stedet for en 15 års periode?

#### Svar (af 7. marts 1969):

I henhold til § 5 i den gældende byreguleringslov skal der under inderzoner „indtages så store arealer, at der ud over arealer til offentlige formål skal være arealer tilstrækkelige til dækning af behovet for opførelse af boliger til det dobbelte af den forventede befolkningstilvækst for planlægningsperioden og erhvervsarealer tilstrækkelige til dækning af beskæftigelsen af den forventede befolkning i området“. Planlægningsperioden kan ifølge lovens § 1, stk. 1, „kun i særlige tilfælde være på under 15 år“.

Efter byreguleringslovens § 5, stk. 2, skal byudviklingsudvalget senest 5 år efter godkendelsen af en byudviklingsplan afgive en redegørelse til boligministeren for planens rummelighed, eventuelt ledsaget af forslag om udvidelse af inderzonerne.

Erfaringen i den forløbne tid har vist, at når inderzonerne er af betydelig størrelse, kan man kun vanskeligere opnå den koncentration af byudviklingen i et område, som af investeringsmæssige årsager tilsigtes med byudviklingsplaner. Dette skyldes, at udstykninger kan foregå og bebyggelser opføres i princippet hvor som helst i inderzonen; kan udstykkeren økonomisk magte navnlig kloakering og vejanlæg på egen bekostning, vil kommunalbestyrelsen ofte have vanskeligt ved at modsætte sig udstykningen og bebyggelsen, selv om andre inderzonearealer først burde tages i brug, f. eks. på grund af ikke fuldt udnyttede offentlige investeringer i byggemodning.

Også i en anden henseende er udlæg af store inderzoner forbundet med visse ulemper. Således kan det i flere tilfælde kun med

en betydelig grad af usikkerhed fastslås, i hvilke retninger det pågældende bysamfund, der danner kernen i byudviklingsplanen, bør udvikles i en mangeårig periode. Disponeringen af inderzoner (byzoner) for et meget langt tidsrum vil ofte unødigt kunne binde udviklingen og kun vanskeligt kunne tilpasses den tekniske og økonomiske udvikling, f. eks. med hensyn til planlægningen af baner og større veje, broer og flyvepladser. Under hensyn til bl. a. statens og amtsrådenes planlægning af trafik anlæggene kan de enkelte kommuner få behov for at lede byudviklingen i en anden retning end oprindeligt påtænkt.

De nævnte betragtninger har ført til det principielle rummelighedskrav i lovforslagets § 4, stk. 1, og til forslaget i § 4, stk. 2, om en forkortelse af planlægningsperioden i byudviklingsområder. Det har samtidig været hensigten at fastslå tydeligere end i den gældende lov, at den rummelighed, der må forlanges, skal være til stede i princippet konstant, således at der etableres en „rullende planlægning“ i byudviklingsområderne.

Man har ment, at en planlægningsperiode på 12 år på den ene side er tilstrækkelig kort til ikke unødigt at binde udviklingen og på den anden side tilstrækkelig lang til, at der både er den nødvendige margin for eventuelle fejlskøn ved forudsætningerne for planen og rigelige valgmuligheder for også en mere langsigtet efterspørgsel af jord til bebyggelse.

Den „rullende planlægning“ foreslås sikret ved, at byudviklingsudvalget allerede 4 år — og ikke som nu 5 år — efter byudviklingsplanens godkendelse skal redegøre for planens rummelighed, og at der efter disse 4 års forløb ved udlæg af yderligere byzonearealer (inderzonearealer) skal tilvejebringes dækning for det behov, der nu skønnes at være for de næste 12 år.

#### Spørgsmål 7:

Hvad forstås ved ordet „retningslinjer“ i § 5, stk. 2?

#### Svar (af 14. marts 1969):

Under folketingets behandling af det den 22. februar 1962 fremsatte forslag til lov om ændringer i lov om regulering af bymæssige bebyggelser anmodede det pågældende folke-

tingsudvalg i skrivelse af 15. juni 1962 boligministeriet om at forelægge for de interesserede kommunale organisationer et udkast af 14. juni 1962 til ændret affattelse af det omhandlede lovforslag.

I dette udkast fandtes følgende bestemmelse:

„Når et område er inddraget under inderzone, skal der af vedkommende kommunalbestyrelse inden 1 år for byudviklingsudvalget forelægges retningslinjer for områdets tekniske hovedanlæg, f. eks. hovedkloakker, opsamlende veje og lignende.“

De kommunale organisationer udtalte sig imod bestemmelsen, der imidlertid senere blev gennemført uændret som § 6, stk. 2, 1. punktum, i den nugældende byreguleringslov. Bestemmelsen er ikke nærmere omtalt under folketingets forhandlinger.

Den gældende bestemmelse er foreslået bibeholdt i realiteten i lovforslagets § 5, 2. punktum, dog med en ændring af fristen til 2 år efter inddragelsen af et areal som byzone.

Ved ordet „retningslinjer“ forstår man redegørelser (med tegninger, planer m.v.) for gennemførelsen af de omhandlede tekniske hovedanlæg til opfyldelse af kravet i lovforslagets § 5, 1. punktum (svarende til § 6, stk. 2, 2. punktum, i den gældende byreguleringslov) om, at der til enhver tid skal være udført sådanne hovedanlæg til dækning af det forventede behov for jord til bymæssig bebyggelse i de følgende 5 år. Eksempelvis må kommunen redegøre for sin kloakstatus og give oplysninger om de forventede tidspunkter for kommende kloaksagers indbringelse for landvæsenskommissionen.

#### Spørgsmål 8:

Hvorledes vil udtrykket „den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet“ i § 7 nærmere blive fortolket?

#### Svar (af 7. marts 1969):

Udtrykket „den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom“ er valgt for at tydeliggøre, *dels* at fritagelsen for amtsrådets/byudviklingsudvalgets forudgående tilladelse i henhold til lovforslagets § 9 ikke — så lidt som efter de gældende bestemmelser i byreguleringsloven

— omfatter bebyggelser som mejerier, slagterier, savværker m.v., *dels* at fritagelsen kun skal gælde for de bygninger, der opføres på den ejendom, hvorpå landbruget eller skovbruget drives.

Ordene „for udøvelse af fiskerierhvervet“ er valgt for at fritage opførelsen af f. eks. redskabsskure og bådehuse for både saltvands- og ferskvandsfiskeriet, herunder dambrug, for forudgående tilladelse efter § 9, men ikke f. eks. fiskemels- eller fiskekonserverfabrikker.

Det skal fremhæves, at den foreslåede bestemmelse alene afgrænser området for den nybebyggelse, der kan ske uden forudgående tilladelse efter § 9. Bestemmelsen udtaler intet om, i hvilken udstrækning amtsrådet/byudviklingsudvalget bør meddele tilladelse til andet byggeri i landzonen. Der henvises herom til bemærkningerne til lovforslagets §§ 7 og 8.

#### Spørgsmål 9:

Vil ministeren anse det for betænkeligt, hvis ordet „skal“ i § 8, stk. 2, ændres til: „kan“? Hvilken juridisk forskel ville en sådan ændring i givet fald få?

#### Svar (af 14. marts 1969):

Ifølge forslaget § 8, stk. 1, må eksisterende bygninger ikke uden amtsrådets/byudviklingsudvalgets forudgående tilladelse efter § 9 tages i brug til andre formål end landbrug, skovbrug eller fiskerivirksomhed. Efter denne bestemmelse skønner amtsrådet/byudviklingsudvalget frit, om det ud fra lovens formål er forsvarligt at meddele tilladelsen.

Lovforslagets § 8, stk. 2, omhandler alene landbrugets overflødiggjorte bygninger, og der gives det direkte til amtsrådet/byudviklingsudvalget, at den nødvendige tilladelse til sådanne bygningers anvendelse til anden erhvervsmæssig virksomhed normalt *skal* meddeles. Det følger allerede af stk. 1, at tilladelsen *kan* meddeles.

Skulle den betænkelighed, som synes at ligge bag spørgsmålet, følges, måtte det ske ved helt at slette forslaget § 8, stk. 2. Det kan imidlertid ikke anbefales, at en sådan slettelse foretages, jfr. bemærkningerne til lovforslagets §§ 6-8.

**Spørgsmål 10:**

Vil forudsætningen for erstatningsydelse efter § 12, stk. 1, „den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme“, medføre, at landzoneejendomme, der er nabo til byzoneejendomme, af den grund kan opnå erstatning?

**Svar (af 11. februar 1969):**

Den erstatningsbetingelse, som er indeholdt i de i spørgsmålet citerede ord, vil ikke være opfyldt, blot fordi den pågældende ejendom grænser op til et byzoneareal. Det afgørende vil være, hvordan det tilgrænsende areal — i øvrigt uanset om det er et byzoneareal, et areal i et sommerhusområde eller et landzoneareal — faktisk blev anvendt på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse, jfr. herved forslaget § 12, stk. 2.

Den omhandlede erstatningsbetingelse vil således ikke være opfyldt, hvis det tilgrænsende byzoneareal på det nævnte tidspunkt blev anvendt til landbrugsformål m.v. Men hvis det tilgrænsende byzoneareal var bymæssigt bebygget, er denne erstatningsbetingelse opfyldt under forudsætning af, at det pågældende areal tillige kan betegnes som „omliggende“ i forhold til den landzoneejendom, hvis ejer påstår sig tilkendt erstatning.

Det vil bero på en konkret vurdering om „tilgrænsende“ ejendomme også er „omliggende“ ejendomme i relation til den omhandlede erstatningsbetingelse. I denne vurdering må bl. a. indgå ejendommenes indbyrdes beliggenhed, herunder længden af den fælles grænse mellem den bebyggede byzoneejendom og den ubebyggede landzoneejendom. Med anvendelsen af udtrykket „omliggende“ i lovforslagets § 12, stk. 1, åbner man således mulighed for, at de erstatningsfastsættende myndigheder — taksationskommissionerne og domstolene — ikke afskæres fra at træffe den reelt rimelige afgørelse i de enkelte tilfælde. Der vil således kunne forekomme tilfælde, hvor en landzoneejendom er adskilt fra bymæssig bebyggelse af en ejendom af ganske ringe udstrækning, og hvor det ikke vil være rimeligt på forhånd at afskære erstatning; dette ville man gøre ved anvendelse af f. eks. ordet „tilgrænsende“ i stedet for „omliggende“ i lovforslagets § 12, stk. 1.

Tilsvarende betragtninger må antages at have ligget til grund for bl. a. bestemmelsen i § 37, stk. 1, i vejbestyrelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 342 af 9. december 1964), der omhandler det tilfælde, at der indføres såkaldt varige adgangsbegrænsninger langs en vej. Bestemmelsen giver ejeren af et til vejen stødende areal ret til at forlange, at arealet overtages af vejbestyrelsen (amtsrådet eller kommunalbestyrelsen) mod erstatning, når han som følge af adgangsbegrænsningen „afskæres fra en efter ejendommens beliggenhed og øvrige beskaffenhed økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse af arealet, svarende til den af de omliggende, til vejen stødende arealer, faktisk stedfindende udnyttelse“.

Det må i øvrigt fremhæves, at det ikke vil være tilstrækkeligt til at opnå erstatning efter lovforslagets § 12, af „den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme“ er bymæssig. En erstatning vil yderligere være betinget af, at den udnyttelse af en ejendom, der afskæres som følge af rådighedsbegrænsningerne i § 6, § 7 og § 8, stk. 1, kan anses for at være økonomisk rimelig og forsvarlig, og at ejeren efter de hidtil gældende regler har haft rimelig grund til at påregne en sådan udnyttelse af sin ejendom. Mulighederne for at opfylde forudsætningerne for bymæssig bebyggelse, bl. a. med hensyn til spildevandsafledning (kloakering) og vejanlæg, vil her være af betydning.

**Spørgsmål 11:**

For så vidt spørgsmål 10 besvares bekræftende, bedes oplyst, om også naboejendommen i landzonen til den ejendom, der kan opnå erstatning, er omfattet af udtrykket.

**Svar (af 11. februar 1969):**

Som udtalt i besvarelsen af spørgsmål 10 er det den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, der er afgørende for, om den omhandlede erstatningsbetingelse er opfyldt. Det kan ikke betragtes som en faktisk udnyttelse til bymæssig bebyggelse, at ejerne af de omliggende ejendomme har opnået erstatning i henhold til zonenloven.

**Spørgsmål 12:**

Hvordan vil ministeren administrere § 13, uden at de fastlagte zonegrænser bliver for udflydende?

*Svar (af 11. februar 1969):*

I byreguleringslovens § 16 findes en bestemmelse om, at zonedragningen i en af byplannævnet godkendt byudviklingsplan kan påklages til boligministeren. I henhold til byplanlovens § 7 skal indsigelser mod et forslag til byplanvedtægt (herunder en „landbrugszone“-byplanvedtægt), som ikke tages til følge af kommunalbestyrelsen, indsendes til boligministeren, der kan tage hensyn til indsigelserne ved afgørelsen af, om vedtægtsforslaget bør godkendes.

Med hensyn til klager og indsigelser, hvis afvisning måtte forventes at resultere i fremsættelsen af erstatningskrav i henhold til byreguleringslovens § 14 respektive byplanlovens § 15a, er det i enkelte tilfælde forekommet, at boligministeren har efterkommet klagen eller indsigelsen ud fra en vurdering af, at den erstatning, der antagelig ellers ville blive tilkendt klageren, ville blive af en sådan størrelse, at en planlægningsmæssigt set i og for sig ønskelig fastholdelse af zonedragningen ikke samfundsmæssigt kunne forsvares. En sådan ændring af zonedragningen har kunnet foretages, fordi den for boligministeriet indbragte klage netop gik ud på, at ejendommen ikke burde henføres til yderzone eller „landbrugszone“. Ved at imødekomme klagen har boligministeren samtidig fjernet grundlaget for erstatningskravet.

Den afgrænsning mellem byzone/sommerhusområde og landzone, som fastlægges i zoneloven, er imidlertid baseret på de grænsedragninger, der har fundet udtryk i de på lovens ikrafttrædelsestidspunkt faktisk gennemførte byplanvedtægter, bygningsvedtægter og byudviklingsplaner. Lovforslaget indeholder ikke — og bør heller ikke indeholde — nogen adgang til at påklage disse allerede tidligere foretagne grænsedragninger. Lovforslaget åbner alene mulighed for, at ejeren af en landzoneejendom kan fremsætte krav om erstatning, og hvis betingelserne for erstatning er opfyldt, vil han have et retskrav på at få erstatningen udbetalt.

Med § 13 er det tilsigtet at tilvejebringe en udtrykkelig hjemmel for, at boligministeren kan fritage for eller lempe landzonebestemmelserne, når erstatningskrav er fremsat, og uden hensyn til om ejeren hellere ser sit erstatningskrav pådømt.

132 Udvalgenes betænkninger m. m.

En egentlig ændring af grænsen mellem byzone/sommerhusområde og landzone vil finde sted i (tillæg til) bygningsvedtægter, byplanvedtægter og byudviklingsplaner. En sådan ændring forudsætter et af kommunalbestyrelsen henholdsvis byudviklingsudvalget fremsat forslag derom, som godkendes af boligministeren henholdsvis byplannævnet. Lovforslagets § 13 giver boligministeren adgang til — også uden at skulle være afhængig af enighed med kommunalbestyrelsen/byudviklingsudvalget — i realiteten at ændre zonedragningen ved at bestemme, at de rådighedsbegrænsninger, som følger af lovforslaget, ikke eller kun i nærmere angivet omfang skal finde anvendelse på ejendommen.

Betingelsen herfor er ifølge § 13, at ministeren skønner, at udgifterne ved ydelse af erstatning ikke vil stå i rimeligt forhold til den interesse, som er forbundet med at opretholde landzonerådighedsbegrænsningerne for den pågældende ejendom — altså svarende til den hidtidige praksis med hensyn til vurderingen af klager over zonedragningen i byudviklingsplaner og „landbrugszone“-byplanvedtægter. Det må herved erindres, at erstatninger i henhold til zonelovforslaget (såvel som erstatninger i medfør af byreguleringslovens § 14 og byplanlovens § 15 a) udredes af staten uden bidrag fra vedkommende kommune.

Det er imidlertid en selvfølge, at § 13 ikke bør anvendes på en sådan måde, at planlægningen af byudviklingen kompromitteres. Dette har ikke hidtil været tilfældet som følge af den beskrevne praksis efter byreguleringsloven, og der er ingen grund til at antage, at det skulle blive tilfældet efter lovforslagets § 13.

*Spørgsmål 13:*

Anser ministeren en bestemmelse om, at placering i landzone af landbrugsejendomme sker, uden at ejeren har ret til erstatning, for at være grundlovsstridigt?

*Svar (af 11. februar 1969):*

Det afhænger af en fortolkning af grundlovens § 73, om det ville være grundlovsstridigt at pålægge ejere af landbrugsejendomme og andre ejendomme i landzone de rådighedsindskrænkninger, som hjemles i

lovforslagets § 6, § 7 og § 8, stk. 1, uden at yde erstatning.

Det har hidtil været antaget, at lovgivningsmagten — uanset bestemmelsen i § 73 — i et vist omfang kan fastsætte begrænsninger i rådigheden over fast ejendom, uden at disse begrænsninger kan betragtes som ekspropriation med den deraf følgende erstatningspligt for det offentlige.

I ældre retsvidenskabelig teori har man forsøgt at drage grænsen mellem ekspropriation og erstatningsfrie reguleringer af ejendomsretten ved hjælp af et enkelt eller nogle enkelte kriterier. Det er imidlertid nu den almindelige opfattelse, at afgrænsningen må bero på en afvejelse af en række faktorer.

Blandt de faktorer, som sædvanligvis fremhæves, er navnlig følgende: indgrebets *form*, d. v. s. om indgrebet gennemføres generelt eller konkret, herunder også om det rammer mange eller få, indgrebets *art*, d. v. s. om der sker overførelse af ejerbeføjelser til andre eller tilintetgørelse eller kun en begrænsning i ejerens rådighed, arten og styrken af den *interesse*, som bærer indgrebet, og indgrebets *virkninger* for ejeren.

Denne opfattelse er gjort gældende af Ernst Andersen, jfr. Ernst Andersen og Ross: Dansk Statsforfatningsret II s. 228, Illum, jfr. Dansk Tingsret 1. udgave (1952) s. 62, og Servitutur s. 60, Poul Andersen, jfr. Dansk Statsforfatningsret s. 739, og Ross, jfr. Dansk Statsforfatningsret II 2. udgave s. 653.

Det lader sig ifølge disse forfattere ikke på forhånd afgøre, med hvilken vægt de nævnte faktorer gør sig gældende. Afgørende for, om ekspropriation foreligger, vil derfor være, om man ved en helhedsvurdering må komme til det resultat, at et ejendomsindgreb uden erstatning ville indebære en ubillig tilsidesættelse af hensynet til ejendomsrettens betryggelse.

Heller ikke den foreliggende retspraksis gør det muligt at drage en skarp grænse mellem ekspropriation og erstatningsfrie reguleringer.

Uden hermed at tage stilling til spørgsmålet om erstatningens grundlovmæssige nødvendighed har regeringen fundet, at de rådighedsbegrænsninger, som hjemles i lovforslagets § 6, § 7 og § 8, stk. 1, i visse tilfælde betyder et sådant indgreb over for ejerne af ejendomme i landzone, at det vil

være rimeligt at yde erstatning i forbindelse med gennemførelsen af de nævnte rådighedsbegrænsninger. I overensstemmelse hermed har man i lovforslagets § 12 foreslået, at der skal ydes erstatning, når de i bestemmelsen nærmere fastsatte betingelser er opfyldt.

#### Spørgsmål 14:

- Hvad er baggrunden for den foreslåede sammensætning af taksationskommissionen og overtaksationskommissionen?
- Hvilke kriterier vil der blive lagt til grund for udpegningen af de 2 medlemmer af overtaksationskommissionen, for hvem der ikke sker en indstilling?
- Kunne taksationerne ikke henlægges til nogen af de bestående kommissioner?

Svar (af 7. marts 1969):

Ad underspørgsmål a.

#### I. Taksationskommissionerne.

##### 1. Formanden.

Begrundelsen for bestemmelsen om, at formanden for taksationskommissionerne skal være dommer, er, at afgørelse af, om erstatning skal ydes efter den foreslåede erstatningsregel, må træffes efter et skøn baseret på almindelige erstatnings- og ekspropriationsretlige synspunkter. Et sådant skøn vil en dommer i kraft af sin øvrige virksomhed have særlige forudsætninger for at udøve. Man har desuden lagt vægt på, at der i mange tilfælde for taksationskommissionerne vil finde en procedure sted, som minder om proceduren for domstolene. Processuelle retssikkerhedssynspunkter taler således for, at formanden bør være dommer.

##### 2. Øvrige medlemmer.

Efter loven om revision af den kommunale inddeling omfatter amtskommunerne efter den 1. april 1970 også købstæderne. Da taksationskommissionernes behandling af erstatningskrav i det væsentlige må antages at finde sted efter dette tidspunkt, har man fundet det naturligt, at indstillingsretten henlægges til Amtsrådsforeningen i Danmark.

Efter lovforslagets § 14, stk. 1, 2. pkt., kan en taksationskommissions virksomhedsområde omfatte flere amter eller de landområder, der er beliggende omkring et nærmere angivet byområde. Da en taksations-

kommissions virksomhedsområde således vil kunne komme til at gå på tværs af amtsgrænserne, har man anset det for rigtigst, at indstillingsretten henlægges til Amtsrådsforeningen og ikke til de enkelte amtsråd.

## II. Overtaksationskommissionen.

Med hensyn til begrundelsen for kravet om, at formanden skal være dommer, henvises til det foran anførte.

Man har endvidere fundet det rimeligt, at Amtsrådsforeningen, der repræsenterer samtlige amtskommuner, får indstillingsret med hensyn til 2 af overtaksationskommissionens medlemmer.

De resterende 2 medlemmer skal efter lovforslaget udpeges af boligministeriet uden forudgående indstilling fra myndigheder eller organisationer. Det er hensigten, at disse 2 medlemmer skal udpeges blandt personer, der er i besiddelse af indgående kendskab til de problemer, som bedømmelsen af erstatningskravene rejser, og som samtidig er uafhængige såvel af det offentlige som af ejerinteresser.

### Ad underspørgsmål b:

Der henvises til, hvad der ovenfor er anført om overtaksationskommissionens sammensætning.

### Ad underspørgsmål c:

Man har ikke fundet det hensigtsmæssigt at henlægge behandling af erstatningskrav i henhold til lovforslagets § 12 til nogen af de bestående kommissioner.

Efter de bestemmelser, som gælder med hensyn til andre taksationsmyndigheders sammensætning og geografiske virksomhedsområde, synes ingen af disse myndigheder at være velegnede til behandlingen af erstatningssagerne efter det foreliggende lovforslag.

Erstatningssagerne efter lovforslaget vil også have en noget anden karakter end fastsættelsen af erstatninger for ejendomsafståelser, hvilket er den altovervejende virksomhed for de bestående kommissioner. De særlige betingelser for erstatninger, som lovforslagets § 12 indeholder, og hensynet til ensartetheden i sagsbehandlingen gør det ønskeligt, at sagerne henlægges til kommissioner, der nedsættes og sammensættes specielt med henblik på afgørelsen af disse sager. Behandlingen af erstatningssager i

henhold til byreguleringsloven har da også været henlagt til særlige taksationsmyndigheder.

### Spørgsmål 15:

Hvorledes vil man — efter at naturfredningslovens § 22 er foreslået ophævet — tilgodese naturfredningsinteresserne ved fastlæggelse af de fremtidige by- og landzoner?

### Svar (af 11. februar 1969):

I overensstemmelse med naturfredningskommissionens betænkning er der ikke i forslaget til en ny naturfredningslov medtaget en bestemmelse svarende til gældende naturfredningslovs § 22. Forudsætningen herfor har været, at de interesser, som har ligget bag § 22, fremtidig skal varetages af de sædvanlige bebyggelsesregulerende myndigheder, og at disse myndigheder får stillet den fornødne naturfredningsmæssige sagskundskab til rådighed både ved fastlæggelse af planer og ved enkeltafgørelser.

Den førstnævnte forudsætning har fundet udtryk i zonelovforslagets § 1, hvorefter loven bl. a. har til formål at medvirke til, at bebyggelsen ikke sker i strid med hensynet til befolkningens rekreative interesser og bevarelsen af landskabelige værdier.

Den anden forudsætning tilgodeses for så vidt angår enkeltafgørelser ved beføjelsen for boligministeren i lovforslagets § 9, stk. 2, til at give nærmere regler for amtsrådets og byudviklingsudvalgets samarbejde med andre myndigheder og ved fredningsplanudvalgenes klagebeføjelse i henhold til lovforslagets § 11, stk. 1. Med hjemmel i lovforslagets § 9, stk. 2, agtes der efter nærmere aftale med ministeren for kulturelle anliggender fastlagt en forretningsgang, som kan sikre det nødvendige samarbejde med fredningsnævnene, fredningsplanudvalgene og statens naturfrednings- og landskabskonsulent.

For så vidt angår afgrænsningen af byzoner og sommerhusområder over for landzonen må for det første erindres, at den ved zonelovens ikrafttræden faktisk foreliggende afgrænsning i byudviklingsplaner, bygningsvedtægter og byplanvedtægter opretholdes.

Fredningsinteresserne har i et vist omfang været varetaget ved denne tidligere skete fastlæggelse af afgrænsningen. Fredningsplanudvalgene og ministeriet for kul-

turelle anliggender er således repræsenteret i adskillige byudviklingsudvalg og i det godkendende organ byplannævnet, og bygnings- og byplanvedtægter er blevet forelagt for fredningsplanudvalget (eller fredningsnævnet), såfremt man har skønnet, at der forelå fredningsmæssige problemer.

Denne praksis vil fortsætte, men det må erkendes, at der er behov for et nærmere samarbejde mellem fredningsmyndighederne og kommunalbestyrelserne som byplan- og bygningsmyndigheder allerede under udarbejdelsen af vedtægterne.

Der agtes optaget forhandling med ministeren for kulturelle anliggender om, hvorledes det fornødne samarbejde på det lokale plan bedst sikres. Centralt vil det hidtidige samarbejde mellem boligministeriet og ministeriet for kulturelle anliggender og mellem den kommitterede i byplansager og statens naturfrednings- og landskabskonsulent blive fortsat og uddybet.

#### Spørgsmål 16:

Vil ministeren nære betænkelighed ved at stryge ordene „så vidt muligt“ i § 22?

#### Svar (af 14. marts 1969):

Efter § 11, stk. 1, i byggelov for købstæderne og landet kan bygningsmyndighedens udøvere eller befuldmægtigede kræve adgang til enhver byggeplads eller ejendom for at anstille undersøgelse af, om lovens bestemmelser er overholdt. Efter landsbyggeloven stilles der således ikke udtrykkeligt krav om, at bygningsmyndigheden skal underrette ejeren, forinden besigtigelse foretages.

I det foreliggende lovforslag har man — på linje med forslaget til naturfredningsloven, jfr. dette forslags § 65 — fundet det rigtigst at foreslå, at vedkommende myndighed (amtsrådet eller byudviklingsudvalget) underretter ejeren om en forestående besigtigelse. Der kan imidlertid forekomme tilfælde, hvor besigtigelsen bør kunne gennemføres uden forudgående meddelelse til ejeren. Eksempelvis skal nævnes de ikke helt sjældent forekommende tilfælde, hvor myndighederne ikke har kendskab til ejerens bopæl. Endvidere skal nævnes tilfælde, hvor vedkommende myndighed under behandlingen af en ansøgning om tilladelse i medfør af lovforslagets § 9 foretager besigtigelse

af den pågældende ejendom, og hvor det under besigtigelsen viser sig nødvendigt også at besigtige f. eks. naboejendommen. Det kan derfor ikke anbefales, at ordene „så vidt muligt“ slettes.

Det tilføjes, at spørgsmålet om fastsættelse af lovregler vedrørende forvaltningsmyndighedernes adgang til uden for strafferechtsplejens område at foretage husundersøgelser for tiden behandles i det udvalg, som justitsministeriet har nedsat til at undersøge spørgsmålet om begrundelse af forvaltningsafgørelser.

#### Spørgsmål 17:

Har justitsministeriets lovkontor næret betænkelighed ved indholdet af § 23, stk. 2? Ville det ikke være mere betryggende at indsætte fogeden som den tvangsfuldbyrdende myndighed?

#### Svar (af 7. marts 1969):

Justitsministeriets lovkontor har ikke næret betænkelighed ved indholdet af § 23, stk. 2.

Bestemmelsen svarer til landsbyggelovens § 64, stk. 4, der blev gennemført i 1960.

Efter § 23, stk. 2, kan amtsrådet henholdsvis byudviklingsudvalget kun gribe ind med henblik på berigtigelse af et ulovligt forhold, når ulovligheden er fastslået ved dom, og det ved dommen er pålagt den pågældende under tvang af løbende bøder at berigtige forholdet.

Da fogeden ikke vil kunne tilsidesætte den afgørelse, som ved dommen er truffet med hensyn til forholdets berigtigelse, vil indsættelse af fogeden som tvangsfuldbyrdende myndighed kun have betydning med hensyn til den yderligere betingelse for adgangen til selvhjælpshandlinger, at inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes. Der synes ikke at være tilstrækkelig begrundelse for, at skønnet herover henlægges til fogeden.

#### Spørgsmål 18:

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte ændringsforslag til lovforslag nr. 65 (ændringsforslag nr. 1-3 i betænkningen).

#### Svar (af 29. april 1969):

Ændringsforslag nr. 1 til forslag til lov om by- og landzoner (nyt stk. 2 i § 5).



Den i lovforslagets § 5 foreslåede pligt for kommuner til at foretage byggemodning i form af hovedkloakker, opsamlede veje og andre tekniske hovedanlæg af arealer i byzone svarer nøje til bestemmelserne i den gældende byreguleringslovs § 6, stk. 2. Både efter lovforslaget og efter den gældende bestemmelse omfatter pligten således kun kommuner i byudviklingsområder, og pligten er i begge tilfælde begrænset til byggemodning af arealer, som i størrelse svarer til det forventede behov for jord til bymæssig bebyggelse i de følgende 5 år.

I byreguleringslovens § 6, stk. 4, er bestemt, at boligministeren kan stå i forskud for kommunale udgifter og udlæg, som er en følge af den omhandlede byggemodning, for så vidt de pågældende udgifter eller udlæg ikke står i et rimeligt forhold til vedkommende kommunes økonomi.

Denne bestemmelse blev ikke gentaget i lovforslaget, fordi § 5, stk. 1, nr. 1, i loven af 3. juni 1967 om statens bygge- og boligfond har åbnet mulighed for, at bygge- og boligfondens udlånsmidler — i det omfang de ikke anvendes til støtte til betaling af beboerindskud i henhold til loven om boligbyggeri — kan anvendes til lån til kommuner til „etablering af hovedkloakker, forsyningsledninger og andre tekniske hovedanlæg i forbindelse med bymæssig bebyggelse af et område“. Støtten ifølge boligfondens loven er ikke begrænset til de kommuner i byudviklingsområder, der er undergivet pligt til byggemodning. Udlån fra bygge- og boligfondens til de nævnte byggemodningsforanstaltninger har — sammen med lån til kommuner til erhvervelse af grunde til boligbebyggelse eller til rekreative formål — fortrin frem for udlån til andre formål.

Udeladelsen i lovforslaget af bestemmelsen i byreguleringslovens § 6, stk. 4, skyldes således alene, at loven om statens bygge- og boligfond har overflødiggjort bestemmelsen.

Til ændringsforslaget skal jeg i øvrigt bemærke, at det vil være uheldigt at opstille den særlige betingelse for lån fra bygge- og boligfondens, at kommunens udgifter til byggemodningen ikke står i et rimeligt forhold til kommunens økonomi. Loven om

statens bygge- og boligfond indeholder ikke en sådan betingelse, og ændringsforslaget kan i givet fald stille de „byggemodningspligtige“ kommuner dårligere end andre kommuner. Imidlertid vil lån fra fonden blive ydet efter en vurdering også af kommunens økonomi.

Jeg kan således ikke anbefale det stillede ændringsforslag.

*Ændringsforslag nr. 2 til forslag til lov om by- og landzoner (tilføjelse til § 9, stk. 2).*

Da det har været hensigten med lovforslagets § 9, stk. 2, at der skulle udarbejdes regler for amtsrådets/byudviklingsudvalgets samarbejde med fredningsmyndighederne, og da jeg helt kan tiltræde vigtigheden af at sikre fredningsmyndighederne indflydelse på administrationen af lovforslagets bestemmelser, kan jeg reelt ikke have indvendinger mod, at fredningsmyndighederne nævnes i § 9, stk. 2.

Men jeg ville dog foretrække, at den ønskede understregning af fredningsmyndighedernes medvirken alene udtales i udvalgets betænkning. Mine betænkeligheder ved i lovtæksten at fremhæve én enkelt myndighed skyldes, at der også er behov for fastsættelse af regler for amtsrådets/byudviklingsudvalgets samarbejde med andre myndigheder, f. eks. med landbrugsministeriet (ophævelse af landbrugspligt) og sundhedskommissionen, og det vil kunne fremkalde utilsigtede vanskeligheder, hvis bestemmelsen i § 9, stk. 2, kan hævdes i første række at have hensyn til varetagelsen af fredningsinteresser.

*Ændringsforslag nr. 3 til forslag til lov om by- og landzoner (ændret affattelse af § 12, stk. 1).*

Jeg kan ikke tiltræde en ændring af lovforslagets § 12, stk. 1, der medfører, at erstatningspligten over for grundejerne begrænses.

*Spørgsmål 19:*

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte skrivelse af 3. marts 1969 fra Industrirådet.\*)

\*) Ikke optrykt.

*Svar (af 10. april 1969):*

Industrirådet kan i princippet tiltræde lovforslaget og dets målsætning, men finder, at der på enkelte punkter bør foretages nogle ændringer til beskyttelse af industriens interesser.

A. Industrirådet anfører, at industriens langtidsplanlægning ved køb af landbrugsjendomme til senere industriel anvendelse ofte kolliderer med kommunernes byplanlægning. Industrirådet ønsker derfor, at målsætningen ved fastlæggelse af byzoner (lovforslagets § 4) modificeres, således at byudviklingsudvalgene ved inddragelse af arealer til byzone fuldt ud respekterer de dispositioner, som industrien måtte have foretaget som led i industriens langtidsplanlægning.

Lovforslagets § 4 foreskriver, at der under byzoner til enhver tid skal være inddraget så store arealer, at der er tilstrækkelig jord til dækning af de kommende års behov for opførelse af bolig- og erhvervsbebyggelse. Ved zonedragningen må allerede foretagne dispositioner, herunder industrivirksomheders erhvervelse af landbrugsjord, tages i betragtning. Men dette forhold er kun ét blandt de mange momenter, der er relevante. En imødekomme af industrirådets ønske vil i realiteten betyde, at byzonerne afgrænses af industrien og ikke af kommunalbestyrelsen eller byudviklingsudvalget.

B. I forbindelse hermed ønsker Industrirådet, at der i lovforslagets § 1 gives udtryk for, at loven også har til formål at medvirke til, at arealer, hvori der findes råstoffer, friholdes for bebyggelse.

Det kan ikke anbefales at udvide lovforslagets formålsbestemmelse som ønsket af Industrirådet. Problemet vedrører i og for sig ikke spørgsmålet, hvor grænsen mellem „land“ og „by“ skal trækkes, men derimod det byplanmæssige spørgsmål om, til hvilket anvendelsesformål et givet areal skal forbeholdes. Dette forhold reguleres i et vist omfang i kommunernes byplanlægning bl. a. gennem udarbejdelse af byplanvedtægter og bygningsvedtægter. Proceduren for udarbejdelse af disse vedtægter tilsikrer grundejerne mulighed for at få varetaget eventuelle interesser i friholdelse af arealer med henblik på udnyttelse af råstoffer i jorden.

C. Industrirådet nærer bekymring for, hvorledes bestemmelserne i lovforslagets

§§ 6-8 vil blive administreret. Man befrygter, at der vil blive udvist stor tilbageholdenhed med at meddele industrien de fornødne tilladelser til bebyggelse i landzone, uanset at det for en række industrier er væsentligt, at de netop placeres i landzone af hensyn til vandindvinding, spildevandsafledning, råstofindvinding m. v., og uanset at det må være i samfundets interesse, at virksomheder, der udvikler røg, støj og lugt, ikke placeres i umiddelbar nærhed af bymæssig bebyggelse. Under henvisning til naturfredningslovens § 22, der generelt tillader bebyggelse til „andet på stedet naturligt erhverv“ end landbrugsbebyggelse m. v., henstiller Industrirådet, principalt, at lovforslagets §§ 6-8 udformes i overensstemmelse hermed, og subsidiært at der i selve loven fastsættes hertil svarende bindende retningslinjer for amtsrådenes, byudviklingsudvalgenes og boligministeriets administration af landzonebestemmelserne.

Som anført i forelæggelsestalen (sp. 1571) og bemærkningerne til lovforslaget (side 12, v. sp.) er det ikke hensigten med bestemmelserne i lovforslagets §§ 6-8, at der i landzonerne kun må opføres landbrugs- og skovbrugsbyggeri. Formålet er alene at give amtsrådet henholdsvis byudviklingsudvalget lejlighed til i hvert enkelt tilfælde at vurdere, om en ønsket bebyggelse m. v. vil være forenelig med lovens formål, når også bebyggelsens følger virkninger i relation til forholdene og udviklingstendenserne i det pågældende område tages i betragtning.

Nogle industrier m. v. kan kun og andre industrier kan med fordel placeres i landområderne, men forholdet egner sig ikke til behandling i lovtæksten. Som også anført i bemærkningerne til lovforslaget vil der imidlertid blive redegjort nærmere herfor i et cirkulære.

D. Hvis henstillingerne nævnt under C ikke følges, ønsker Industrirådet, at erstatningsbestemmelserne i lovforslagets § 12 udformes således, at industrien ikke lider tab ved de dispositioner, som industrien allerede har foretaget som led i dens langtidsplanlægning og uden antydning af spekulationsinteresser. Særligt med henblik på planlagt udnyttelse af råstoffer i jorden ønsker Industrirådet, at der bliver mulighed som efter den gældende byreguleringslov for er-

statning, hvis en byudviklingsplan vil medføre, at råstofudnyttelsen ikke kan foretages.

De i lovforslagets § 12 angivne betingelser for ret til erstatning synes tilstrækkeligt at tilgodese dispositioner, som industrien måtte have foretaget. En adgang til (yderligere) erstatning i forbindelse med kommende byudviklingsplaner vil være i fundamental modstrid med den tilsigtede éngangsopgørelse af erstatninger som følge af byreguleringen.

*E.* Industrirådet ønsker, at ikke alene ejeren af en ejendom i landzone, men også andre rettighedshavere skal kunne opnå erstatning i henhold til lovforslagets § 12.

Dette er også tilfældet, jfr. bemærkningerne til lovforslaget side 14, 1. sp. fn.

#### *Spørgsmål 20:*

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte skrivelse af 18. marts 1969 fra Frederikshavn byråd og Skagen byråd samt til memorandum af 20. marts 1969 fra Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl. \*)

#### *Svar (af 10. april 1969):*

Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl vender sig i sit memorandum imod, at gartnerierhvervet bliver behandlet diskriminerende i planlægningslovgivningen, og ønsker en ligestilling med de øvrige jordbrug. Erhvervsrådet går således ud fra, at lovforslagets §§ 6-8 vil hindre et gartneri i at opføre nye bygninger på ejendommen til brug for gartneriets fortsatte drift og være til hinder for, at en til gartneri erhvervet ejendom kan udnyttes dertil, medmindre en tilladelse efter forslaget § 9 opnås.

Som det fremgår af besvarelsen af det ærede udvalgs spørgsmål 21, går Erhvervsrådet imidlertid ud fra en forkert opfattelse af lovforslagets nævnte bestemmelser. Gartnerier er helt sidestillet med landbrug, idet der på enhver ejendom, der er noteret som landbrugsejendom eller opfylder betingelserne for sådan notering, kan opføres erhvervsmæssig nødvendig bebyggelse for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Gartneri- og frugtavlsvirksomhed er omfattet af begrebet „landbrugsejendom“.

Frederikshavn byråd og Skagen byråd ud-

trykker stor betænkelighed ved, at lovforlaget sidestiller bygninger for pelsdyravl med landbrugsbygninger med den virkning, at sådanne bygninger kan opføres hvor som helst i landzone, uden at det offentlige kan hindre en af hensyn til den kommende byudvikling uønsket placering. De 2 byråd gør gældende, at hensynet til at kunne sikre en forsvarlig byudvikling ud over den 12-årige periode, som byzonen tilgodeser, må føre til, at det offentlige skal kunne modsætte sig placering af pelsdyrfarme de steder i landzone, som forventes senere at ville blive inddraget under byzone. Byrådene foreslår derfor, enten at lovforslaget suppleres med en særlig zoneordning sigtende på pelsdyrfarme, eller at bebyggelse på arealer, der er udlejet fra en landbrugsejendom, ikke må finde sted uden tilladelse efter lovforslagets § 9.

Det må erkendes, at lovforslaget ikke — så lidt som den gældende byreguleringslov og bestemmelserne i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 10 — løser den konflikt, der visse steder kan foreligge mellem pelsdyrfarme og (komme) bymæssig bebyggelse.

Sundhedsvedtægterne indeholder hjemmel for sundhedskommissionerne til at modsætte sig oprettelse af pelsdyrfarme, hvis de kan volde ulempe for allerede eksisterende bebyggelse. Sundhedsvedtægterne kan derimod ikke hindre oprettelsen af en pelsdyrfarm på et sted, hvor der endnu ikke er bebyggelse, selv om sådan bebyggelse forventes senere at ville komme.

En yderligere „zone“ ved siden af lovforslagets byzoner, landzoner og sommerhusområder synes imidlertid ikke at burde indføres.

Som anført i besvarelsen af udvalgets spørgsmål 21 fortolkes landbrugsloven således, at pelsdyravl opfylder landbrugspligten. Lovforslaget henholder sig til landbrugslovens regler om landbrugsejendomme og medfører derved en tiltrængt klarhed og forenkling af lovgivningen. Det synes betænkeligt at gøre brud herpå f. eks. ved en bestemmelse i lovforslagets § 7 om, at bygninger for pelsdyravl ikke skal anses for landbrugsbygninger i den der omhandlede henseende.

Boligministeriet er imidlertid opmærksom

\*) Skrivelserne ikke optrykt.

på det problem, som de 2 byråd anfører, og mulighederne for en løsning vil indgå i overvejelserne i forbindelse med den kommende mere generelle reform af planlægningslovgivningen.

#### Spørgsmål 21:

Ministerens kommentarer udbedes til det i vedlagte skrivelser af 29. november 1968 fra Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl og for 16. januar 1969 fra Dansk Pelsdyravler Forening anførte.\*)

#### Svar (af 14. marts 1969):

Begge henvendelser kritiserer, at lovforslagets § 7 ikke udtrykkeligt nævner bygninger for henholdsvis gartneri m. v. og pelsdyrfarme som bebyggelser, der i landzone kan opføres uden forudgående tilladelse fra amtsrådet/byudviklingsudvalget. Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl finder den gældende byreguleringslov „bedre og klarere end det forelagte lovforslag“ ved at give gartnerne „samme ret som andre jordbrugere til at fortsætte respektive udvide gartnerivirksomheder i mellem- og yderzoner“. Erhvervsrådet foreslår derfor enten, at ordet „landbrug“ („landbrugsejendom“) i lovforslaget ændres til „jordbrug“, eller at der efter ordet „landbrug“ tilføjes „herunder gartnerier m. v.“. Tilsvarende foreslår Dansk Pelsdyravler Forening, at der efter ordet „landbrugsejendom“ bør tilføjes „herunder pelsdyrfarm“.

I bemærkningerne til lovforslagets §§ 6-8 er udførligt redegjort for begrundelsen for, at lovforslaget ikke indeholder ordet „jordbrug“ så lidt som en udtrykkelig angivelse af de enkelte jordbrugserhverv. Der henvises også til besvarelsen af det ærede udvalgs spørgsmål 5. Det fremgår heraf, at erfaringerne på grundlag af de gældende bestemmelser har gjort det påkrævet at søge en klarere afgrænsning af området for det umiddelbart tilladte byggeri i landzone.

Dette har man søgt opnået ved at knytte afgrænsningen til landbrugslovens regler om landbrugsejendomme, således at det kriterium anvendes, om den pågældende ejendom er noteret som landbrugsejendom eller opfylder betingelserne for sådan motering.

Efter landbrugslovens §§ 2 og 3 omfatter

begrebet landbrugsejendomme også såvel gartnerier og frugtplantager som pelsdyrfarme. Hvis ejendommen ikke i henhold til den ældre landbrugslovgivning allerede er noteret som landbrugsejendom, skal ejendommen have en størrelse af mindst 2 ha, eller mindst 2 ha af ejendommen skal anvendes til det pågældende formål. Endvidere skal ejendommen være forsynet med beboelsesbygning, hvorfra jorden drives af beboerne.

Under de nævnte betingelser er gartnerier m. v. og pelsdyrfarme efter lovforslaget således stillet på ganske samme måde som efter den gældende byreguleringslov. Er disse betingelser derimod ikke opfyldt, overlader lovforslaget det til amtsrådet/byudviklingsudvalget at tage stilling til, om den ønskede bebyggelse kan accepteres det pågældende sted i landzonen. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at forslaget herom har sin baggrund i en række omgørelser af den pågældende byreguleringslovs formål, og at det ikke er hensigten med forslaget at lægge hindringer i vejen for reelle gartnerier, frugtplantager og pelsdyrfarme, selv om de pågældende ejendomme måtte have en mindre størrelse end 2 ha.

Det må meget frarådes at efterkomme de omhandlede henstillinger i de to henvendelser.

Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl anbefaler, at hjemmelen i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 10, til at friholde landområder for bymæssig bebyggelse fastholdes, og at det i forbindelse hermed sikres, at gartnerier beliggende i de nuværende mellemzoner eller i de kommende byzoner kun kan fjernes mod fuld erstatning.

Med denne udtalelse synes Erhvervsrådet at ville foreslå, at det sikres i lovgivningen, at eksisterende gartnerier på arealer, der udlægges til bymæssig bebyggelse (inddrages under byzone), foreløbig bliver en landzoneenklave, der kun kan kræves anvendt til bymæssig bebyggelse i kraft af en ekspropriation.

Andetsteds i henvendelsen er omtalt „urimelige ejendomsvurderinger, høje kommunale grundskatter, påligning af vej- og kloakafgifter etc.“, der kan tvinge eksisterende gartnerivirksomheder bort, uden at

\*) Skrivelserne ikke optrykt.

## Bilag til bet. o. lovf. om by- og landzoner m. m.

ejerne får økonomisk mulighed for at re-  
tablere virksomheden et andet sted, bl. a.  
på grund af kapitalvindingsafgifterne.

Man må ligeledes meget fraråde, at denne  
henstilling imødekommes.

En udtagelse fra at blive omfattet af by-  
mæssig vækst af et areal, der i øvrigt ligger  
inden for et kommende byområde (byzone)  
på grund af særlige gartnerimæssige forhold,  
forekommer næsten uundgåeligt at ville  
medføre en højst uheldig forvridning af den  
bymæssige bebyggelses placering og dermed  
af byens struktur. Enklaver med gartnerier  
forekommer ikke at kunne forenes med det  
mål, man i øvrigt har, nemlig at sikre en  
planlagt og hensigtsmæssig bymæssig be-  
byggelse.

Overgang af et gartneri fra en landzone  
til byzone ved ekspropriation forekommer  
ligeledes at ligge uden for det rimelige, dels  
fordi denne overgang ellers foregår uden  
ekspropriation, dels fordi der ved ekspro-  
priation skal ydes erstatning svarende til  
handelsværdien og ikke genanskaffelses-  
værdien.

Gartnerens vanskeligheder af økonomisk  
art må principielt tilstræbes løst på sæd-  
vanlig måde, nemlig ved, at købstilbuddet  
når op på en størrelse, der gør det accep-  
tabelt for sælgeren (gartneren).

De særlige omstændigheder med hensyn  
til gartneriers relationer til vurderinger,  
særlig indkomstskat m. v. er for tiden gen-  
stand for overvejelser, og resultaterne heraf  
vil fremgå af de lovforslag, som regeringen  
forventes af fremsætte i løbet af kort tid.

Man må som nævnt afvise, at gartneri-  
erhvervets vanskeligheder søges løst ved  
uhensigtsmæssige bestemmelser i planlæg-  
ningslovgivningen.

I denne forbindelse skal man henlede  
opmærksomheden på, at yderzonebestem-  
melserne i byudviklingsplaner efter den gæl-  
dende byreguleringslov på effektiv måde  
har medvirket til, at eksistensen af gart-  
nerier i nærheden af endog de store by-  
samfund har kunnet bevares i langt større  
omfang, end tilfældet ville have været uden  
en byreguleringslov. Erhvervsrådet synes  
da heller ikke at have indvendinger i prin-  
cippet mod selve dette, at der udlægges  
landzoner.

For så vidt angår gartneriejendomme,

der er blevet inddraget under mellem- eller  
inderzoner, er man bekendt med nogle be-  
klagelser fra gartnere med store investe-  
ringer i faste anlæg. Men så vidt det er  
boligministeriet bekendt, er der i langt de  
fleste tilfælde fundet løsninger i praksis også  
af de økonomiske problemer ved gartneriers  
overgang til bymæssig bebyggelse. Det er  
som oftest nogle få og de samme eksempler  
på vanskeligheder, der går igen i argumen-  
tationen.

Erhvervsrådet for Gartneri og Frugtavl  
ønsker en ændring af lovforslagets § 12,  
således at der bliver grundlag for at tillægge  
ejere af gartneriejendomme en rimelig er-  
statning, når forudsætningerne for en nor-  
mal erhvervsmæssig udvikling begrænses  
som følge af, at ejendommen „omklamres“  
af beboelses- eller industribebyggelse.

Forslaget må bero på en misforståelse.  
Lovforslagets § 12 tillægger under visse be-  
tingelse ejere af ejendomme i landzone en  
ret til erstatning i anledning af de rådigheds-  
begrænsninger, som loven pålægger ejen-  
domme i landzone. Men gartneriejendomme  
vil ikke blive hindret i „normal erhvervs-  
mæssig udvikling“, ej heller i en eventuel  
udvidelse på tilstødende arealer i landzone,  
der jo netop ikke må anvendes til byformål.  
Og lovforslaget indeholder ingen rådigheds-  
begrænsninger overhovedet for ejendomme  
i byzone.

Endelig kritiserer Erhvervsrådet, at by-  
udviklingsudvalgene ikke har pligt til at  
fremlægge forslag til (ændringer i) byudvik-  
lingsplaner til offentligt eftersyn, før end de  
træder i kraft.

Lovforslaget opretholder i alt væsentligt  
de gældende regler i byreguleringsloven om  
tilvejebringelse af byudviklingsplaner (lov-  
forslagets § 21). Som anført i bemærkning-  
erne til lovforslaget er bestemmelserne om  
byudviklingsudvalg og byudviklingsplaner  
imidlertid kun at betragte som overgangs-  
regler, indtil en mere generel reform af  
planlægningslovgivningen på baggrund af  
kommunalreformens gennemførelse kan finde  
sted. En ændring på nuværende tidspunkt  
af reglerne om tilvejebringelse af byudvik-  
lingsplaner er ikke tilrådelig.

*Spørgsmål 22:*

Ministerens kommentarer udbedes til ved-

lagte skrivelse af 18. februar 1969 fra Den danske Købstadforening.\*)

*Svar (af 14. marts 1969):*

Henvendelsen fra Den danske Købstadforening vedrører administrationen af lovforslagets bestemmelser om udstykning og bebyggelse m. v. i landzonen.

Købstadforeningen henstiller således,

1) at der i lovforslaget indføres en bestemmelse om, at byudviklingsudvalgets beføjelser kan overtages af kommunalbestyrelsen i tilfælde, hvor det pågældende byudviklingsområde ved kommunesammenlægningen er blevet til én kommune, og

2) at lovforslagets § 9 ændres, så at landzone i købstæder (uden for byudviklingsområder) administreres af vedkommende byråd i stedet for af amtsrådet, idet lovforslagets ordning på dette punkt forekommer uforenelig med byrådenes kompetence som bygningsmyndighed inden for kommunens område.

Da Købstadforeningen ikke har taget stilling til administrationen af byplan- og byudviklingslovgivningen på længere sigt og er enig i, at dette spørgsmål er et led i en mere gennemgribende reform af planlægningslovgivningen, der først er mulig efter gennemførelsen af den nye kommunestruktur, henstiller foreningen dernæst,

3) hvorvidt der i lovforslaget bør indføres en bestemmelse om, at loven skal optages til revision i folketingssamlingen 1969-70.

Afgrænsningen af og den indbyrdes sammenhæng mellem byområder (og sommerhusområder) er et væsentligt led i egns- eller regionplanlægningen og anden oversigtlig planlægning, og med den stigende byvækst og udviklingen af transportmulighederne forekommer det mere og mere påkrævet, at byudviklingen både tilrettelægges og påses overholdt af organer med et større geografisk virkeområde end en primærkommune. Dette gælder også, selv om antallet af primærkommuner måtte gå ned til ca. 300.

Som også anført af Købstadforeningen må det ved den kommende generelle reform af planlægningslovgivningen bestemmes, hvorledes kompetencerne skal fordeles på

det primærkommunale og amtskommunale niveau, og i hvilken udstrækning centraladministrationen skal tillægges beføjelser.

Opmærksomheden henledes herved på § 17 i forslag til lov om frigørelsesafgift, hvorefter frigørelses- og salgsafgifterne i henhold til dette lovforslag tilfalder vedkommende amtskommune (og ikke primærkommunen) til hensættelse i en fond, hvis midler kan udlånes til bygge- og bygningsforanstaltninger.

Med disse bemærkninger skal knyttes følgende kommentarer til Købstadforeningens 3 ændringsforslag:

Ad 1) Indtil den nævnte generelle reform af planlægningslovgivningen kan foretages, og indtil kommunalreformen er endeligt gennemført, synes „byudviklingsmyndigheden“ at burde lægges til enten amtsrådet eller et byudviklingsudvalg. Det må forekomme betænkeligt at indføre særordninger for allerede dannede storkommuner. Hvis et byudviklingsområde i kraft af kommunesammenlægning kommer til at omfatte kun én kommune, og hvis det findes hensigtsmæssigt at ophæve byudviklingsudvalget, bør administrationen af byudviklingsplanens yderzone (landzonen) derfor overgå til vedkommende amtsråd. En ophævelse af byudviklingsudvalget vil kunne ske administrativt og kræver ikke særlig lovhjælp.

Ad 2) Såfremt forslaget til by- og landzonelov vedtages i denne folketingssamling, vil loven træde i kraft nogen tid før ikrafttrædelsen af loven af 31. maj 1968 om kommunernes styrelse. På sidstnævnte tidspunkt vil sondringen mellem købstadkommuner og sognekommuner ophøre, og amtskommunen vil geografisk omfatte også de hidtidige købstadkommuner. Det forekommer ikke rimeligt i den korte tid inden styrelseslovens ikrafttræden at uddrage amtsrådenes administration af lovforslagets §§ 6-8 i landzone beliggende inden for de nuværende købstadkommuner.

Det kan ikke tiltrædes, at den foreslåede byreguleringskompetence for amtsrådene skulle være uforenelig med byrådenes kompetence som bygningsmyndighed. Forholdet er i så henseende ikke anderledes end over for de mange sognekommuner, hvor sogne-

\*) Ikke optrykt.

rådet er bygningsmyndighed. Med lovforslaget er det alene tilsigtet at lade amtsrådet/byudviklingsudvalget afgøre, om der det pågældende sted i landzonen uanset bestemmelserne i lovforslagets §§ 6-8 må placeres en bebyggelse m. v., hvorimod det fortsat vil være primærkommunen, der som bygningsmyndighed tager stilling til, hvorledes byggeriet udføres.

Ad 3) Som anført i bemærkningerne til lovforslaget må kommunalreformen medføre omfattende overvejelser af planlægningslovgivningens opbygning, dens indhold og administration. Selv om overvejelserne er i gang, kan det ikke overskues, om det vil være muligt at fremsætte hertil sigtende lovforslag i folketingssamlingen 1969-70. Da en revisionsbestemmelse ikke synes påkrævet, og da tidspunktet for lovens revision ikke kan fastsættes med fornøden sikkerhed, kan det ikke anbefales at efterkomme Købstadforeningens henstilling om indførelse af en revisionsbestemmelse i lovforslaget.

*Ad forslag til lov om ændring i lov om byplaner.*

*Spørgsmål 23:*

Hvorledes fortolker ministeren udtrykket „særlige omstændigheder“ i § 27, stk. 2, under lovforslagets nr. 7?

*Svar (af 14. marts 1969):*

Den gældende byplanlovs § 25, stk. 2, indeholder en pligt for den, der overtræder loven, til at „omgøre den ved overtrædelsen skabte retsstridige tilstand“. Bestemmelsen fortsætter således: „Boligministeriet kan dog under særlige omstændigheder, efter indhentet erklæring fra kommunalbestyrelsen, gøre undtagelser herfra.“

Denne bestemmelse foreslås bibeholdt i en ændret sproglig affattelse, men uden realitetsændring, jfr. den foreslåede affattelse af § 27, stk. 1-2, under § 1, nr. 7, i forslaget til lov om ændring i byplanloven.

Med ordene „under særlige omstændigheder“ er det alene tilsigtet fortsat at give udtryk for, at en fritagelse for pligten til at berigtige et ulovligt forhold må være en undtagelse, der kun gøres, når særlige forhold taler derfor.

Det er ikke ualmindeligt, at lovgivningen indeholder sådanne tilkendegivelser til dis-

pensationsmyndigheder; eksempelvis er det ifølge landsbyggeovens § 15, stk. 1, en betingelse for dispensation fra byggeovgivningen, at „vægtige grunde taler for at tillade en fravigelse“.

Det er ikke muligt i en generel lovbestemmelse nærmere at konkretisere sådanne „særlige omstændigheder“ eller „vægtige grunde“, der kan være mangeartede.

*Spørgsmål 24:*

Ministerens kommentarer udbedes til vedlagte ændringsforslag til lovforslag nr. 66 (ændringsforslag nr. 1 i betænkningen):

*Svar (af 29. april 1969):*

*Ændringsforslag nr. 1 til forslag til lov om ændring i lov om byplaner (nyt stk. 3 i byplanloven § 12).*

Bestemmelserne i forslaget til lov om tilbudspflicht og den i forslaget til lov om frigørelsesafgift indeholdte pligt for kommuner til overtagelse af ejendomme i byzone må skønnes at være tilstrækkelige til at sikre en aktiv kommunal jordpolitik. Jeg kan derfor ikke anbefale det stillede ændringsforslag.

*Ad forslag til lov om ændring i byggeov for købstæderne og landet. (Byggeri i det åbne land).*

*Spørgsmål 25:*

Hvad forstår ministeren ved udtrykket „det almindelige småhusbyggeri“, jfr. forelæggelsestalen, folketingstidende sp. 1574?

*Svar (af 7. marts 1969):*

Udtrykket „det almindelige småhusbyggeri“ anvendtes i forelæggelsestalen ved en beskrivelse af landsbyggeovens særordning for byggeriet på det åbne land.

Denne særordning følger af landsbyggeovens § 2, stk. 6-7, og § 19, stk. 1-2. Særordningen går ud på, at visse bebyggelser normalt er fritaget dels for overholdelse af en del af lovens materielle bestemmelser, dels for kravet om byggetilladelse og bygningsattest.

Særordningen omfatter for det første jordbrugserhvervenes bygninger og — i områder, hvor bygningsmyndigheden udøves af amtsrådet — endvidere:

1) „fritliggende småhuse, der kun indeholder en enkelt beboelseslejlighed“ (§ 2, stk. 6, b, i den gældende lov og — uændret —

§ 2, stk. 7, a, som bestemmelsen foreslås af-  
fattet i forslaget til lov om ændring i lands-  
byggeoven), og

2) „fritliggende småhuse, der enten i for-  
bindelse med en enkelt beboelseslejlighed  
eller alene indeholder et mindre værksted  
eller udsalg, når værkstedet eller udsalget  
indrettes til betjening af en udelukkende

eller overvejende stedlig kundekreds“ (§ 2,  
stk. 6, c, i den gældende lov og — uændret —  
§ 2, stk. 7, b, som bestemmelsen foreslås af-  
fattet i forslaget til lov om ændring i lands-  
byggeoven).

Udtrykket „det almindelige småhusbyg-  
geri“ i forelæggelsestalen refererer sig til de  
under 1) og 2) nævnte bebyggelser.



## Bilag 2.

### BOLIGMINISTERIET

Den 26. marts 1969.

### Notat vedrørende varetagelse af de naturfredningsmæssige interesser ved de bebyggelsesregulerende myndigheders virke i medfør af forslag til lov om by- og landzoner.

(Notatet er udarbejdet i fortsættelse af drøftelser i folketingsudvalget den 20. marts 1969)

#### I. Naturfredningsinteresser og bebyggelsesregulering.

A. I *Naturfredningskommissionens betænkning* findes side 51 ff. en udførlig fremstilling af de naturfredningsmæssige hensyn i relation til det åbne land (kap. IV-VII). Side 78 gengives Naturfredningskommissionens flertals ønsker til udformningen af bebyggelsesreguleringen, som går ud på,

- a) at bebyggelsesregulering bør omfatte hele landet,
- b) at der ved bebyggelsesregulering skal være hjemmel til blandt de relevante hensyn også at lægge vægt på det landskabelige og rekreative, og
- c) at der skabes så vidt muligt klare grænser for det byggeri i det åbne land, der er umiddelbart tilladt.
- d) Endelig anføres det, at både de nuværende og fremtidige reguleringsmyndigheder skal have adgang til naturfredningsmæssig ekspertise. Ved fastlæggelsen af planer og ved principielle enkelt-afgørelser skal fredningsmyndighederne høres af de myndigheder, der forestår bebyggelsesreguleringen.

B. Forslaget til lov om *by- og landzoner* søger at tilgodese disse hensyn. Der henvises til forslaget:

- a) § 2 om hele landets opdeling i by- og landzoner;
- b) § 1, sidste led, hvor befolkningens rekreative interesser og bevarelsen af land-

skabelige værdier angives som et af for målene med loven;

- c) §§ 6-8, hvorved det umiddelbart tilladte byggeri m. v. angives snævrere og samtidig klarere end tidligere; og
- d) § 9, stk. 2, om nærmere regler for amtsrådets og byudviklingsudvalgets samarbejde med andre myndigheder; § 9, stk. 3, om, at fredningsplanudvalget skal have underretning om alle trufne afgørelser, § 11, stk. 1, om fredningsplanudvalgets klageadgang; og § 11, stk. 4, om en klages udskydelse af adgangen for en ejer til at udnytte en meddelt tilladelse.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til forslaget § 9 og § 11 samt bemærkningerne side 6, sp. 2 fn., og side 7, sp. 1 fo.

C. *Naturfredningsbestræbelserne eller -hensynene* søges i Naturfredningskommissionens betænkning side 23-24 i relation til det åbne land og de pågældende bevaringsbestræbelsers geografiske placering opdelt i tre typer:

- 1) *Specialfredninger*:  
Landskabsæstetik, forskning og undervisning, opholdsarealer m. v.
- 2) *Bevarelse af det åbne land*,  
bl. a. for — ved at spare på det åbne land — at holde flest mulige anvendelser åbne for en fjern fremtid.
- 3) *Store landskabsfredninger — naturparker*,  
der på én gang tillader opfyldelse af alle — eller flest mulige af — de behov,

naturfredningsbestræbelserne varetager (rekreative behov, landskabsæstetiske og videnskabeligt-pædagogiske behov), og som ikke samtidig udelukker anden anvendelse inden for området, dyrkning, kommunikationsmidler osv.

D. Forslaget til lov om *by- og landzoner* kan — med hjemmel i forslaget § 1, sidste led, og underbygget af bestemmelserne i forslaget § 9 og § 11, jfr. ovenfor — medvirke til at holde arealer fri for bymæssig bebyggelse og medvirke til at gennemføre fredningsmyndighedernes intentioner, bl. a. fordi der ikke vil være sket præjudicerende bebyggelse eller overgang til anden anvendelse.

Herudover må fredningsmyndighederne selv ved *fredninger* eller *ejendomserhvervelser* eller administrationen af naturfredningslovens *byggelinjer* foretage de nødvendige *yderligere sikringer* (ud over landzonebeskyttelsen) af de særlige fredningsmæssige eller rekreative hensyn.

Som baggrund for denne naturfredningsvirksomhed og for fredningsmyndighedernes aktivitet i øvrigt findes *fredningsplanlægningen*. I Naturfredningskommissionens betænkning side 92 anføres herom:

„Den (fredningsplanlægningen) skal danne grundlag for den naturfredningsmæssige ekspertise, som må stilles til rådighed for de bebyggelsesregulerende myndigheder . . . . ; den er en forudsætning for udpegning og praktisk gennemførelse af naturparker . . . . ; og den vil indgå i de . . . . nævnte ordninger vedrørende forskellige former for anlægsvirksomhed i det åbne land.“

E. Forslaget til lov om by- og landzoner har søgt at udnytte det foreliggende administrationssystem på følgende måde:

- a) *Afgrænsningen* af den bymæssige bebyggelse (d. v. s. byzonen) og af sommerhusområder sker ifølge forslaget § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 2, ved hjælp af plantyper, som tilgodeser de kommunale hensyn og den kommunale planlægning (*bygningsvedtægter og byplanvedtægter*), dog således, at den deraf følgende afgrænsning af byzonen skal godkendes af boligministeriet.
- b) *Afgrænsningen* af den bymæssige bebyggelse (d. v. s. byzonen) sker ifølge for-

slagets § 2, stk. 1, nr. 2, jfr. § 21, ved større bysamfund i form af *byudviklingsplaner* udarbejdet af byudviklingsudvalg og godkendt af en central myndighed, byplannævnet.

- c) Uden for de under a) og b) nævnte grænser for byzonerne, nemlig landzonerne (forslagets § 2, stk. 2) *administreres* landzonebestemmelserne af regionale myndigheder, *amtsråd* eller *byudviklingsudvalg*, og ikke af de lokale kommunalbestyrelser.

F. Denne planlægningsmæssige og administrative *opbygning* giver mulighed for en effektiv tilrettelægning af *samarbejdet* mellem på den ene side kulturministeriet og de 14 fredningsplanudvalg og på den anden side boligministeriet, byplannævnet, amtsrådene og byudviklingsudvalgene.

Ved opbygningen af samarbejdssystemet og -linjerne har man sikret *mulighederne* for ved afgrænsningen af by- og landzone og ved administrationen af landzonebestemmelserne at *tilgodese de fredningsmæssige hensyn*.

Det gælder 1) godkendelsen af grænsen mellem by- og landzoner, 2) tilrettelæggelsen af administrationen af landzonebestemmelserne og 3) behandlingen af klager over konkrete afgørelser.

II. *Systemet for afvejningen indbyrdes af bebyggelsehensyn og naturfredningshensyn.*

Allerede under de *gældende love* (byreguleringslov, byplanlov, landsbyggelov og naturfredningslov) har der været et samarbejde både mellem kulturministeriet og boligministeriet og mellem de under disse ministerier hørende lokale myndigheder.

A. Særligt om *zonedragningen*.

Kulturministeriet og boligministeriet har departementalt nær kontakt, og kulturministeriet er desuden ved en observatør repræsenteret i byplannævnet.

I de fleste byudviklingsudvalg er der en repræsentant for kulturministeriet, og desuden er en del *byudviklingsudvalgsformænd* tillige fredningsplanudvalgsformænd. I fredningsplanudvalgene er der en repræsentation for boligministeriet (den kommitterede i byplansager), og i et vist omfang er medlemmer af et byudviklingsudvalg tillige med-

lemmer af det pågældende fredningsplanudvalg. Efter at der er blevet etableret fredningsplanudvalg over hele landet, har forslag til byudviklingsplaner altid været forelagt fredningsplanudvalget, førend forslaget indsendes til godkendelse.

Det indgår i boligministeriets og den kommitteredes behandling af forslag til bygningsvedtægter og byplanvedtægter (samt forslag til dispositionsplaner og andre lignende planer) at påse, at forslaget har været forelagt fredningsplanudvalget eller eventuelt andre fredningsmyndigheder, når der er mulighed for konflikt med naturfredningshensyn, eller i givet fald selv forelægge forslaget for fredningsmyndighederne. Bistand søges eventuelt hos statens naturfrednings- og landskabskonsulent. Det sikres herved, at fredningsmyndighedernes synspunkter er bragt frem.

#### B. Særligt om *enkelt-sager i landzonen.*

Medens der ikke er formelle hindringer for at indpasse repræsentanter for fredningsmyndighederne i byudviklingsudvalg, (hvis de består i deres nuværende form), byplan-nævn m. v., støder man på vanskeligheder med hensyn til *amtsrådene*, der som kommunale forsamlinger ikke kan suppleres med fredningsekspertise i beslutningsleddet.

De fredningsmæssige interesser må, hvor amtsrådene er bebyggelsesregulerende myndighed, ske på *forberedelses- eller sekretariats-niveau*.

Hidtil har dette ikke voldt vanskeligheder på grund af, at amtmanden, der i adskillige tilfælde tillige har været formand for et fredningsplanudvalg, har kunnet koordinere sagsforberedelsen til en enhed i relation til amtsråd, amtsbygningsråd, byudviklingsudvalg, fredningsplanudvalg m. v. Fælles sekretariats- eller tjenestemandsmøder forekommer flere steder.

Pr. 1. april 1970 vil situationen blive ændret; men en generel høringsforskrift for alle sager, der ifølge forslaget til lov om by- og landzoner skal afgøres af et amtsråd, må umiddelbart give anledning til en frygt for at skabe ekspeditionsforsinkelser. Problemet er, om man kan opstille en sontring mellem sager, der bør forelægges fredningsplanudvalget, og sager uden fredningsmæssig betydning.

I så henseende er det nærliggende at regne med at kunne basere en sådan sontring på en udbygning af fredningsplanlægningen, således at der herigennem på forhånd kan skabes klarhed over, hvilke sager eller sags-typer der bør forelægges vedkommende fredningsplanudvalg, eller i hvilke områder sådan forelæggelse altid bør ske respektive kan undlades.

Fredningsplanudvalgene bør således kunne udbygge deres planlæggende funktion.

C. Et samarbejde løser imidlertid ikke i sig selv de konflikter, der nu og da må opstå mellem ønsker om at udstykke og bygge og ønsker om at friholde for bebyggelse. Men samarbejdet sikrer, at alle relevante synspunkter kommer frem og eventuelt forelægges ministeren. Fredningsmyndighederne har desuden den mulighed at rejse en fredningssag.

Fredningshensynene synes ved forslaget til lov om by- og landzoner at måtte til-sikres, at der ikke hen over hovedet på fredningsmyndighederne træffes beslutninger af de bebyggelsesregulerende myndigheder, som vil kunne *præjudicere en afvejning* af fredningshensyn mod andre hensyn.

De praktiske vanskeligheder ved administrationen på lokalt og regionalt niveau fremstår som oftest stærkest i tilfælde, hvor der på den ene side er kommunale ønsker om at få fremmet udstykninger og bebyggelse og på den anden side en interesse hos en videre kreds (end den kommunale) for af landskabelige eller rekreative hensyn at undgå bebyggelse.

Det bør tilstræbes, at eventuelle mod-stående synspunkter i videst muligt omfang *afklares lokalt*, d.v.s. i første instans, således at man undgår en efterfølgende, central be-handling. Men opbygningen af administra-tionen og tilrettelæggelsen af sagerne eks-pedition må *give fredningsmyndighederne mulighed for at gribe ind*, enten med hjem-mel i naturfredningsloven eller ved anvendelse af klageadgangen ifølge zonelovforsla-gets § 11, stk. 1.

Men ind i billedet om samarbejde og hen-syntagen til fredningsinteresser må også komme bestræbelserne for at rationalisere og forenkle administrationen og for at undgå en *omstændelig sags ekspedition*.

### III. Forskrifter til sikring af fredningsinteresser ved forslag til lov om by- og landzoner.

A. Beskrivelsen ovenfor under I og II vil give et indtryk af, hvilke forskrifter der kan blive tale om at udstede i medfør af forslaget § 9, stk. 2. Samtidig vil det ses, at det uden flere forhandlinger og yderligere overvejelser ikke er muligt eller forsvarligt at udforme reglerne endeligt.

B. Således som situationen nu må bedømmes, påregner man bestemmelser med et indhold som nedenfor skitseret, idet man skal bemærke, at man vil søge at bygge på den hidtil anvendte praksis, hvor den har vist sig hensigtsmæssig, at amtsrådenes administrative betjening først senere kan afklares, og at der i løbet af relativt få år må påregnes en gennemgribende planlægningsreform, se bemærkningerne side 8, sp. 1, til forslaget til lov om by- og landzoner:

1. Afhængig af, om amtsrådene vil og kan udbygge en sekretariatsbehandling af sagerne, vil man kunne undlade, respektive foreskrive høringer af fredningsplanudvalgene i konkrete sager.

2. Underretningen i medfør af forslaget § 9, stk. 3, skal have et indhold og være ledsaget af sådanne oplysninger, at der bliver et reelt grundlag for fredningsplanudvalgenes stillingtagen.

3. Byudviklingsudvalgene må blandt medlemmerne have en fyldestgørende repræsentation fra fredningsmyndighederne; muligt bør den repræsentation, der er, udvides.

4. Fredningsplanudvalgenes planer eller planforslag må indgå som et integrerende led i det materiale, der indgår i oplæg til byudviklingsudvalg eller amtsråd.

5. Under boligministeriets og den kommitterede i byplansagers behandling af forslag til byudviklingsplaner, bygningsvedtægter og byplanvedtægter må sikres relationen til kulturministeriet og naturfredningskonsulenten.

C. Effektiviteten af 3-5 står i forhold til de bevillinger, der stilles til rådighed for boligministeriet og kulturministeriet til personale til sagstilrettelæggelse og -behandling.