

## Forslag

til

### Lov om kommuneplanlægning.

Fremsat den 9. maj 1974 af miljøministeren.

#### Kapitel 1.

##### Formål.

§ 1. Det påhviler kommunalbestyrelserne gennem planlægning efter reglerne i denne lov og inden for rammerne af lands- og regionplanlægningen at bidrage til en udvikling i kommunen, der er gunstig for befolkningens trivsel. Det skal ved planlægningen tilstræbes,

at den indbyrdes placering af boliger og arbejdspladser, forsyningen med vej og anden trafikbetjening samt med offentlig og privat service, friarealer og andre bygoder medvirker til at skabe gode arbejds- og boligmiljøer i eksisterende og fremtidige bysamfund,

at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og

at befolkningen i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

#### Kapitel 2.

##### Dispositionsplaner.

§ 2. På grundlag af en samlet vurdering af de arealmæssige og økonomiske ressourcer i kommunen og målene for den kommunale virksomhed tilvejebringer kommunalbestyrelsen en dispositionsplan for arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i hele kommunen.

Stk. 2. Dispositionsplanen må ikke stride mod en godkendt regionplan eller mod beslutninger efter lands- og regionplanlovens § 4.

§ 3. I dispositionsplanen fastlægges målet for befolknings- og erhvervsudviklingen i de enkelte dele af kommunen inden for planlægningsperioden, og for hele kommunen fastlægges i hovedtræk:

1) bymønstret og centerstrukturen under

Miljømin. 6. kt. B. 55-5-1973.

hensyntagen til den indbyrdes sammenhæng mellem de enkelte oplande i forhold til udbudet af arbejdspladser og offentlig og privat service, herunder trafikbetjeningen,

2) fordelingen og beliggenheden af boliger, industri-, håndværks- og anden erhvervsvirksomhed, centre, institutioner, trafik- og andre tekniske anlæg samt områder til nærrecreative formål,

3) beliggenheden af virksomhed m.v., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav,

4) størrelsen og beliggenheden af arealer forbeholdt jordbrugs- og fiskerierhvervene,

5) størrelsen og beliggenheden af arealer forbeholdt udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster i jorden, og

6) størrelsen og beliggenheden af feriehusområder og andre arealer til ferie- og fritidsformål.

Stk. 2. I dispositionsplanen fastsættes for de enkelte dele af kommunen nærmere retningslinier for:

1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,

2) boligtaetheden inden for boligområder og områder for fritidsbebyggelse,

3) trafiksystemet og forsyningen med offentlig og privat service, friarealer m.v.,

4) bebyggelsestaetheden, bygningshøjden og andre bebyggelsesforhold, herunder for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,

5) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,

6) størrelsen og beliggenheden af arealer, som inden for planlægningsperioden påregnes overført til byzone eller sommerhusområde, samt for rækkefølgen af arealernes udbygning.

Stk. 3. Dispositionsplanen kan indeholde retningslinier for andre forhold af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen i kommunen.

§ 4. Dispositionsplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. Redegørelsen skal belyse, hvorledes planen forholder sig til:

1) beslutninger efter lands- og regionplanlovens § 4,

2) regionplanlægningen for området,

3) kommunens økonomiske planlægning, herunder den planlagte tidsfølge for investeringer i bygge- og bymodning samt byfornyelse,

4) den kommunale sektorplanlægning,

5) den hidtil udførte planlægning for kommunens område og

6) eksisterende forhold, herunder befolknings- og erhvervsstrukturen samt land- skabs- og bebyggelsesforholdene i kommunen.

§ 5. Inden udarbejdelsen af et forslag til dispositionsplan skal kommunalbestyrelsen offentliggøre alternative skitser vedrørende de i § 3, stk. 1, nævnte forhold. Skitserne skal angive hovedtrækkene i de forudsatte retningslinier for de i § 3, stk. 2, nævnte forhold. Skitserne skal endvidere ledsages af en redegørelse for deres forudsætninger.

Stk. 2. Samtidig med offentliggørelsen sendes skitserne og redegørelsen til miljøministeren og amtsrådet og inden for hovedstadsområdet tillige til hovedstadsrådet.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal forestå en oplysningsvirksomhed med det formål at fremkalde en offentlig debat om dispositionsplanlægningens målsætning og nærmere indhold.

§ 6. Kommunalbestyrelsens vedtagelse af et forslag til dispositionsplan kan tidligst ske 6 måneder efter offentliggørelsen af de i § 5 nævnte skitser.

Stk. 2. Efter vedtagelsen offentliggør kommunalbestyrelsen forslaget tillige med den i § 4 nævnte redegørelse, et uddrag af de modtagne bemærkninger til de tidligere offentliggjorte skitser samt kommunalbestyrelsens vurdering deraf.

Stk. 3. Samtidig med offentliggørelsen sendes materialet til miljøministeren og amtsrådet og inden for hovedstadsområdet tillige til hovedstadsrådet.

§ 7. En dispositionsplan skal godkendes af amtsrådet, inden for hovedstadsområdet dog af hovedstadsrådet.

Stk. 2. Miljøministeren kan i det enkelte tilfælde beslutte, at en dispositionsplan i stedet skal godkendes af ministeren.

Stk. 3. Efter godkendelsen af en dispositionsplan foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der fastsættes af miljøministeren.

Stk. 4. Dispositionsplanen skal være offentlig tilgængelig.

§ 8. Hvis en kommunalbestyrelse ikke inden 3 år efter godkendelsen af en regionplan, der omfatter kommunen, har indsendt et forslag til dispositionsplan til godkendelse, kan amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet med miljøministerens samtykke fastsætte en frist, inden for hvilken kommunalbestyrelsen skal indsende et forslag til dispositionsplan.

Stk. 2. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke overholder fristen fastsat efter stk. 1, kan amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet lade en for kommunalbestyrelsen bindende dispositionsplan tilvejebringe på kommunens bekostning.

§ 9. Kommunalbestyrelsens planlægningsvirksomhed og udførelse af anlægsdispositioner må ikke stride mod en godkendt dispositionsplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal virke for dispositionsplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

§ 10. Det påhviler kommunalbestyrelsen mindst én gang inden for valgperioden at gennemgå kommunens dispositionsplan med henblik på at beslutte, om der er behov for at foretage mindre ændringer i planen eller for at udarbejde en ny dispositionsplan for kommunen.

Stk. 2. Med amtsrådets henholdsvis hovedstadsrådets samtykke kan kommunalbestyrelsen foretage mindre ændringer i en godkendt dispositionsplan. Sådanne ændringer skal offentliggøres efter reglerne nævnt i § 7, stk. 3.

Stk. 3. Amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet kan bestemme, at kommunalbestyrelsen skal foretage ændringer i en godkendt dispositionsplan, for at planen kan bringes i overensstemmelse med en senere godkendt regionplan eller senere truffne beslutninger

efter lands- og regionplanlovens § 4, eller hvis forholdene i øvrigt gør det påkrævet.

**§ 11.** Indtil der foreligger en godkendt regionplan, der omfatter kommunen, finder bestemmelserne i §§ 2-10 kun anvendelse, såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal meddeles miljøministeren, amsrådet og inden for hovedstadsområdet tillige hovedstadsrådet.

### Kapitel 3.

#### *Lokalplaners indhold og tilvejebringelse.*

**§ 12.** Lokalplaner kan tilvejebringes af kommunalbestyrelsen efter reglerne i dette kapitel.

*Stk. 2.* En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre dispositionsplanens virkeliggørelse.

**§ 13.** I en lokalplan kan der optages bestemmelser om et eller flere af følgende forhold:

1) beliggenhed, omfang, udformning og anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,

2) ejendommens størrelse og afgrænsning,

3) vejforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og om udformning af belysningen af veje og andre færdselsarealer,

4) beliggenhed af lednings- og sporanlæg, herunder om strømforsyning gennem jordkabler,

5) hegnsforhold,

6) tilvejebringelse af fællesanlæg såsom varmecentral, antenneanlæg og arealer eller anlæg til ophold eller parkering som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse,

7) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur o.lign. som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,

8) bevaring af karakteristiske landskabsstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse,

9) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder eller erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse, herunder om medlemspligt og om foreningens pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,

10) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom.

*Stk. 2.* I en lokalplan kan der endvidere optages bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning, ligesom det kan bestemmes, at en eksisterende bebyggelse kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

*Stk. 3.* I en lokalplan for et areal, som overgår til byformål, skal der optages bestemmelser til sikring af de forhold, der er nævnt i stk. 1, nr. 1-3.

**§ 14.** En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med en godkendt dispositionsplan.

*Stk. 2.* En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med lovgivningen i øvrigt, medmindre kommunalbestyrelsen er beføjet til at foretage sådanne fravigelser. Hvis forslaget til lokalplan indeholder sådanne bestemmelser, skal dette fremgå udtrykkeligt af forslaget.

**§ 15.** En lokalplan skal indeholde en udtrykkelig angivelse af planens formål og være ledsaget af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til dispositionsplanen og øvrig planlægning for området.

**§ 16.** Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der på en ejendom foretages foranstaltninger, som kan hindres ved en lokalplan. I hovedstadsområdet, jfr. lov om et hovedstadsråd, kan også hovedstadsrådet nedlægge et sådant forbud.

*Stk. 2.* Et forbud efter stk. 1 kan nedlægges for et tidrum af indtil et år.

**§ 17.** Efter vedtagelsen af et forslag til lokalplan skal kommunalbestyrelsen offentliggøre forslaget tillige med en kortfattet beskrivelse af dets indhold og af planens retsvirkninger. Kommunalbestyrelsen kan offentliggøre alternative forslag.

*Stk. 2.* Offentliggørelsen skal omfatte en udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol vedrørende sagen. Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening tilført protokollen, kan ved offentliggørelsen ledsage udskriften med en begrundelse for sit standpunkt.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal samtidig med offentliggørelsen af forslaget give oplysning om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag, jfr. § 19.

*Stk. 4.* Miljøministeren kan fastsætte nærmere regler om offentliggørelsen.

§ 18. Samtidig med offentliggørelsen af forslaget skal kommunalbestyrelsen give skriftlig underretning herom til:

1) ejerne af og lejerne i ejendomme, der er omfattet af planen,

2) ejerne af og lejerne i ejendomme uden for planens gyldighedsområde i den udstrækning, hvor planen skønnes at have væsentlig betydning for dem,

3) de foreninger o. lign., som over for kommunen har fremsat anmodning om at blive holdt underrettet om forslag til lokalplaner,

4) miljøministeren, amtsrådet og i hovedstadsområdet tillige hovedstadsrådet samt

5) de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

*Stk. 2.* Underretningen skal omfatte oplysningerne nævnt i § 17, stk. 2, og ledsages af den i § 17, stk. 1, nævnte beskrivelse. Underretningen til myndighederne nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, skal tillige ledsages af selve forslaget.

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at et offentliggjort forslag til lokalplan skal have den i § 27, stk. 1, nævnte virkning i indtil et år efter offentliggørelsen af forslaget.

*Stk. 2.* En beslutning efter stk. 1 skal bekendtgøres efter regler, der fastsættes af miljøministeren.

§ 20. Indsigelser mod og ændringsforslag til et forslag til lokalplan skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden en frist, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Fristen skal være mindst 2 måneder fra offentliggørelsen.

§ 21. Indtil der foreligger en godkendt dispositionsplan for kommunen, som er tilvejebragt efter reglerne i kapitel 2, skal lokalplanen godkendes af miljøministeren, hvis planen:

1) omfatter et areal, der i kommunens bygningsvedtægt er henført til 1. grundkreds,

2) omfatter et areal uden for bygningsvedtægtens boligområder, erhvervsområder eller sommerhusområder, medmindre miljøministeren tiltræder, at den enkelte plan tilvejebringes uden hans godkendelse, eller

3) indeholder bestemmelser, der medfører en større udnyttelsesgrad for området som helhed eller større bygningshøjder, end der følger af bygningsvedtægtens bestemmelser for det pågældende byggeområde.

§ 22. Skal lokalplanen ikke godkendes af miljøministeren efter § 21, kan kommunalbestyrelsen ved en fornyet behandling af forslaget vedtage planen endeligt. Vedtagelsen kan først ske efter udløbet af den efter § 20 fastsatte frist. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske en måned efter udløbet af denne frist.

*Stk. 2.* Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af et af de offentliggjorte forslag som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag. Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort efter reglerne i §§ 17 og 18.

§ 23. Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanlægningen og en godkendt dispositionsplan for kommunen. Finder amtsrådet, at der ikke foreligger sådan overensstemmelse, skal amtsrådet give meddelelse herom til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan da ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og amtsrådet om de nødvendige ændringer af forslaget, eller før spørgsmålet er afgjort af miljøministeren.

*Stk. 2.* I hovedstadsområdet udføres amtsrådets opgaver efter stk. 1 i stedet af hovedstadsrådet.



§ 24. Hvis en statslig myndighed rettidigt fremsætter indsigelser mod et forslag til lokalplan, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommende myndighed om planens indhold.

§ 25. Når særlige omstændigheder foreligger, kan miljøministeren beslutte, at en lokalplan ikke kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen på grundlag af et offentliggjort forslag. Planen kan da kun få retsvirkninger efter denne lov, såfremt planen godkendes af miljøministeren.

*Stk. 2.* I tilslutning til en beslutning efter stk. 1 kan miljøministeren bestemme, at det eller de offentliggjorte forslag skal have den i § 27, stk. 1, nævnte virkning i indtil 2 år efter kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget. En beslutning efter 1. pkt. skal bekendtgøres af kommunalbestyrelsen efter regler, der fastsættes af miljøministeren.

§ 26. Umiddelbart efter den endelige vedtagelse eller godkendelse af en lokalplan foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der fastsættes af miljøministeren.

*Stk. 2.* Planen skal være offentlig tilgængelig.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen sender snarest efter mangfoldiggørelsen af planen et eksemplar af denne til:

1) ejerne af ejendomme, som er omfattet af planen,

2) enhver, der rettidigt har fremsat skriftlige indsigelser mod eller ændringsforslag til planforslaget, og

3) foreningerne og myndighederne nævnt i § 18, stk. 1, nr. 3-5.

#### Kapitel 4.

##### *Lokalplaners retsvirkninger.*

§ 27. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 26, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

*Stk. 2.* Private servitutter, der som følge af stk. 1 kan anses for umiddelbart bortfaldne som uforenelige med en lokalplan, kan aflyses fra tingbogen på grundlag af kommunalbestyrelsens erklæring herom.

§ 28. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*Stk. 2.* Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

*Stk. 3.* Overtagelsespligten efter stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 29. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og hvis tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*Stk. 2.* Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, men som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 30. Spørgsmål om berettigelsen af krav efter §§ 28 og 29 afgøres af taksationsmyndighederne, jfr. § 37.

§ 31. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt, at kommunen råder helt eller delvis over ejendommen. Det samme gælder private rettigheder, der hører til de pågældende ejendomme.

*Stk. 2.* Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

§ 32. En ekspropriationsbeslutning skal meddeles ved anbefalet brev og indeholde oplysning om reglerne i §§ 34 og 36.

*Stk. 2.* Ved ekspropriation af en del af en ejendom skal meddelelsen vedlægges tegningsmateriale, der utvetydigt angiver ekspropriationens omfang.

*Stk. 3.* Ved ekspropriation af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til en ejendom skal meddelelsen tillige indeholde oplysning om bestemmelserne i § 35, stk. 1 og 3.

*Stk. 4.* Ved ekspropriation efter § 35, stk. 2, skal meddelelsen indeholde oplysning om, hvor stor en del af ejendommen det anses for nødvendigt at råde over til opfyldelse af ekspropriationens formål, samt oplysning om reglen i § 35, stk. 3.

§ 33. Brugere og indehavere af tinglyste rettigheder over det eksproprierede skal så vidt muligt underrettes om ekspropriationen og dennes betydning for dem, jfr. § 31, stk. 2.

§ 34. En ekspropriationsbeslutning efter § 31 kan af vedkommende ejer påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse.

§ 35. Når der foretages ekspropriation af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til en ejendom, og restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren kræve hele ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Krav herom skal fremsættes over for kommunalbestyrelsen inden 3 måneder efter, at ekspropriationsbeslutningen er blevet meddelt den pågældende.

*Stk. 2.* Hvis erstatningen for en ejendoms værdiforringelse må antages at komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi, kan ekspropriationen udstrækkes til hele ejendommen.

*Stk. 3.* Spørgsmål om udvidelse af ekspropriationen efter stk. 1 og 2 kan indbringes for taksationsmyndighederne, jfr. § 37.

§ 36. Såfremt parterne ikke inden 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen har truffet aftale om erstatningsspørgsmålet, skal kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet for taksationskommissionen, jfr. § 37. Hvis ekspropriationsbeslutningen er påklaget, indtræder kommunalbestyrelsens pligt efter 1.

pkt. først 4 uger efter miljøministerens afgørelse.

§ 37. Erstatning for ekspropriation efter § 31 og for kommunens overtagelse af en ejendom efter §§ 28 og 29 fastsættes af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, i Københavns kommune dog af taksationskommissionen efter byggelov for staden København.

*Stk. 2.* Når kommunalbestyrelsen må overtage en ejendom helt eller delvis efter § 28, skal erstatningen fastsættes uden hensyntagen til den anvendelse af arealet, som lokalplanen eller byplanvedtægten tilsiger.

*Stk. 3.* Ved delekspropriation kan taksationsmyndighederne påbyde mageskitte af jordstykker, der findes at have samme værdi.

*Stk. 4.* Erstatningen fastsættes i øvrigt efter lovgivningens almindelige regler. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne uden for Københavns kommune og om erstatningens fastsættelse og udbetaling finder § 51, stk. 2, §§ 53-55 og §§ 63-64 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Om sagens behandling for taksationskommissionen efter byggelov for staden København finder bestemmelserne i byggeloven tilsvarende anvendelse.

## Kapitel 5.

### Servitutter.

§ 38. En kommunalbestyrelse kan ikke gyldigt pålægge en ejendom i kommunens eje servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

*Stk. 2.* Andre ejere af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

*Stk. 3.* Servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og hvortil der er knyttet en offentlig interesse af byplanmæssig eller bebyggelsesmæssig art, kan håndhæves efter reglerne i §§ 52 og 53.

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på servitutter pålagt af offentlige myndigheder i henhold til lovgivningen.

## Kapitel 6.

*Almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser.*

§ 39. Ved udstykning eller bebyggelse af en ejendom skal reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 overholdes, medmindre:

1) anden bestemmelse er truffet i en lokalplan, der er offentligt bekendtgjort efter § 26, eller i en byplanvedtægt i medfør af lov om byplaner af 29. april 1938, eller

2) en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

§ 40. Der må ikke foretages udstykninger m. v., hvorved der ville fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup> eller forhold i strid med byplan- og bygge Lovgivningen. Ved beregningen af grundstørrelsen kan ikke medregnes vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg.

Stk. 2. Inden for byzoner eller sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig en udstykning m. v., som efter kommunalbestyrelsens skøn ville være til hinder for en hensigtsmæssig bebyggelse eller anvendelse af det pågældende areal. Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen tillige modsætte sig en udstykning m. v., som efter kommunalbestyrelsens skøn ville komme i strid med en forsvarlig og hensigtsmæssig byudvikling på det pågældende tidspunkt.

Stk. 3. Udstykning til bebyggelse må kun foretages, når alle parceller får lovlig adgang til en offentlig vej eller privat fællesvej. Kommunalbestyrelsen skal godkende facadelængden.

§ 41. Til enhver ny bebyggelse skal der i overensstemmelse med reglerne i bygge Lovgivningen udlægges og anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende fælles opholdsarealer for beboerne eller de i bygningen beskæftigede, parkeringsmuligheder samt adgangs- og tilkørselsforhold.

§ 42. Ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygning, må ejendommens udnyttelsesgrad ikke overstige:

1) for parcelhuse: 0,25,

2) for etagebebyggelse i et område, der i dispositionsplanen er udlagt hertil: 0,50,  
3) for anden bebyggelse: 0,40.

Stk. 2. Ved udnyttelsesgraden forstås forholdet mellem bebyggelsens bruttoetageareal og grundstykkets areal. Nærmere bestemmelser om beregningen af bruttoetagearealet og grundstykkets areal fastsættes i bygningsreglementet i henhold til bygge Loven.

Stk. 3. Miljøministeren kan fastsætte nærmere regler til bestemmelse af udtrykkene parcelhuse, etagebebyggelse og anden bebyggelse.

§ 43. En bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Nærmere bestemmelser om beregningen af bygningshøjden fastsættes i bygningsreglementet i henhold til bygge Loven.

§ 44. Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud modsætte sig skiltning, lysinstallationer o. lign., som skønnes at være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Stk. 3. Hvis en påbegyndt bebyggelse opgives eller udsættes i et længere tidsrum, og den delvis opførte bebyggelse virker skæmmende i forhold til omgivelserne, kan kommunalbestyrelsen påbyde grundens ejer at fjerne bebyggelsen eller bringe den i en sådan stand, at den ikke længere virker skæmmende. Det samme gælder, hvis en bebyggelse, som er delvis nedrevet eller ødelagt, i et længere tidsrum henstår i en sådan tilstand, at den virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 2 og 3 finder anvendelse, uanset hvornår bebyggelsen er opført, eller skiltningen m. v. er anbragt.

Stk. 5. Et påbud efter stk. 2 eller stk. 3 kan af vedkommende ejer påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra påbudets meddelelse. Påbudet skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1. og 2. pkt.

§ 45. De forskellige bebyggelsesarter må ved deres anvendelse, udformning og placering ikke være til indbyrdes ulempe.

Stk. 2. Når der i et område findes boligbebyggelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at der opføres miljøforringende erhvervsbebyggelse i området, eller at bestående boligbebyggelse eller ubebyggede arealer i området tages i brug til miljøforringende erhvervsformål.

Stk. 3. Når der i et område findes erhvervsbebyggelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at der opføres boligbebyggelse i området, eller at bestående bebyggelse tages i brug til beboelse, såfremt beboelse i området ud fra miljømæssige hensyn skønnes uforenelig med erhvervsudøvelsen.

Stk. 4. Et forbud eller påbud efter stk. 2 eller stk. 3 kan af vedkommende ejer påklages til miljøministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra afgørelsens meddelelse. Afgørelsen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1. og 2. pkt.

## Kapitel 7.

### *Administrative bestemmelser, herunder dispensation og klage.*

§ 46. Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af § 39 og af bestemmelserne i lokalplaner og byplanvedtægter.

Stk. 2. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et forhold i strid med bestemmelserne nævnt i stk. 1, og meddeles der ikke dispensation til forholdets opretholdelse, jfr. § 47, skal kommunalbestyrelsen søge forholdet lovliggjort ved at meddele påbud herom og om fornødent ved at foranledige sagen indbragt for domstolene.

§ 47. Dispensationer fra §§ 40, 42 og 43 og fra bestemmelserne i lokalplaner og byplanvedtægter kan meddeles efter reglerne i stk. 2-7.

Stk. 2. Dispensationer fra §§ 40, 42 og 43 meddeles af kommunalbestyrelsen inden for rammer, der fastsættes af miljøministeren, og i øvrigt af ministeren. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele en dispensation i tilfælde, hvor en lokalplan skal udarbejdes, jfr. § 12, stk. 2.

Stk. 3. Mindre betydelige dispensationer

fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, der ikke vil ændre karakteren af det kvarter, som planen søger at skabe eller fastholde, kan meddeles af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at tillade sådanne lempelser.

Stk. 4. Videregående afvigelser fra en lokalplan eller byplanvedtægt end omhandlet i stk. 3 kan kun foretages, hvis planen ændres efter reglerne i kapitel 3 om tilvejebringelse af nye lokalplaner.

Stk. 5. Dispensationer som nævnt i stk. 2 og 3 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen henholdsvis grundejer- eller beboerforeningen har oplyst ejerne af og lejerne i de tilgrænsende ejendomme om, hvortil der søges dispensation, og om at eventuelle bemærkninger kan fremsendes inden 2 uger. Kommunalbestyrelsen kan gøre sin behandling af en ansøgning om dispensation afhængig af, at ansøgeren giver disse oplysninger til en videre kreds af ejere eller lejere, der skønnes at have interesse i, hvordan sagen afgøres.

Stk. 6. Miljøministeren kan give nærmere bestemmelser til ændring eller supplerings af stk. 5.

Stk. 7. Betingelser, der knyttes til en dispensation, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader tinglyse betingelser, som angår benyttelse af eller anden rådighed over en ejendom eller dele af den.

§ 48. En kommunalbestyrelses afgørelse kan påklages til miljøministeren, for så vidt angår den anlagte forståelse af en bestemmelse i loven, en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan i øvrigt ikke påklages til anden administrativ myndighed, jfr. dog § 34, § 44, stk. 5, og § 45, stk. 4.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen behandler klager over afgørelser, der er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra afgørelsens meddelelse. Afgørelsen skal indeholde oplysning om klagefristen og om, til hvem klage kan indgives.

## F. t. 1. om kommuneplanlægning.

§ 49. Søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af kommunalbestyrelsen eller miljøministeren i henhold til denne lov, skal anlægges inden 6 måneder efter, at beslutningen er meddelt den pågældende. For beslutninger, hvorom der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes fristen fra offentliggørelsen.

Stk. 2. Søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen, kan ikke anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen er udnyttet.

Stk. 3. Spørgsmål, der kan prøves af en taksationskommission, kan ikke indbringes for domstolene, før taksationskommissionens afgørelse foreligger.

Stk. 4. Overtrædelse af bestemmelserne i § 42, § 43 og § 45, stk. 1, eller i en lokalplan eller byplanvedtægt kan gøres gældende under et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder ikke, når forholdet er lovliggjort ved meddelelse af dispensation efter reglerne i § 47.

Stk. 5. Retssag anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende. Søgsmål om ekspropriation efter denne lov behandles i første instans ved landsret.

§ 50. Miljøministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse eller tilsvarende institution til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Ministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

## Kapitel 8.

## Forskellige bestemmelser.

§ 51. Kommunalbestyrelsen kan efter forudgående underretning til ejeren forlange adgang til en privat ejendom for at udføre opmålinger og andre tekniske forarbejder til forberedelse af planlægning efter denne lov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan forlange adgang til en privat ejendom for at undersøge, om der er sket overtrædelse af

loven, en lokalplan, en byplanvedtægt eller en af de i § 38 nævnte servitutter.

Stk. 3. Legitimation skal forevises på forlangende.

Stk. 4. Politiet yder kommunalbestyrelsen bistand til at opnå den i stk. 1 og stk. 2 nævnte adgang. Bistanden ydes efter regler, der fastsættes efter forhandling mellem miljøministeren og justitsministeren.

§ 52. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, medmindre dispensation meddeles i overensstemmelse med bestemmelserne i § 47. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Stk. 2. Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes rettidigt, og inddrivelse af tvangsboeder ikke kan antages at føre til, at påbudet efterkommes, kan kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens bekostning.

§ 53. Med bøde straffes den, der

- 1) overtræder §§ 42 og 43,
- 2) overtræder bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt eller servitutbestemmelse omfattet af § 38, stk. 3,
- 3) tilsidesætter vilkår for en tilladelse efter loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter eller planer,
- 4) tilsidesætter vilkår for en tilladelse efter en byplanvedtægt,

5) undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, herunder et påbud om at berigtige et ulovligt forhold.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges virksomheden som sådan bødeansvar.

§ 54. Loven træder i kraft den . . . .

§ 55. Ved lovens ikrafttræden ophæves lov om byplaner, jfr. lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970.

Stk. 2. Ved bekendtgørelsen om godkendelse af en dispositionsplan, jfr. § 7, stk. 4,

ophæves bestemmelserne om grundkredse og byggeområder i bygningsvedtægten for vedkommende kommune.

*Stk. 3.* Ved bekendtgørelsen om godkendelse af en dispositionsplan for Københavns kommune, jfr. § 7, stk. 4, ophæves beslut-

ningerne truffet af kommunalbestyrelsen efter § 12, stk. 1, i byggelov for staden København, lov nr. 148 af 29. marts 1939.

**§ 56.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bemærkninger til lovforslaget.

### Almindelige bemærkninger.

#### Indledning.

Med lovforslagets bestemmelser videreføres reformen af planlægningslovgivningen på baggrund af kommuneinddelingsreformen og som led i den ændrede byrde- og opgavefordeling mellem staten, amtskommunerne og primærkommunerne. Lovene fra 1969, især by- og landzoneloven og naturfredningsloven (den første etape af planlovsreformen), vedrørte navnlig det åbne land og visse sider af byudviklingsproblematikken. Lovene fra 1973, især lands- og regionplanloven og den særlige lov om regionplanlægning i hovedstadsområdet (den anden etape af planlovsreformen) vedrørte den sammenfattende fysiske planlægning på det statslige og regionale niveau og har nøje sammenhæng med den samtidig gennemførte miljøreform. Med nærværende lovforslag foreslås en nyordning af den sammenfattende fysiske planlægning på det primærkommunale niveau og i forbindelse hermed ændrede regler om den mere detaljerede fysiske planlægning, som hidtil har givet sig udslag i navnlig partielle byplanvedtægter og bestemmelser i de kommunale bygningsvedtægter.

Lovforslaget bæres af 4 hovedhensyn:

For det første sigtes mod en *sammenfatning* og en *forenkling* af den gældende lovgivning om kommunernes byplanlægning. Hidtil har de grundlæggende bestemmelser herom været indeholdt dels i byplanloven (nu lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970), dels i bygge-loven (nu lovbekendtgørelse nr. 361 af 17. juli 1972) og den særlige københavnske bygge-lov (lov nr. 148 af 29. marts 1939 med senere ændringer). Det indbyrdes samvirke af bestemmelserne i disse love kan være vanskeligt tilgængeligt. Nogle af bestemmelserne har ikke fundet synderlig anvendelse i praksis. Der er i vid udstrækning tale om en større eller mindre overlapning af bestemmelser i bygge-lovene og den egentlige byplanlov. Ved lovforslaget samles bestemmelserne om kommunernes byplanlægning i én lov. Endvidere opnås en betydelig forenkling af de gældende bestemmelser derved, at et stort antal forskellige plantyper med forskellige tilvejebringelsesregler og forskellige retsvirkninger erstattes af én plantype — lokalplan — med ét sæt tilvejebringelsesregler og ét sæt retsvirkninger.

Det andet hovedhensyn, som lovforslaget varetager, er en *modernisering* af de gældende lovbestemmelser om byplanlægning. Der er ikke blot tale om

den sproglige udformning af bestemmelserne, der for byplanlovens og den københavnske bygge-lovs vedkommende i alt væsentligt går tilbage til 1938—39, og hvoraf nogle bærer præg af deres oprindelse i det forrige århundrede. Det væsentligste er den tilstræbte indholdsmæssige modernisering af de regler, der angår tilvejebringelse af byplaner, deres indhold og deres retsvirkninger. Udviklingen og erfaringerne i byplanarbejdet i de forløbne mange år har gjort sådanne ændringer ønskelige og nødvendige. Dette gælder ikke mindst reguleringen af kommunernes oversigtlige fysiske planlægning, den såkaldte dispositionsplanlægning. Lovgrundlaget for dispositionsplanlægningen findes i dag alene i en kortfattet bestemmelse i byplanloven om, at miljøministeren kan lempe kommunernes almindelige byplanligt ifølge loven, jfr. nærmere i bemærkningerne til lovforslagets kapitel 2.

For det tredje sigter loven mod en omfattende *decentralisering*. Efter den gældende lovgivning skal kommunernes byplanlægning — både dispositionsplaner, byplanvedtægter og bygningsvedtægter — godkendes af miljøministeren. Efter lovforslaget overføres godkendelsesbeføjelsen for så vidt angår dispositionsplaner til regionplanmyndigheden, dvs. til amtsrådet eller hovedstadsrådet, medens kommunalbestyrelserne selv skal kunne vedtage lokalplaner uden godkendelse fra anden myndighed overhovedet. Decentraliseringen vedrørende dispositionsplaner foreslås at skulle gælde straks fra lovens ikrafttræden, såfremt vedkommende kommunalbestyrelse ønsker at anvende de nye regler, og i hvert fald efter at en regionplan er tilvejebragt. Decentraliseringen vedrørende den nye plantype — lokalplanen — foreslås at skulle gælde i betydelig udstrækning allerede fra lovens ikrafttræden og fuldt ud, når en dispositionsplan for kommunen er tilvejebragt efter de nye regler herom. Der foreslås dog indført en adgang for miljøministeren til at indkalde et dispositionsplan- eller lokalplanforslag til ministeriel behandling, når særlige omstændigheder foreligger.

Hensigten med denne omfattende decentralisering er dels at lade beslutningsprocessen foregå så tæt ved de mennesker, der berøres af beslutningerne, som muligt, og dels at omdanne den statslige administration i forbindelse med kommunernes planlægning fra enkelt-sagsbehandling til en form for rammestyning.

Også på andre punkter vil lovforslagets gennemførelse betyde en øget decentralisering. Det foreslås

således, at dispensationskompetencen vedrørende de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der foreslås overført fra byggelovene, i vid udstrækning tillægges kommunalbestyrelsen. For at undgå at behandlingen af et betydeligt antal konkrete sager alligevel sker i ministeriet, foreslås det endvidere, at kommunalbestyrelsens afgørelser navnlig i dispensationssager ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Lovforslaget kan i disse henseender opfattes som et led i bestræbelserne på at undgå overflødig dobbeltadministration, og en række af lovforslagets bestemmelser er således i overensstemmelse med indstillingerne i rapporten fra boligministeriets arbejdsgruppe om dobbeltadministration, afgivet i oktober 1973.

Det fjerde hovedsigte med lovforslaget er at skabe bedre muligheder end hidtil for *offentlighedens* medvirken i den kommunale planlægning. De gældende regler om fremlæggelse af forslag til byplan- og bygningsvedtægter tilgodeser ikke i tilstrækkelig grad det behov for information og medborgerindflydelse, som er blevet stadigt stærkere gennem den sidste halve snes år. Som anført nedenfor i bemærkningerne til de pågældende bestemmelser har kommunerne i vidt omfang suppleret den lovpligtige formelle fremlæggelse af byplaner med forskellige former for oplysningsvirksomhed, herunder borgermøder o. lign. Dette har ikke mindst været tilfældet i forbindelse med dispositionsplanlægningen, selv om der ikke findes lovbestemmelser om denne betydningsfulde planlægningsvirksomhed.

I lovforslaget tilgodeses behovet for øget offentlighed bl. a. ved bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal offentliggøre alternative skitser til offentlig debat, inden et dispositionsplanforslag kan vedtages af kommunalbestyrelsen. De foreslåede bestemmelser herom udgør en nøje parallel til bestemmelserne i lands- og regionplanloven om regionplaners tilvejebringelse. Også for så vidt angår lokalplaner indeholder lovforslaget bestemmelser om offentlighedens medvirken og om en forbedret underretning om et planforslag til dem, der berøres af det.

#### *Forholdet til lands- og regionplanlægningen.*

Loven om lands- og regionplanlægning (lov nr. 375 af 13. juni 1973) indeholder som ovenfor nævnt bestemmelser om den sammenfattende fysiske planlægning på det amtskommunale og det statslige niveau. Særlig for hovedstadsområdet indeholder loven om regionplanlægning i hovedstadsområdet (lov nr. 376 af 13. juni 1973) bestemmelser om den

sammenfattende fysiske planlægning i denne del af landet.

Der er en nær sammenhæng mellem regionplanlægningen og kommuneplanlægningen ifølge nærværende lovforslag.

Denne sammenhæng kommer først og fremmest til udtryk ved, at regionplaner, dispositionsplaner og lokalplaner — omend med forskelligt indhold og detaljeringsgrad — alle er planer for afgrænsede geografiske områder, der for så vidt er sammenfaldende, som der er tale om planer for henholdsvis en amtskommune, en kommune og et nærmere angivet område inden for en kommune.

Sammenhængen understreges endvidere af den måde, hvorpå plantyperne supplerer hinanden. Medens regionplanen angiver regionens samlede struktur i lyset af landsplanlægningen, kan kommunernes fysiske planlægning i forhold til regionplanlægningen ansues som udfyldende og konkretiserende. Ved dispositionsplanen fastlægges hovedstrukturen i den enkelte kommune inden for rammerne af regionplanlægningen, og igennem lokalplaner konkretiseres planlægningen på den enkelte faste ejendom i form af bindende retsfor skrifter.

De ovennævnte regionplanlove er først trådt i kraft den 1. april 1974, og i de fleste amtskommuner uden for hovedstadsområdet er regionplanarbejdet kun lige påbegyndt. Det må forventes, at der vil gå nogle år, før der kan foreligge godkendte regionplaner for hele landet. Arbejdet er omfattende, og lands- og regionplanloven foreskriver en tilvejebringelsesprocedure, der under løbende forhandlinger mellem amtsrådet og kommunalbestyrelserne omfatter kommunernes udarbejdelse af oplæg til regionplanen, amtsrådets udarbejdelse af alternative skitser til regionplanen, offentlighedens medvirken og amtsrådets vedtagelse af det endelige regionplanforslag, indtil den endelige regionplan godkendes af miljøministeren.

Det er påkrævet, at der sikres såvel en sammenhæng mellem regionplanlægningen og den kommunale dispositionsplanlægning som en kontinuitet i dispositionsplanlægningen efter den hidtidige praksis og de nu foreslåede nye regler.

I førstnævnte henseende må fremhæves, at den kommunale dispositionsplanlægning selvsagt må være i overensstemmelse med regionplanlægningen. Det vil derfor kunne være betænkeligt at søge en dispositionsplanlægning efter de nye regler forceret frem parallelt med udarbejdelsen af regionplanerne. De kommunale oplæg til regionplanlægningen må forventes at skulle afgives til amtsrådene, inden nærværende lovforslag kan blive vedtaget. Baggrundsmaterialet for disse oplæg vil være af stor



værdi også som led i den kommunale dispositionsplanlægning. Men hvis kommunerne får pligt til straks fra ikrafttrædelsen af nærværende lovforslag at udføre dispositionsplanlægning i overensstemmelse med de foreslåede nye regler herom, vil der være betydelig risiko for, at den udførte planlægning må omgøres, når en regionplan er tilvejebragt. Også hensynet til offentlighedens medvirken i både region- og dispositionsplanlægningen vil tilsige, at der ikke indføres en ordning, som kan føre til en i det indbyrdes forhold uheldig tidsmæssig placering af den offentlige debat omkring henholdsvis regionplan-skitterne og kommunens dispositionsplanlægning.

Hensynet til kommunernes tidligere dispositionsplanarbejde gør det ligeledes nødvendigt, at der ikke med omgående virkning indføres nye regler for dispositionsplanlægningen, som kan føre til, at igangværende arbejde på grundlag af de i dag gældende regler ikke kan fuldføres efter kommunens intentioner.

Da forholdene i de beskrevne henseender vil variere fra kommune til kommune, indeholder lovforslaget på den nævnte baggrund en bestemmelse om, at de nye regler om dispositionsplanlægning kan anvendes af en kommunalbestyrelse straks fra lovens ikrafttræden, hvis kommunalbestyrelsen ønsker det. En pligt for enhver kommunalbestyrelse til at gå over til de nye regler om dispositionsplanlægning vil efter lovforslaget først indtræde, når en regionplan, der omfatter kommunen, er blevet godkendt.

Regionplanlægningen for hovedstadsområdet har som nævnt hjemmel i en særlig lov herom.

Hovedstadsrådet, der er regionplanmyndighed i hovedstadsområdet, skal under udarbejdelsen af regionplanen optage forhandling med amtsrådene og kommunalbestyrelserne inden for området, men regionplanlægningen skal ikke som i det øvrige land begynde med oplæg fra de enkelte kommuner. Da Egnspanrådet siden 1967 har udført et ulovbestemt regionplanarbejde for hovedstadsområdet, må det forventes, at en regionplan i løbet af relativt kort tid vil kunne vedtages af hovedstadsrådet og indsendes til miljøministerens godkendelse. Det kan således forventes, at et dispositionsplanarbejde i overensstemmelse med en godkendt regionplan kan påbegyndes i hovedstadsområdet på et tidligere tidspunkt end i det øvrige land.

Endvidere er både indholdet af regionplanen for hovedstadsområdet og regionplanmyndighedens beføjelser anderledes end i det øvrige land.

Således vil regionplanen for hovedstadsområdet også rumme hovedretningslinier såvel for byfornyel-

sen som for betydningsfulde sektorplanlægninger såsom trafikbetjeningen, vandforsyningen, spildevandsafledningen m. v. Endvidere vil regionplanen for hovedstadsområdet indeholde retningslinier for fordelingen i hovedtræk af bebyggelsesarterne i byzonerne samt retningslinier for tidsfølgen for både byzonernes udbygning, byfornyelsen og tilvejebringelsen af de nødvendige anlæg m. v. i henhold til den nævnte sektorplanlægning.

Hovedstadsrådet har efter loven ret vidtgående beføjelser med henblik på en sikring af regionplanens virkeliggørelse. Eksempelvis kan hovedstadsrådet påbyde en kommunalbestyrelse at undlade at medvirke ved privat eller offentlig byggemodning af byzonearealer, hvis en byudvikling på de pågældende arealer er uønsket på det pågældende tidspunkt. Omvendt har hovedstadsrådet gennem den såkaldte hovedstadsfond mulighed for at yde støtte til kommunerne til gennemførelsen af foranstaltninger til fremme af regionplanens virkeliggørelse.

Lovforslagets bestemmelser om, at kommunernes dispositionsplanlægning skal være i overensstemmelse med en godkendt regionplan, vil derfor stille særlige krav til dispositionsplanlægningen i hovedstadsområdet.

#### *Hovedtræk af den hidtidige lovgivning om byplanlægning.*

Udviklingen inden for dette lovområde har resulteret i en fortløbende serie af love m. v., der har medført en fortsat udbygning og intensivering af planlægningsvirksomheden i kommunerne, og hvorved der er indført supplerende forskrifter for bebyggelsesforholdene i områder, som ikke er omfattet af en egentlig byplanvedtægt eller tilsvarende planer. Lovgivningen er blevet gennemført, efterhånden som enkeltproblemer opstod og nødvendiggjorde en løsning, og der har ikke førend i den seneste tid været tilstrækkelig anledning til — eller mulighed for — at forsøge en gennemgribende revision af denne lovgivning. Imidlertid er det nu almindeligt anerkendt, at det er nødvendigt at planlægge og regulere udformningen og anvendelsen af vore fysiske omgivelser, ikke alene for at undgå ressource-spild, men også for at forbedre miljøet i vid forstand og beskytte de naturgivne omgivelser.

Allerede i slutningen af forrige århundrede indførtes nogle enkle og relativt primitive bestemmelser, der kan betragtes som begyndelsen til en differentiering af bebyggelsen inden for det enkelte bysamfund og dermed udgør spiren til den første egentlige lov om byplanlægning i 1925. Denne lov afløstes allerede i 1938 af den nugældende byplanlov, hvorved der blev indført en byplanpligt for alle købstæder og for

andre samlede bebyggelser med mere end 1.000 indbyggere. Efter indenrigsministeriets cirkulære om loven kunne kommunernes byplanpligt imidlertid opfyldes foreløbigt ved tilvejebringelsen af dispositionsplaner. Byplaner som omhandlet i byplanloven er derfor i praksis kun blevet udarbejdet for mindre områder af den enkelte by eller kommune (partielle byplanvedtægter).

I 1939 gennemførtes en revision af byggelovgivningen for Københavns kommune, der resulterede i en særlig byggelov for staden København. Denne stadig gældende byggelov er en kombineret byplanlov og bygningslov i traditionel forstand. I praksis er byplanlægningen i København i væsentlig grad udført med hjemmel i den københavnske byggelov.

Da der i efterkrigsårene opstod et presserende behov for at modernisere bygningslovgivningen for det øvrige land, blev den københavnske byggelov benyttet som forbillede under den lovforberedelse, der førte til gennemførelsen i 1960 af byggelov for købstæderne og landet, den såkaldte landsbyggegelov. Denne lov blev således ligesom den københavnske byggelov en kombineret byplan- og bygningslov.

I de første år efter landsbyggegelovens gennemførelse blev der for alle købstæder og for et stort antal sognekommuner tilvejebragt bygningsvedtægter med en inddeling af bysamfundene i særlige byggeområder og eventuelt grundkredse. Herved — og ved senere tillæg til bygningsvedtægterne — blev store dele af den for borgerne retligt uforbindende dispositionsplanlægning omdannet til bindende retsfor skrifter.

En mere udførlig omtale af den historiske udvikling af lovgivningen om fysisk planlægning findes i boligministeriets notat om byplanlægning, byudvikling og byfornyelse, optaget som bilag 4 til redegørelsen „Perspektivplanlægning 1970—1985“ fra marts 1971.

#### *Oversigt over lovforslagets indhold.*

I *kapitel 1 (§ 1)* angives nogle af de hensyn, der skal forfølges ved den fysiske planlægning i henhold til loven, såvel under dispositionsplanlægningen som under udarbejdelsen af lokalplaner.

I *kapitel 2 (§§ 2—11)* er samlet reglerne om den sammenfattende fysiske planlægning for hele kommunen, dispositionsplanlægningen.

Kravene til dispositionsplanernes indhold, der er udvidet i forhold til gældende praksis, er optaget i §§ 2—4, medens §§ 5—8 omhandler planernes tilvejebringelse og foreskriver udarbejdelse af alternative skitser, offentliggørelse af disse til offentlig debat og planens godkendelse som regel af amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet.

I § 9 er fastsat retsvirkningerne af en godkendt dispositionsplan, som dog suppleres af §§ 21—22, hvorefter en godkendt dispositionsplan fremkalder en øget grad af decentralisering med hensyn til lokalplanlægningen.

Gennem § 10 markeres nødvendigheden af en rullende dispositionsplanlægning, og § 11 fastlægger en gradvis overgang fra det hidtidige system til lovens nye ordning.

*Kapitel 3 (§§ 12—26)* omhandler indholdet og tilblivelsen af den mere detaljerede planlægning i form af kommunale lokalplaner, som vil afløse et betydeligt antal af de i dag kendte plantyper.

§ 12 fastlægger kommunalbestyrelsens ret og pligt til at tilvejebringe lokalplaner, hvis mulige indhold er afgrænset i §§ 13—15. Efter § 16 kan kommunalbestyrelsen nedlægge et foreløbigt forbud før gennemførelsen af en lokalplan, og §§ 17—20 giver nærmere regler for tilvejebringelsen af den enkelte plan indtil udløbet af fristen for fremsættelse af indsigelser mod et offentliggjort planforslag.

I § 22 er udtrykt lovforslagets hovedregel, at en lokalplan herefter kan gennemføres og få bindende virkning alene i kraft af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af det pågældende forslag. § 21 indeholder en tidsbegrænset undtagelse fra denne hovedregel for så vidt angår visse lokalplaner, medens § 25 indrømmer miljøministeren en adgang til i særlige tilfælde at forlange en plan forelagt til godkendelse. I §§ 23 og 24 er der foreslået regler til sikring af, at overordnet planlægning overholdes, og at statslige interesser tilgodeses.

Endelig foreskriver § 26 en offentlig bekendtgørelse af en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan.

I *kapitel 4 (§§ 27—37)* fastlægges retsvirkningerne af en lokalplan i det væsentlige i overensstemmelse med de retsvirkninger, der efter den gældende byplanlov er knyttet til godkendte byplanvedtægter.

I § 27 foreskrives pligten for enhver, private borgere såvel som offentlige myndigheder, til at overholder bestemmelserne i en lokalplan. §§ 28—30 give en grundejerret til i visse tilfælde at forlange, at kommunen overtager hans ejendom, og §§ 31—37 omhandler kommunalbestyrelsens ret til at foretage ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

*Kapitel 5 (§ 38)* omhandler private servitutter og svarer i det væsentlige til gældende bestemmelser herom i de to byggelove. Der foreslås dog indført et forbud mod, at en kommunalbestyrelse pålægger en ejendom i kommunens eje servitutbestemmelser om forhold, som kan reguleres i en lokalplan.

Med bestemmelserne i lovforslagets *kapitel 6 (§§ 39—45)* overføres fra byggelovene — med visse ændringer — nogle af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder de bestemmelser om mindste grundstørrelse, maksimal udnyttelsesgrad og maksimal bygningshøjde, som vil finde anvendelse, hvis andet ikke er bestemt i en lokalplan eller tidligere tilvejebragt byplanvedtægt.

*Kapitel 7 (§§ 46—50)* indeholder en række administrative bestemmelser, herunder om dispensation (§ 47) og klage (§ 48). Det foreslås, at en dispensation almindeligvis først kan meddeles, når der er givet de berørte naboer lejlighed til at udtale sig. Som et led i bestræbelserne for at inddrage borgerne direkte i beslutningsprocessen foreslås det dernæst, at dispensationer vedrørende forhold, der alene har lokal interesse, skal kunne gives af en grundejer- eller beboerforening i området, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at indføre en sådan ordning. Det foreslås endvidere, at der som hovedregel ikke kan ske administrativ påklage af det skøn, som en kommunalbestyrelse har anlagt under administrationen af loven og en lokalplan. I § 49 foreslås en udvidet adgang for borgerne til at indbringe forhold vedrørende bygge- og byplanlovgivningens overholdelse for domstolene.

*Kapitel 8 (§§ 51—56)* rummer forskellige bestemmelser om bl. a. følgerne af overtrædelser af loven eller en lokalplan.

#### *Lovforslagets konsekvenser for anden lovgivning.*

Lovforslaget vil umiddelbart afløse byplanloven af 1938 og dele af de to byggelove, den københavnske bygge lov fra 1939 og bygge loven for det øvrige land fra 1960. Der vil derved blive tilvejebragt ensartede regler for den primærkommunale byplanlægning i hele landet. Da lovforslaget — ligesom den gældende byplanlov — er en rammelov og ikke fastlægger normer for indholdet af planlægningen, vil der ikke være betænkeligheder knyttet til, at lovforslagets bestemmelser tillægges gyldighed overalt i landet uden særregler for henholdsvis større og mindre kommuner.

Lovforslaget fastlægger ikke i enkeltheder de ændringer i andre love, som vil være en følge af lovforslagets gennemførelse. I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser er der imidlertid gjort rede for de væsentligste ændringer som forudsættes foretaget.

Baggrunden herfor er for det første, at det er regeringens hensigt at lægge lovforslaget frem til debat af navnlig hovedprincipperne i forslaget såvel i folketinget som i særligt interesserede kredse og i

offentligheden i almindelighed, inden lovforslaget genfremsættes.

For det andet vil lovforslagets gennemførelse i meget betydelig grad influere på indholdet af de to bygge love. Dels er det umuligt blot at foreslå nærmere angivne bestemmelser i disse love ophævet som værende afløst af bestemmelserne i nærværende lovforslag. Dels må utvivlsomt realiteten i de tilbageblivende bestemmelser optages til ny vurdering. I særlig grad vil dette gælde den københavnske bygge lov, som indeholder det lovmæssige grundlag for bl. a. matrikelvæsenet og vejenes retsforhold i Københavns kommune med afvigende bestemmelser herom i forhold til landet i øvrigt.

Det er regeringens hensigt at genfremsætte nærværende lovforslag, eventuelt i ændret skikkelse, så betids i næste folketingsår, at lovforslaget kan gennemføres i den pågældende samling. Regeringen stiller imod samtidig med genfremsættelsen at fremsætte forslag til de ændringer i andre love, som berøres af bestemmelserne i nærværende lovforslag. Det må forventes, at der i så henseende vil blive fremsat forslag ikke alene til en ny bygge lovgivning, men også til konsekvensændringer i ialfald loven om lands- og regionplanlægning, loven om regionplanlægning i hovedstadsområdet, by- og landzone loven, saneringsloven og boligtilsynsloven.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser af lovforslaget.*

Lovforslagets gennemførelse vil medføre besparelser for de statslige myndigheder som følge af et mindre forbrug af arbejdskraft dels i forbindelse med, at de gældende godkendelsesordninger foreslås ophævet eller stærkt begrænset, og dels som følge af den med lovforslaget tilsigtede decentralisering i øvrigt.

For amtskommunerne vil lovforslagets gennemførelse medføre noget øgede udgifter, herunder et noget øget behov for yderligere arbejdskraft.

For kommunerne under ét må det antages, at lovforslagets gennemførelse vil medføre udgiftsforøgelse, herunder et øget arbejdskraftforbrug, navnlig i forbindelse med de foreslåede bestemmelser om offentlighedens medvirken under tilvejebringelsen af dispositions- og lokalpaner. Forholdene i så henseende vil dog variere betydeligt i de enkelte kommuner.

Som helhed betragtet må det skønnes, at besparelserne og udgiftsforøgelserne for det offentlige vil opveje hinanden.

I det følgende vil de økonomiske og administrative konsekvenser af lovforslagets gennemførelse blive

uddybet med udgangspunkt i administrationen af den gældende byplanlovgivning.

Den gældende byplanlovgivning, hvorved i denne forbindelse forstås byplanloven, dele af bygge-loven og dele af den københavnske bygge-lov, henhører under miljøministeriet og administreres af ministeriets departement med teknisk bistand fra statens kommitterede i byplansager.

*Ministeriets* opgaver i medfør af den gældende byplanlovgivning kan skematisk angives således:

- 1) Godkendelse af kommunernes dispositionsplaner (byplanloven).
- 2) Godkendelse af kommunernes partielle byplanvedtægter (byplanloven).
- 3) Godkendelse af kommunernes bygningsvedtægter (byge-loven).
- 4) Udstedelse — efter anmodning fra kommunalbestyrelsen — af tidsbegrænsede forbud mod en handling i strid med en under udarbejdelse værende byplan, de såkaldte § 9-forbud (byplanloven).
- 5) Meddelelse af dispensationer fra dispositionsplaner og byplanvedtægter samt — for kommuner med mere end 30.000 indbyggere — fra bygningsvedtægter og de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser (de sidstnævnte sager behandles dog indtil videre af boligministeriet).
- 6) Afgørelse af klager over kommunernes konkrete byplanafgørelser efter samme regler som nævnt under punkt 5.
- 7) Oplysningsvirksomhed, herunder rådgivning og vejledning i forbindelse med kommunernes fysiske planlægning.

Gennemførelsen af nærværende lovforslag må sammenholdt med de foran nævnte opgaver antages at få følgende konsekvenser for miljøministeriet med hensyn til arbejdskraftforbrug:

- 1) Den statslige godkendelse af dispositionsplaner bortfalder, idet den almindelige godkendelseskompetence overføres til amtsrådene henholdsvis hovedstadsrådet, jfr. lovforslagets § 7, stk. 1. Lovforslaget vil således resultere i et ret betydeligt mindreforbrug af arbejdskraft for ministeriet. Det igangværende arbejde med godkendelsen af dispositionsplaner efter hidtidig praksis må dog påregnes at fortsætte — omend i aftagende omfang — indtil de nye bestemmelser om dispositionsplanlægning finder anvendelse, dvs. når der foreligger godkendte regionplaner, eller hvis en kommunalbestyrelse træffer beslutning om at anvende de nye bestemmelser, jfr. lovforslagets § 11.
- 2) Indtil der foreligger godkendte dispositionspla-

ner i henhold til lovforslagets kapitel 2, finder der en delvis decentralisering sted for så vidt angår de kommunale byplaner (lokalplaner), idet den statslige godkendelse af kommunernes lokalplaner bortfalder bortset fra de i lovforslagets §§ 21 og 25 nævnte tilfælde, jfr. dog også § 23, stk. 1. Herved opnås en frigørelse af arbejdskraft på kort sigt. På lidt længere sigt, dvs. efterhånden som der foreligger godkendte dispositionsplaner, bortfalder også den statslige godkendelse af lokalplaner i henhold til lovforslagets § 21. Herved frigøres successivt yderligere ressourcer på det statslige niveau. Det er dog behæftet med stor usikkerhed at skønne over det tidsmæssige forløb af denne yderligere frigørelse af arbejdskraftressourcer, hvortil kommer, at der fortsat vil være behov for at følge kommunernes byplanarbejde, jfr. også lovforslagets § 18, stk. 1, nr. 4.

- 3) Ved lovforslagets § 16 overføres kompetencen til at meddele tidsbegrænsede forbud fra miljøministeren til kommunalbestyrelsen og uden mulighed for påklage, hvilket vil medføre et — omend begrænset — mindreforbrug af arbejdskraft for staten.
- 4) Den foreslåede dispensationsordning, jfr. lovforslagets § 47, vil sammenholdt med de gældende bestemmelser herom i byplanloven og bygge-loven medføre et vist mindreforbrug af statslig arbejdskraft.
- 5) Efter lovforslagets § 48 kan kommunalbestyrelsens afgørelser efter loven og de enkelte planer som hovedregel ikke påklages til anden administrativ myndighed. Den foreslåede bestemmelse indeholder nogle undtagelser fra hovedreglen, men ordningen vil formentlig medføre et vist mindreforbrug af arbejdskraft for staten, selv om ministeriet — i det foreslåede stærkt begrænsede omfang — bliver klagemyndighed også for kommuner med færre end 30.000 indbyggere.
- 6) I takt med den øgede decentralisering, som tilstræbes ved lovforslaget, må det antages, at behovet for vejledning m. v. fra statslige myndigheder vil øges ganske væsentligt i forhold til den hidtidige indsats på dette område. Der må herved påregnes et ikke ubetydeligt merforbrug af arbejdskraft bl. a. til oplysningsvirksomhed, udarbejdelse af vejledninger m. v.

På baggrund af ovenstående sammenstilling af de opgaver i forbindelse med det kommunale byplanarbejde, der henholdsvis efter gældende lovgivning og efter gennemførelsen af lovforslaget påhviler ministeriet, må det skønsmæssigt antages, at nettoresultatet vil blive et væsentligt mindreforbrug af såvel

akademisk personale som kontormedarbejdere. Som følge af de ovenfor nævnte usikkerhedsmomenter omkring forløbet af dispositionsplanarbejdet i kommunerne og den usikkerhed, der må knytte sig til vurderingen af arbejdskraftbehovet i forbindelse med, at de statslige opgaver skifter karakter fra enkeltogsbehandling til generelle styringsfunktioner, er det ikke muligt præcist at angive størrelsen af nettoresultatet. Det må imidlertid med de nævnte forbehold antages at staten over en periode på nogle få år gradvis vil kunne reducere sit forbrug af arbejdskraft ved administrationen af lovgivningen om den kommunale byplanlægning med mere end 50 pct. En tilpasning af den nuværende organisation til de ændrede opgaver forudsættes at ske i forbindelse med de strukturændringer, som for tiden er under forberedelse i miljøministeriet.

For *amtskommunerne* vil lovforslagets gennemførelse medføre noget øgede udgifter.

Det pålægges nu amtsrådene at godkende de kommunale dispositionsplaner og dermed undergive disse planer en betydelig mere omfattende behandling end hidtil, hvor amtsrådene blot har afgivet udtalelse til ministeriet om planens forhold til den under amtsrådet hørende sektorplanlægning. Det må dog erindres, at allerede lands- og regionplanlovens bestemmelser vil medføre, at amtsrådene måtte behandle de kommunale dispositionsplaner ud fra videregående synspunkter.

Endvidere vil det efter lovforslagets § 23 påhvile amtsrådet at påse, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanlægningen og en godkendt dispositionsplan for kommunen.

På den anden side frigøres amtsrådene for den dispensationskompetence, som påhviler amtsrådene efter byggelovens § 15, stk. 2. Endvidere medfører lovforslagets bestemmelser om klage (§ 48), at amtsrådet frigøres for behandlingen af klagesager (byggelovens § 14, stk. 4).

For *primærkommunerne* må gennemførelsen af lovforslaget som nævnt antages at medføre et merforbrug af arbejdskraft. Merforbruget vil dog variere meget fra kommune til kommune afhængigt af den pågældende kommunes hidtidige indsats på byplanområdet.

De opgaver, som pålægges kommunerne ved lovforslagets gennemførelse, erstatter i vidt omfang opgaver, som efter gældende lovgivning har påhvilet kommunerne. Hertil kommer nogle opgaver, som kommunerne ikke efter gældende lovgivning var forpligtet til at udføre, men som de fleste kommuner rent faktisk har udført. Dette gælder navnlig oplysningsvirksomheden omkring kommunernes fysiske planlægning.

Det administrative mindreforbrug for de statslige myndigheder vil dog ikke medføre et tilsvarende merforbrug for kommunerne, idet de hidtidige statslige opgaver navnlig har været en følge af godkendelsesordninger m. v., som nu foreslås afskaffet.

Som følge af, at kommunernes dispositionsplaner skal udgøre grundlaget for den foreslåede decentralisering, tillægges disse planer efter lovforslaget et udvidet indhold i forhold til de traditionelle dispositionsplaner. Denne omstændighed må for de fleste kommuner antages at medføre et øget behov for arbejdskraft, eventuelt i form af konsulentbistand i perioden under dispositionsplanernes udarbejdelse.

Når der må regnes med et merforbrug af arbejdskraft for kommunerne taget under ét, skyldes det ikke alene de nye dispositionsplaners karakter og omfang, men tillige at mange kommuner først efter kommunesammenlægningerne har påbegyndt opbygningen af de nødvendige tekniske forvaltninger. For disse kommuners vedkommende kan planlægningsopgaverne næppe løses inden for eksisterende budgetmæssige og personalemæssige rammer. Hertil kommer, at den offentlighedsmedvirken, som tilstræbes ved lovforslaget, vil forudsætte forbrug af større ressourcer, end tilfældet har været under kommunernes hidtidige indsats på dette område.

Det er ikke muligt at angive et begrundet skøn over merforbruget for kommunerne under ét, idet der som nævnt vil være betydelige forskelle mellem de enkelte kommuner.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### *Til kapitel 1.*

I lovforslagets § 1, der udgør kapitel 1, angives lovens generelle formål og foreskrives en pligt for alle landets kommuner til at udføre fysisk planlægning i overensstemmelse med lovens regler. § 1 referer sig således både til den oversigtlige fysiske planlægning for hele kommunen og til den mere udførlige planlægning, der retligt regulerer arealanvendelses- og bebyggelsesforhold for mindre afgrænsede områder eller særlige aspekter vedrørende arealanvendelse og bebyggelse i øvrigt, jfr. bemærkningerne til de pågældende bestemmelser.

I den foreslåede bestemmelse understreges den sammenhæng, der bør være mellem kommunernes planlægning og den overordnede planlægning.

Sammenlignet med den gældende byplanlovs § 1, stk. 2, er der tale om en udvidelse i henseende til antallet af byplanpligtige kommuner, idet byplanpligten efter gældende ret kun vedrører de tidligere købstadkommuner samt bymæssige bebyggelser

med mere end 1.000 indbyggere. Efter gennemførelsen af de omfattende kommunesammenlægninger i 1970 har dog i realiteten næsten alle kommuner været byplanpligtige, eller de har dog faktisk udført byplanarbejde.

Også indholdsmæssigt medfører lovforslaget en udvidelse i forhold til den eksisterende byplanpligt, idet planlægningspligten nu foreslås at skulle indbefatte en oversigtlig planlægning for kommunen — dispositionsplanlægning. Dispositionsplanlægning har dog i praksis været udført af et stort antal kommuner. Da ministeriet i visse tilfælde har måttet udskyde godkendelsen af byplanvedtægter og bygningsvedtægter, indtil der i en dispositionsplan var skabt klarhed over kommunens oversigtlige planlægningsforhold, er den foreslåede udvidelse af byplanpligten på dette punkt således mere formel end reel. En reel udvidelse følger dog af de minimumskrav til en dispositionsplans indhold, som tillige med særlige tilvejebringelsesregler foreslås indført.

Formålsangivelsen foreslås affattet bredt, således at der ligesom i den gældende byplanlov ikke opstilles konkrete bindende normer for kommunernes planlægning. Det vil — som hidtil — være overladt til kommunalbestyrelserne at opstille hovedmålsætningen for planlægningen ud fra tidernes skiftende opfattelser og den enkelte kommunes forhold. Formålsbestemmelsen i § 1 indebærer dog, at en kommunes skøn over, om planlægningen tilgodeser lovens generelle formål, skal indgå i efterprøvelsen hos de plangodkendende myndigheder, jfr. bemærkningerne til lovforslagets § 7.

Den planlægningsvirksomhed, som ifølge loven skal udføres i kommunerne, skal være et instrument for kommunalbestyrelsen til at sikre sammenhæng i den række af enkelt-dispositioner og afgørelser, som indgår i den løbende administration i kommunen. Som ved anden planlægningsvirksomhed er det et formål i sig selv, at enkelt-dispositionerne afpasses indbyrdes på en sådan måde, at de ressourcer, som kommunen råder over, anvendes hensigtsmæssigt og økonomisk. Ved siden af denne forudsætning om rationel ressourceanvendelse understreges i formålsbestemmelsen det grundlæggende sigte, at der skabes så gode ydre (fysiske) rammer som muligt med henblik på at bidrage til en udvikling i kommunen, der er gunstig for befolkningens trivsel.

Den fysiske planlægning, som loven angår, kan dog kun være et led i kommunalbestyrelsens samlede bestræbelser for at udnytte kommunens ressourcer under hensyntagen til ovennævnte formål. Kommunernes økonomiske planlægning og en planlægning af den kommunale virksomhed i øvrigt vil på tilsvarende måde være uundværlige instrumenter

i den kommunale administration, jfr. også bemærkningerne til lovforslagets § 4.

Det nævnte generelle formål foreslås uddybet på tre punkter:

1) Den indbyrdes placering af de forskellige byelementer (boliger, arbejdspladser m. v.) er afgørende for byernes funktion. Valget af en bys struktur må tillægges særlig vægt i planlægningsarbejdet, også for at mulighederne for trivsel kan fremmes, og for at der kan skabes gode arbejds- og boligmiljøer. Når eksisterende byer og bysamfund foreslås særligt nævnt i denne sammenhæng, er det for at fremhæve byfornyelsesarbejdet, der også bør sigte mod en hensigtsmæssig strukturering af byen.

Der sigtes med dette punkt bl. a. til mulighederne for en ændring af den planlægningspraksis, der har givet sig udtryk i en normalt meget skarp adskillelse mellem boliger og erhverv. Denne praksis er i hovedsagen opstået som en reaktion på de gener og den miljøforringelse, der ramte ældre boligkvarterer i takt med, at mindre håndværksvirksomheder, der typisk var blandet ind imellem boligerne, ændrede karakter til egentlige industrivirksomheder. Adskillelsen mellem boliger og alle former for erhvervsudøvelse i nye kvarterer har imidlertid ikke vist sig tilfredsstillende, men har præget boligkvartererne med de mangler og ulemper, som er almindeligt kendt under begrebet „sovebymiljøer“. Man har erkendt, at der i boligkvartererne er behov for en vis kontakt med erhvervslivet også ud over det lokale servicebehov.

Dette behov vil ved omhyggelig planlægning kunne imødekommes ved placering af mindre enheder af boligområder og erhvervsområder for f. eks. håndværks- og visse servicevirksomheder, således at en integrering mellem områderne opnås, uden at det medfører indbyrdes gener for beboere og brugere. Der vil også kunne indpasses ikke-generende enkeltvirksomheder i boligområder. Forudsætningen for, at en sådan integrering får de tilsigtede miljøforbedrende virkninger, er dog, at den enkelte virksomhed underkastes en nærmere vurdering med hensyn til eventuelle medfølgende gener for omgivelserne af f. eks. trafikale, støjmæssige eller lignende art.

2) Ved den anden uddybning af den generelle formålsangivelse tilsigtes det at fremhæve vigtigheden af, at den fysiske planlægning anvendes som forureningsforebyggende middel. Dette gælder ikke mindst ved støjbekæmpelse. Miljøministeriet påregner at udsende vejledninger m. v. om forureningsforebyggende foranstaltninger, og deri vil samspillet mellem miljøbeskyttelsesloven og lovgivningen om den fysiske planlægning blive nærmere uddybet. Ved spørgsmålet om placering af tung industri må

planlægningen for den enkelte kommune ske på baggrund af regionale overvejelser, jfr. lands- og regionplanlovens § 7, stk. 1, nr. 3, hovedstadsregionplanlovens § 2, stk. 1, nr. 4, samt miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.

3) Det tredje uddybende led i formålsangivelsen — at befolkningen i videst muligt omfang bør indrages i planlægningsarbejdet — må ses som udtryk for regeringens målsætning om at udbygge nærdemokratiet på så mange områder som muligt.

For så vidt angår den fysiske planlægning har der navnlig i de senere år kunnet konstateres en voksende interesse i offentligheden for at medvirke ved udformningen af det nære miljø. Denne interesse er ikke altid imødekommet ved kommunernes planlægning, hvilket har givet anledning til kritik af de gældende bestemmelser om offentliggørelse m. v. af byplaner. Ved nærværende lovforslag søges denne kritik imødekommet. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets bestemmelser om offentlighedens medvirken ved tilvejebringelse af henholdsvis dispositionsplaner og lokalplaner.

#### *Til kapitel 2.*

I dette kapitel er optaget bestemmelserne om dispositionsplanlægningens udførelse og dispositionsplaners indhold og tilvejebringelse.

Lovbestemmelser om dispositionsplaners tilvejebringelse og indhold findes ikke i den gældende byplanlov, men allerede indenrigsministeriets cirkulære af 21. oktober 1939 om byplanloven åbnede mulighed for, at kommunernes byplanpligt kunne opfyldes foreløbigt ved udarbejdelse af dispositionsplaner. Hjemmelen til denne ordning findes i byplanlovens § 1, stk. 5, hvorefter ministeren kan indrømme fritagelse for eller lempelse af kommunernes byplanpligt, således som denne er udformet i den gældende byplanlov.

Som en betingelse for denne fritagelse for at skulle følge byplanlovens tilvejebringelsesregler for byplanvedtægter også ved den oversigtlige dispositionsplan har planen skullet godkendes af ministeriet. Ministeriet har imidlertid altid fastholdt, at byplanpligten kun er opfyldt indtil videre, når en kommunes dispositionsplan er blevet godkendt af ministeriet. Dette hænger ikke mindst sammen med, at dispositionsplanen ikke har direkte retsvirkninger i forhold til borgerne. Derimod er kommunalbestyrelsen ved ministeriets godkendelse af en dispositionsplan blevet forpligtet til at disponere i overensstemmelse med den godkendte plan. Væsentlige afvigelser fra planen har således krævet ministeriets samtykke. Ved den detaljerede udbygning af et (normalt mindre) område har byplanlovens almindelige

bestemmelser om byplaner (byplanvedtægter) skullet følges.

Dispositionsplanen i sin traditionelle form kan beskrives som en oversigtlig arealanvendelsesplan for en by og dens nærmeste omegn, ofte for hele kommunen, indeholdende en beskrivelse og en vurdering af de eksisterende forhold samt en fastlæggelse af hovedlinierne for udviklingen og de fremtidige arealanvendelses- og bebyggelsesforhold. I de senere år og navnlig efter gennemførelsen af kommuneinddelingsreformen i 1970 har der imidlertid været en tendens til at udvide dispositionsplanbegrebet i retning af en fysisk-økonomisk planlægning for kommunen. Det er dog endnu kun i enkelte kommuner, at et sådant planlægningsarbejde har resulteret i en af kommunalbestyrelsen vedtaget sammenfattende fysisk og økonomisk dispositionsplan.

Efterhånden som dispositionsplanbegrebet blev mere veldefineret og dispositionsplanlægningen blev den almindelige form for oversigtlig planlægning i kommunerne, har anden lovgivning forudsætningsvis bygget på eksistensen af dispositionsplaner, hvorved der i realiteten er knyttet visse retsvirkninger til denne ulovbestemte plantype.

Da dispositionsplanerne har vist sig at være en overmåde praktisk og smidig plantype, og da denne planlægningsform er indarbejdet i de fleste kommuner, er det fundet hensigtsmæssigt i en kommende byplanlov at bevare plantypen og tilvejebringe et lovgrundlag for dispositionsplaner.

Udover at opfylde et praktisk behov for nærmere bestemmelser om dispositionsplanens indhold og tilvejebringelse, må de foreslåede bestemmelser også ses i forbindelse med det i lovforslaget opstillede planlægningsystem, der skal danne grundlag for en betydelig decentralisering for så vidt angår den kommunale byplanlægning.

#### *Til § 2.*

Den dispositionsplan, som kommunalbestyrelsen skal vedtage på grundlag af et løbende planlægningsarbejde i kommunen, er en oversigtlig fysisk plan, dvs. en plan som først og fremmest giver sig udslag i fastlæggelse af arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen som helhed. En sådan planlægning, hvorved der fastlægges en strategi for kommunens fysiske udvikling, må imidlertid foregå i nær sammenhæng med økonomiske og andre overvejelser om anvendelsen af kommunens ressourcer, herunder samspillet mellem offentlige og private investeringer. Eftersom en kommunal flerårig økonomisk planlægning, der omfatter både investerings- og driftssiden, ligger nogle år ud i fremtiden,

vil det næppe være hensigtsmæssigt nu og i en lov om fysisk planlægning at kræve en formaliseret integration mellem fysisk og økonomisk planlægning. I stk. 1 er anvendt udtrykket „på grundlag af en samlet vurdering“, men der er ikke opstillet et egentligt krav om en integreret planlægning. Bestemmelsen i lovforslaget er dog affattet således, at der i et vist omfang lægges op til en øget integration på lidt længere sigt.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter ikke en tidshorisont for dispositionsplanlægningen. En fastsættelse heraf i selve loven ville let kunne forringe dispositionsplanens fleksibilitet, idet mange kommuner utvivlsomt vil ønske at arbejde med en differentieret planlægningsperiode inden for samme plan, således at en del af planen udtrykker en langsigtet arealanvendelsesstrategi, mens en anden del af planen er mere kortsigtet. En sådan differentiering kan få betydning ikke mindst i relation til den økonomiske planlægning i kommunen, en planlægning der som nævnt endnu ikke har fundet sin endelige form, jfr. i øvrigt bemærkningerne til § 3.

Udtrykket „den kommunale virksomhed“ i stk. 1 sigter til serviceniveauet inden for de enkelte sektorer. Kommunernes sektorplanlægning må på lignende måde som den økonomiske planlægning udføres i gensidig sammenhæng med den fysiske planlægning, bl. a. fordi sektorplanlægningen normalt indebærer konsekvenser for arealanvendelsen f. eks. ved placering af skoler, hospitaler m. v.

At dispositionsplanen ikke må stride mod en godkendt regionplan (forslagets stk. 2), følger allerede af § 15, stk. 1, i lands- og regionplanloven og § 10, stk. 1, i hovedstadsregionplanloven, hvorefter „kommunalbestyrelsernes planlægningsvirksomhed og udførelse af anlægsdispositioner ikke må stride imod en godkendt regionplan“.

### Til § 3.

Dispositionsplanen er, som det fremgår af lovforslagets § 2, først og fremmest udtryk for en fysisk planlægning, hvis centrale emne er arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen. Planens nødvendige indhold i denne henseende fremgår af § 3, der imidlertid må sammenholdes med §§ 2 og 4 om de forudsætninger, som udgør grundlaget for dispositionsplanen.

Stk. 1 omhandler dispositionsplanens hovedtræk og indebærer, at planen må udtrykke den overordnede målsætning, som kommunalbestyrelsen har opstillet for udviklingen i kommunen på grundlag af den samlede vurdering, der er nævnt i § 2. Herigenem sikres den nødvendige koordinering mellem den fysiske planlægning og kommunens økonomiske og

sektorielle planlægning samt mellem offentlige og private investeringer, herunder også den planlægning, som foretages af erhvervsvirksomhederne i kommunen, det være sig landbrug, industri eller andre virksomheder.

Det i stk. 1 foreskrevne indhold af dispositionsplanen har endvidere nær sammenhæng med regionplanlægningen. De under nr. 2—6 anførte forhold svarer stort set til indholdet af § 7, stk. 1, i lands- og regionplanloven og § 2, stk. 1, i hovedstadsregionplanloven. Herved sikres, at den hovedstruktur, som dispositionsplanen fastlægger, indpasses i en regional sammenhæng.

Det i stk. 1 omhandlede mål for befolknings- og erhvervsudviklingen for kommunernes enkelte dele inden for planlægningsperioden vil udgøre en del af grundlaget for dimensioneringen af arealudlæg til byvækst, institutionsforsyning m. v. Kommunalbestyrelsens vedtagelser herom må følge retningslinier i regionplanlægningen og eventuelle landsplandirektiver.

Nr. 1 omhandler de enkelte byers og centres indbyrdes sammenhæng (klassificering) samt opdelingen af kommunen i områder, der for så vidt angår de i stk. 2 nævnte forhold udgør en planlægningsmæssig enhed. Planlægningen af bymønstret og centerstrukturen må udføres under hensyntagen til, at der opnås en god servicebetjening i hele kommunen. Denne del af dispositionsplanen tilsigter endvidere sammen med de under nr. 2 og stk. 2, nr. 1, omhandlede forhold at tilgodese lovens målsætning i § 1 om en god indbyrdes placering af boliger og erhverv.

Nr. 2—6 omhandler de væsentligste arealdispositioner, som indgår i kommunens hovedstruktur, og hvorved rammerne fastlægges for den videre udarbejdelse af dispositionsplanens mere detaljerede retningslinier om de i stk. 2 omhandlede forhold. Til nr. 2 skal særligt bemærkes, at også kolonihaveområder bør indpasses i kommunens planlægning af rekreative faciliteter.

Som anført i bemærkningerne til § 2 er det ikke fundet hensigtsmæssigt i loven at fastsætte en bestemt tidshorisont for dispositionsplanlægningen. En planlægningsperiode på 12—15 år, som hidtil har været almindelig i kommunernes dispositionsplaner, må dog forekomme hensigtsmæssig navnlig såfremt den etapedeles f. eks. på 4 års intervaller. Herudover bør dispositionsplanen rumme mere langsigtede planlægningsovervejelser i det af snit, som omhandler kommunens hovedstruktur, dvs. de i stk. 1 nævnte forhold.

Stk. 2 foreskriver, at der for de enkelte dele af kommunen finder en detaljering sted af den hoved-



struktur for hele kommunen, som fastlægges i dispositionsplanen, jfr. stk. 1. Stk. 2 må ses i sammenhæng med den med lovforslagets kapitel 3 tilsigtede decentralisering af gennemførelsen af lokalplaner, som tilvejebringes på grundlag af en godkendt dispositionsplan. En afgørende forudsætning for en tilfredsstillende gennemførelse af denne decentralisering vil være, at dispositionsplanen indeholder passende og entydige retningslinier for en senere lokalplanlægning af alle forhold, som kun kan endeligt fastlægges i nøje sammenhæng med planlægningen af kommunens hovedstruktur, jfr. stk. 1. I denne forbindelse kan endvidere henvises til bestemmelsen i lovforslagets § 55, hvorefter godkendelsen af en dispositionsplan medfører ophævelse af de nugældende bygningsvedtægters byggeområdebestemmelser. Disse bestemmelser har både administrative og byplanmæssige funktioner, idet bestemmelserne er blevet fastlagt som led i kommunens almindelige byplanmæssige dispositioner, d.v.s. på grundlag af kommunens dispositionsplanlægning. Ophævelse af byggeområdebestemmelserne må derfor forudsætte, at den administrative og byplanmæssige kontinuitet er sikret i en passende udstrækning gennem dispositionsplanens anvisninger.

Ordet „retningslinier“ i stk. 2 er anvendt med en tilsvarende betydning som i lands- og regionplanlovens § 7, jfr. hovedstadsregionplanlovens § 2, for at markere dispositionsplanens karakter af rammeplan for den mere detaljerede planlægning af de anførte forhold. Da retningslinierne skal udgøre et tilstrækkeligt grundlag for en senere bedømmelse af, om en lokalplan er i overensstemmelse med dispositionsplanen, er det af afgørende betydning, at deres konkrete udformning i dispositionsplanen er tilfredsstillende til opfyldelse af dette formål.

Ifølge stk. 2 skal dispositionsplanens retningslinier således give tilstrækkeligt grundlag for vurderingen af en lokalplan med hensyn til

(nr. 1) fastsættelsen af de berørte arealers anvendelsesformål,

(nr. 2) det antal boligheder og dermed den befolkningmængde, som er forudsat i det pågældende område, hvilket navnlig har betydning for dimensioneringen af skoler og institutioner samt fællesanlæg i øvrigt, herunder områdets trafiksystem, jfr. nr. 3,

(nr. 3) planens indpasning i det fastlagte vej- og eventuelt stinet og bystrukturen i øvrigt, herunder navnlig områdets forsyning med offentlig og privat service,

(nr. 4) bebyggelsesintensiteten og andre bebyggelsesregulerende bestemmelser af betydning for bebyggelsens kvalitet og områdets karakter,

(nr. 5) lokalplanens overensstemmelse med eventuelle beslutninger om bevaring eller byfornyelse, samt (nr. 6) lokalplanområdet beliggenhed i forhold til det udlæg af byzone- eller sommerhusområde, som i dispositionsplanen er forudsat inden for planlægningsperioden.

De under nr. 1—5 omhandlede forhold gælder principielt både de allerede bebyggede områder og alle arealer, som påregnes overført til bebyggelsesformål og anden bymæssig anvendelse inden for planlægningsperioden. Det er i forhold til dette indhold af dispositionsplanen ikke afgørende, om arealerne ligger i — eller påregnes overført til — byzone/sommerhusområde i medfør af by- og landzone-loven. Dette fremgår af bestemmelsen i nr. 6 om, at dispositionsplanen særskilt skal angive størrelsen og beliggenheden af arealer, som påregnes overført til byzone eller sommerhusområde. Det vil herved blive muligt i dispositionsplanen at foretage en planlægning med henblik på lokal udvikling af landsbysamfund uden ændring af disses zonenovsmæssige status.

Af forslaget *stk. 3* fremgår, at bestemmelserne i stk. 1 og 2 er udtryk for det mindsteindhold, som enhver dispositionsplan må have. Forhold, som det herudover kan være af betydning at fastlægge retningslinier for i dispositionsplanen, kan blandt andet forekomme i tilknytning til fredningsplanlægningen.

En dispositionsplan efter forslaget § 3 skal omfatte hele kommunens område, og dens planlægningsmæssige indhold skal i hvert fald opfylde de i stk. 1 og 2 indeholdte krav. I almindelighed vil en dispositionsplan således indeholde 2 afsnit: et afsnit om kommunens hovedstruktur og et afsnit, som (underopdelt) omhandler de enkelte dele af kommunen. Det vil dog kunne være hensigtsmæssigt, især i kommuner med større bysamfund, at etapedele planlægningsarbejdet, således at der først udarbejdes en foreløbig dispositionsplan, som alene angiver kommunens hovedstruktur, jfr. § 3, stk. 1, og herefter udarbejdes deldispositionsplaner for et eller flere områder ad gangen og med den nærmere detaljering, som er foreskrevet i stk. 2. I så fald vil der ske en tilsvarende deling af planens godkendelse, således at denne i første omgang alene — og foreløbigt — omfatter hovedstrukturen, mens godkendelsen af de mere udførlige delplaner, hvortil den i lovforslagets kapitel 3 omhandlede decentralisering af lokalplanernes gennemførelse er knyttet, udskydes til senere.

Lovforslagets § 3 udelukker heller ikke, at der — hvor forholdene undtagelsesvis gør det rimeligt — for et eller flere af kommunens byområder tilvejebringes og godkendes en „partiel“ dispositionsplan,

der alene indeholder de mere udførlige retningslinier, som er foreskrevet i stk. 2, og som er grundlag for den senere lokalplanlægning. I så fald er det dog nødvendigt, at kommunens dispositionsplanlægning vedrørende de i stk. 1 omhandlede forhold er så langt fremme, at der heri kan opstilles et oversigtligt plangrundlag, som sikrer, at den „partielle“ plan kan indpasses i og ikke foregriber den senere dispositionsplans hovedstruktur for kommunen.

Den foreslåede opdeling i stk. 1 og 2 af dispositionsplanens indhold giver således mulighed for en fortsættelse og videreudvikling af den planlægningspraksis, som foregår i flere kommuner ved hjælp af det hidtidige dispositionsplanbegreb.

#### *Til § 4.*

Ligesom ved regionplaner efter de to regionplanlove må der sondres klart mellem selve planen (det dispositive element) og det nødvendige baggrundsmateriale. I lovforslagets § 4 foreslås modellen for regionplaner overført på dispositionsplaner, således at dispositionsplanens forudsætninger m. v. samles i en særlig redegørelse, der skal ledsage planen.

Ordet „forudsætninger“ i stk. 3 skal forstås i vid betydning. Udover de forhold, der udtrykkeligt er nævnt i 2. pkt., må redegørelsen også indeholde de nødvendige beregninger og prognoser m. v., ligesom kommunalbestyrelsens valg mellem de foreliggende dispositionsplanskitser må nærmere begrundes. Endvidere bør der i de omhandlede forudsætninger i videst muligt omfang indgå erhvervslivets prognosearbejde og anden undersøgelsesvirksomhed.

Med ordet „tidsfølge“ i nr. 3 sigtes der ikke til præcise tidsangivelser, men til en forudsat rækkefølge for gennemførelsen af bygge- og bymodningsarbejder samt en etapedeling af byfornyelsen.

#### *Til §§ 5 og 6.*

De foreslåede bestemmelser omhandler tilvejebringelsen af en dispositionsplan, herunder offentlighedens medvirken under planens udarbejdelse, og offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen vedtagne dispositionsplan.

Det foreslås udtrykkeligt foreskrevet, at der ligesom ved regionplaner skal udarbejdes alternative skitser til dispositionsplanen.

Udarbejdelsen af alternative skitser er den første fase i dispositionsplanarbejdet. Det er i denne fase, de foreliggende muligheder skal undersøges, debatteres og vurderes. Det er vigtigt både for det efterfølgende planlægningsarbejde og for den efterfølgende offentlige debat, at skitserne udelukkende behandler hovedsynspunkter. Derfor foreslås opstillingen af alternativer begrænset til at vedrøre de hovedtræk for den ønskede udvikling i kommunen,

som dispositionsplanen skal indeholde i medfør af § 3, stk. 1. Skitserne bør ikke have nær samme detaljeringsgrad som de endelige dispositionsplanforslag, ligesom skitserne formentlig bør koncentreres om hovedproblemerne for kommunens udvikling. Alternativerne kan dog også opstille varierende delmålsætninger ud fra forskellige forudsætningsæt. Hovedsigtet med de foreslåede bestemmelser er dels, at mere end én planmulighed undersøges og gennemarbejdes, og dels at befordre en alsidig offentlig debat, hvilket bedst opnås, hvis det også i realiteten er forskellige forslag, der lægges ud til debat.

Det foreslås, at de alternative skitser — ligesom det endelige dispositionsplanforslag — skal ledsages af en redegørelse, der nærmere begrundrer skitserne og belyser forskellene, herunder forskellene i virkning (konsekvensanalyser). Det skal endvidere angives, hvilke retningslinier efter § 3, stk. 2, de enkelte alternativer forudsætter fastlagt. Det er ikke hensigten, at redegørelsen til de alternative skitser skal være så udførlig og gennemarbejdet som redegørelsen til det endelige dispositionsplanforslag, men af hensyn til debatten omkring skitserne vil det være nødvendigt, at der på en overskuelig måde gives en oversigt over grundlaget for skitserne og for målsætningen for de enkelte alternativer.

Såfremt det undtagelsesvis findes hensigtsmæssigt foreløbigt at udarbejde en partiel dispositionsplan, jfr. bemærkningerne til § 3, må bestemmelserne om alternative skitser finde tilsvarende anvendelse. I så fald skal den ovenfor nævnte redegørelse bl. a. angive den hovedstruktur, som den partielle plan bygger på.

De foreslåede bestemmelser i § 5, stk. 2 og 3, er udtryk for den vægt, der må tillægges både en offentlig debat om dispositionsplanlægningen og muligheden for andre myndigheder m. v. til på et tidligt stadium af dispositionsplanlægningen at gøre sig bekendt med planintentionerne og eventuelt øve indflydelse på planlægningsresultatet. Bestemmelserne om offentliggørelse af dispositionsplanskitserne og redegørelsen er affattet som principbestemmelser uden konkrete anvisninger om f. eks. offentliggørelsesformen. Dette skyldes et ønske om ikke at binde udviklingen i så henseende.

Når der har været en rimelig tid til den offentlige debat om dispositionsplanlægningens målsætning og nærmere indhold, dvs. mindst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen efter lovforslagets § 6, stk. 1, vedtage et endeligt forslag til dispositionsplan.

Det foreslås i § 6, stk. 2, ligesom ved regionplanlovene (lands- og regionplanlovens § 13, stk. 2, og hovedstadsregionplanlovens § 6, stk. 2), at et uddrag af modtagne bemærkninger til de offentlig-

gjorte skitser og kommunalbestyrelsens vurdering heraf offentliggøres og sendes til miljøministeriet, amtsrådet og i hovedstadsområdet tillige hovedstadsrådet.

#### Til § 7.

Som en konsekvens af det decentraliseringsprincip, der ligger til grund for lovforslaget, og som regeringen tillægger overordentlig stor betydning, foreslås i stk. 1 den væsentlige ændring i forhold til gældende ret, at en dispositionsplan skal godkendes af amtsrådet.

For hovedstadsrådets vedkommende har hovedstadsregionplanlovens § 11, stk. 2, allerede henlagt godkendelsesbeføjelsen til hovedstadsrådet fra det tidspunkt, hvor en regionplan er godkendt. Denne bestemmelse foreslås nu optaget i nærværende lovforslag med den modifikation, der fremgår af lovforslagets § 11, hvorefter en kommunalbestyrelse kan beslutte at anvende de nye bestemmelser om dispositionsplanlægning allerede fra lovens ikrafttræden.

Der tilvejebringes således overensstemmelse mellem hovedstadsområdet og resten af landet derved, at godkendelsesbeføjelsen vedrørende dispositionsplaner tillægges regionplanmyndigheden. Som kommunernes langsigtede handlingsprogrammer vil dispositionsplanerne udgøre et bindeled mellem på den ene side regionplanen og på den anden side dels de for borgerne bindende retsforskrifter i lokalplaner og dels kommunernes egen anlægsvirksomhed. Ved godkendelse af en dispositionsplan skal godkendelsesmyndigheden imidlertid ikke alene påse dispositionsplanens overensstemmelse med regionplanen, men også planens sammenhæng med sektorplanlægning m. v. for området.

Godkendelsesmyndigheden skal endvidere påse, at dispositionsplanen er egnet til at udgøre rammen for kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplaner, jfr. § 22, ligesom den kvalitetsbedømmelse iøvrigt, som hidtil er foretaget af ministeriet, i fremtiden må påhvile amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet.

Da det ikke kan udelukkes, at særlige landsplanmæssige hensyn eller andre særlige forhold, f. eks. uoverensstemmelser mellem en kommunalbestyrelse og amtsrådet eller hovedstadsrådet, kan gøre det påkrævet, at miljøministeren inddrages i afgørelsen af, hvorvidt en dispositionsplan bør godkendes, foreslås der ved stk. 2 tillagt ministeren en mulighed for at overtage godkendelsesbeføjelsen fra amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet.

Det er i overensstemmelse med hovedstadsregionplanloven, at lovforslaget ikke indeholder en ret for kommunalbestyrelsen til at indbringe en uenighed med amtsrådet/hovedstadsrådet om dispositionspla-

ner for ministeren til dennes afgørelse. Kommunalbestyrelsen må i givet fald anmode miljøministeren om i medfør af § 7, stk. 2, at overtage godkendelsesbeføjelsen.

Godkendelsen af en dispositionsplan vedrører ikke redegørelsens indhold, således ikke „den kommunale virksomhed“, d.v.s. serviceniveauet for de kommunale ydelser (f. eks. rensningsgraden for spildevandet og dækningsgraden for børnehavesteder), og naturligvis heller ikke den økonomiske planlægning. Den omstændighed, at disse forhold indgår i planens forudsætninger, jfr. lovforslagets § 4, må dog indebære, at dispositionsplanen og dens godkendelse kun kan have gyldighed, så længe der ikke sker væsentlige ændringer i disse forudsætninger, jfr. herved den foreslåede bestemmelse i § 10, stk. 3, hvorefter amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet kan bestemme, at en godkendt dispositionsplan skal revideres på grund af ændrede forudsætninger.

#### Til § 8.

De foreslåede bestemmelser i § 8 svarer til princippet i hovedstadsregionplanlovens § 11, stk. 1, 4 og 5, der forudsættes ophævet, således at reglerne vil være ens for hele landet.

Lignende bestemmelser findes i gældende byplanlov § 1, stk. 7.

#### Til § 9.

Bestemmelsen fastlægger retsvirkningerne af en godkendt dispositionsplan.

Ligesom det har været tilfældet ved de hidtidige dispositionsplaner, foreslås der ikke tillagt de nye dispositionsplaner direkte retsvirkninger i relation til borgerne.

For at en godkendt dispositionsplan efterhånden kan virkeliggøres, er det nødvendigt, at planen ikke gennemhulles ved dispositioner i strid med planens målsætning. Sådanne dispositioner, der måske ud fra en mere begrænset synsvinkel kan forekomme rimelige og forsvarlige, vil kunne skabe usikkerhed for andre myndigheders dispositioner, ligesom noget sådant ville betyde en tilsidesættelse af formålet med offentlighedens medvirken og amtsrådets, hovedstadsrådets eller eventuelt miljøministerens godkendelse. Det er derfor foreslået i stk. 1, at kommunalbestyrelsernes planlægnings- og anlægsvirksomhed ikke må være i strid med en godkendt dispositionsplan, og i stk. 2, at kommunalbestyrelserne skal virke for dispositionsplanens gennemførelse. Den sidstnævnte bestemmelse tilsigter bl. a. at gøre det muligt for kommunalbestyrelsen at anvende skønsmæssige beføjelser i henhold til lovgivningen med henblik på dispositionsplanens virkeliggørelse.

*Til § 10.*

Dispositionsplanlægningen bør være en løbende proces, der ikke afsluttes med selve godkendelsen af en dispositionsplan. Da det i forbindelse med det hidtidige dispositionsplanarbejde er forekommet, at planlægningsarbejdet i en kommune er gået i stå efter godkendelsen af en dispositionsplan for kommunen, foreslås indført bestemmelsen i stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen med mellemrum — og i det mindste én gang inden for valgperioden — skal tage dispositionsplanen op til vurdering. En sådan fornyet vurdering af planen må resultere i kommunalbestyrelsens beslutning om, hvorvidt planen skal korrigeres i overensstemmelse med den faktiske udvikling siden planens godkendelse, eventuelt ved tilvejebringelse af en helt ny plan.

Selv om udgangspunktet bør være, at en dispositionsplan, der ikke længere kan opfylde sin funktion, bør afløses af en ny plan, må der realistisk forudsættes et behov for, at der kan foretages mindre ændringer i en godkendt dispositionsplan.

Såfremt der er tale om mindre korrektioner i forhold til den faktiske udvikling eller andre mindre væsentlige ændringer, der ikke forrykker dispositionsplanens sigte, vil det være hensigtsmæssigt for kommunen at kunne foretage disse korrektioner uden at iværksætte et omfattende arbejde med tilvejebringelse af en helt ny plan. Det må dog være en forudsætning, at den plangodkendende myndighed giver sit samtykke hertil.

Navnlig med henblik på det behov for ændringer i en godkendt dispositionsplan, der kan opstå som følge af en senere godkendt regionplan eller efterfølgende „landsplandirektiver“, foreslås der tillagt amtsrådet henholdsvis hovedstadrådet en hjemmel til at pålægge kommunalbestyrelserne at foretage de nødvendige ændringer. Bestemmelserne er en nødvendig parallel til bestemmelsen i lovforslagets § 7, der omhandler dispositionsplanens godkendelse. Herudover bør der være adgang for amtsrådet henholdsvis hovedstadrådet til at pålægge kommunalbestyrelsen at revidere planen, såfremt forholdene i øvrigt gør det påkrævet, f. eks. hvis der sker væsentlige ændringer af også de andre forudsætninger, som nævnes i § 4, stk. 2.

*Til § 11.*

Af hensyn til kommunernes igangværende dispositionsplanarbejde foreslås det, at overgangen til de nye bestemmelser om dispositionsplanlægning sker gradvist. Nogle kommuner er så langt i arbejdet med et forslag til dispositionsplan, at en obligatorisk anvendelse af de nye bestemmelser straks fra lovens ikrafttræden ville resultere i et brud på kontinuerte

ten i disse kommuners planlægningsarbejde. Hertil kommer, at et langt fremskredent, men endnu ikke fuldført dispositionsplanarbejde i givet fald måtte omgøres for at kunne opfylde de nye bestemmelser om tilvejebringelse og indhold, hvilket må betragtes som ressourcespild.

Lovforslagets § 11 er udformet således, at anvendelsen af bestemmelserne om dispositionsplanlægning først bliver obligatorisk, når der foreligger en godkendt regionplan, som omfatter kommunen, jfr. herved også § 8, stk. 1, hvorefter et dispositionsplanforslag skal være udarbejdet inden 3 år efter godkendelsen af en regionplan, som omfatter kommunen. Lovforslaget åbner imidlertid også mulighed for, at en kommunalbestyrelse kan træffe beslutning om at anvende de nye regler inden tidspunktet for godkendelsen af en regionplan. I så fald skal kommunalbestyrelsen blot meddele sin beslutning herom til miljøministeren, amtsrådet og inden for hovedstadsområdet tillige hovedstadrådet. En sådan beslutning medfører bl. a., at amtsrådet henholdsvis hovedstadrådet skal godkende kommunalbestyrelsens forslag til dispositionsplan.

Udover at sikre kontinuiteten i kommunernes dispositionsplanlægning sigter den foreslåede bestemmelse endvidere mod, at der skabes en hensigtsmæssig sammenhæng mellem regionplanlægningen og dispositionsplanlægningen. Der tænkes her navnlig på det tidsmæssige forløb af de offentlighedsprocedurer, der knytter sig til både regionplanlægningen og dispositionsplanlægningen. Det bør således tilstræbes, at den offentlige debat om regionplanlægningens målsætning og indhold, jfr. lands- og regionplanlovens § 12, afklares, forinden problematikken omkring den enkelte kommunes hovedstruktur lægges ud til debat efter bestemmelserne om dispositionsplanlægning i nærværende lovforslag.

*Til kapitel 3.*

I dette kapitel er samlet reglerne om det kommunale byplanarbejde, der supplerer den oversigtlige planlægning i kommunens dispositionsplan.

Som anført i de almindelige bemærkninger til lovforslaget vil de foreslåede regler hidføre en betydelig forenkling af den gældende lovgivning om byplanlægning. Den foreslåede plantype — lokalplanen — vil således afløse

partielle byplanvedtægter og markplaner i henhold til byplanloven,

uden for Københavns kommune bygningsvedtægternes grundkreds- og byggeområdefastlæggelse (byggelovens § 16),

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

i Københavns kommune borgerrepræsentationens fastlæggelse af byggeområder (den københavnske byggelovs § 12, stk. 1),

bebyggelsesplaner (byggelovens § 31, stk. 3, og § 33, stk. 5 og 6, og tilsvarende bestemmelser i bygningsreglementet og de kommunale bygningsvedtægter, den københavnske byggelovs § 52, stk. 7),

reguleringsplaner (byggelovens § 45 og den københavnske byggelovs § 31),

retningsplaner uden for Københavns kommune (byggelovens §§ 20 a og 25),

mangelagsplaner (byggelovens § 50 og den københavnske byggelovs § 37),

uden for Københavns kommune byggeliniepålæg af bebyggelsesregulerende årsager (byggelovens § 31, stk. 4 og 5),

beslutninger om, at et område skal friholdes for bebyggelse (byggelovens § 17 og den københavnske byggelovs § 12, stk. 2),

beslutninger om bevaring af bebyggelsers ydre fremtræden (byggelovens § 43, stk. 1, c, og den københavnske byggelovs § 60, stk. 3) samt

kommunalt pålagte byggeservitutter.

Lovforslaget indebærer således, at der fremtidigt kun vil findes én plantype til regulering af de forhold, som i dag behandles i en række forskellige planer og beslutninger. Der vil som følge heraf også kun være ét sæt af retsvirkninger. Denne forenkling medfører en åbenbar lettelse af såvel borgerne som administrationen.

For så vidt angår de planer, vedtægtsbestemmelser og beslutninger, som allerede er tilvejebragt i henhold til den gældende lovgivning, følger det af lovforslagets § 39 sammenholdt med §§ 40, 42 og 43, at kun de partielle byplanvedtægter, som er tilvejebragt i henhold til byplanloven fra 1938, kan siges at blive opretholdt fuldt ud. Alle de øvrige ældre planer m. v. vil nok fortsat være gældende, men kan ikke fortrænge de nye generelle bestemmelser i §§ 40, 42 og 43 om henholdsvis grundstørrelse, udnyttelsesgrad og bygningshøjde. Hvis en sådan ældre plan m. v. tillader en mindre grundstørrelse eller en større udnyttelsesgrad eller bygningshøjde, end der følger af §§ 40, 42 og 43, er planen for så vidt fortrængt af de nye lovbestemmelser, medens den i øvrigt er fuldt ud gældende efter dens eget indhold. Dette får især praktisk betydning for en række af bygningsvedtægternes grundkreds- og byggeområdebestemmelser og for byggeområde-beslutningerne i Københavns kommune. Det følger imidlertid af lovforslagets §§ 21 og 47, at det i almindelighed vil være kommunalbestyrelsen, som uden godkendelse fra anden myndighed kan bestemme, i hvilken ud-

strækning de generelle regler i §§ 40, 42 og 43 eventuelt skal fraviges.

Ved tilvejebringelse af lokalplaner kan kommunalbestyrelsen uddybe og i fornødent omfang detaljere eller supplere de retningslinier, som er medfældet i kommunens dispositionsplan. Først ved optagelse i en lokalplan vil bestemmelserne i dispositionsplanen få bindende virkning for grundejerne. Forholdet vil i så henseende blive det samme som hidtil mellem byplanvedtægter og bygningsvedtægter på den ene side og dispositionsplaner på den anden side.

Lovforslaget fastlægger ikke nogen mindstestørrelse af det område, som en lokalplan kan omfatte. Nogle af de planer, som en lokalplan vil afløse, kan efter den gældende lovgivning omfatte et yderst begrænset område, undertiden endog blot en del af en selvstændig fast ejendom. Det gælder f. eks. partielle byplanvedtægter, mangelagsplaner og bevaringsbeslutninger efter byggelovens § 43. Efter lovforslaget vil også området for en lokalplan kunne begrænses stærkt, afhængigt af lokalplanens formål og mulighederne for en forsvarlig indpasning i byplanarbejdet iøvrigt.

Omvendt vil det efter lovforslaget være muligt for en kommunalbestyrelse at tilvejebringe en lokalplan for et betydeligt geografisk område, eventuelt hele kommunen, og i planen kun optage bestemmelser om et enkelt sagligt forhold. Sådanne lokalplaner kan f. eks. alene behandle placering af campingpladser, placering af affalds- og lossepladser, stianlæg, faciliteter for rekreative formål eller bevaringsværdige bebyggelser.

Denne variation med hensyn til lokalplaners geografiske gyldighedsområde forekommer hensigtsmæssig i forbindelse med en afskaffelse af de mange forskellige plantyper m. v., som den gældende lovgivning giver kommunalbestyrelserne mulighed for at arbejde med.

Det må dog fremhæves, at det langt fra altid vil være forsvarligt at tilvejebringe lokalplaner, der kun beskæftiger sig med ét sagligt emne. Hensynet til den nødvendige sammenhæng i planlægningen af de fremtidige bebyggelsesforhold tilsiger f. eks., at der ikke tilvejebringes lokalplaner, som alene fastsætter den maksimale udnyttelsesgrad for et område. Udnyttelsesgraden for et område må fastsættes under hensyntagen til den forudsatte bebyggelses karakter og anvendelse og i nøje sammenhæng med reguleringen af friarealer, fællesanlæg og trafikale forhold m. v. inden for området. Det vil derfor som altovervejende regel være påkrævet, at lokalplanen indeholder bestemmelser om flere af de i § 13, stk. 1 og 2, nævnte forhold.

Efter den gældende lovgivning kræves det almindeligvis, at en kommunalbestyrelses byplanmæssige dispositioner skal godkendes af miljøministeren, for at de kan blive endeligt bindende. Dette krav gælder nemlig for de plantyper, der især har fundet anvendelse i praksis: partielle byplanvedtægter og grundkreds- og byggeområdefastlæggelser i bygningsvedtægt.

Lovforslaget ændrer denne ordning. Der foreslås den betydningsfulde decentralisering, at en kommunalbestyrelse som altovervejende hovedregel kan tilvejebringe en lokalplan alene ved egen beslutning.

Dette forslag om decentralisering har sin vigtigste baggrund i kommunalreformen. Den væsentlige reduktion af antallet af kommuner har givet den enkelte kommune større muligheder for effektivt og på sagligt betryggende grundlag at udføre det byplanarbejde, der vil finde udtryk i de kommende lokalplaner.

Den gældende godkendelsesordning har i væsentlig grad medført en højnelse af kvaliteten af kommunernes byplanarbejde. Den rådgivende virksomhed, som statens kommitterede i byplansager har udført siden institutionens oprettelse i 1941, har været af stor betydning for byplanernes kvalitet ikke mindst på baggrund af, at byplanvedtægterne skulle godkendes af ministeriet. Den sagkundskab, som nu står til kommunernes rådighed, såvel inden for de kommunale forvaltninger som i form af konsulentbistand, skulle imidlertid sikre en fortsat god kvalitet af byplanarbejdet. Hertil kommer, at miljøministeriet også fremtidigt vil yde rådgivning og vejledning til kommunerne både generelt med hensyn til lovens rette administration og i relation til konkrete lokalplanforslag.

Den omhandlede decentralisering er endvidere et udslag af bestræbelserne for at indføre en mere tidsvarende og administrativt mindre belastende metode for den overordnede styring end konkrete ministerielle godkendelser. Der vil nemlig normalt ikke være behov for andre myndigheders godkendelse af en lokalplan, når denne blot holder sig inden for retningslinierne i en godkendt dispositionsplan. Styringshensynene vil normalt være tilstrækkeligt tilgodeset, når denne betingelse er opfyldt. Også i overgangsperioden, indtil der foreligger en dispositionsplan, som er tilvejebragt og godkendt efter reglerne i kapitel 2, vil det være forsvarligt i vidt omfang at forlade den hidtidige ordning med ministeriel godkendelse af de partielle byplaner (lokalplanerne). Der henvises i så henseende til lovforslagets § 21 og bemærkningerne dertil.

Det gældende krav om ministeriel godkendelse af byplan- og bygningsvedtægter har tillige medført en

betydelig grad af sikkerhed for, at de pågældende vedtægtsbestemmelser har haft fornøden lovhjemmel. Der er også i forbindelse med ministeriets sagsbehandling foregået en fornyet prøvelse af eventuelle indsigelser og ændringsforslag, som ikke er taget til følge under kommunalbestyrelsens behandling af vedtægtsforslaget. En opgivelse af kravet om ministeriel godkendelse må derfor ledsages af andre metoder til at sikre en tilfredsstillende rets- og interessebeskyttelse af den enkelte borger.

For så vidt angår spørgsmålet om lokalplanernes overensstemmelse med loven er det således miljøministeriets hensigt at udarbejde normalbestemmelser eller lignende og i øvrigt orientere samtlige kommuner løbende om principielle udtalelser og afgørelser. Yderligere vil den særlige bestemmelse i lovforslagets § 25 om, at en lokalplan kan forlanges godkendt af miljøministeren, kunne tænkes anvendt i tilfælde, hvor ministeriet finder en påtænkt bestemmelse stridende mod loven. Der vil dernæst som hidtil være mulighed for domstolsprøvelse af planernes lovmedholdelighed og af, om tilvejebringelsesreglerne i loven er fulgt.

For så vidt angår interessebeskyttelsen af den enkelte borger må det antages, at lovforslagets nye regler om offentlighedens medvirken under lokalplaners tilvejebringelse, jfr. nedenfor, vil stille de berørte borgere lige så godt, som de i så henseende er stillet under den gældende godkendelsesordning. Hertil kommer, at det er mest stømmende med tanker om nærdemokrati, at interessemodsatninger af den art, som lokalplanforslag kan føre til, normalt må løses af den folkevalgte kommunalbestyrelse.

Som modifikationer af den foreslåede hovedregel om, at lokalplaner kan tilvejebringes og få endeligt bindende virkning alene i kraft af en kommunalbestyrelses beslutning, indeholder lovforslaget imidlertid tre særregler. De to af disse særregler giver henholdsvis amtsrådet og en statslig myndighed beføjelse til at standse kommunalbestyrelsens videre behandling af et offentliggjort forslag til lokalplan, indtil der er opnået enighed om planens indhold. Den tredje særregel giver miljøministeren beføjelse til i særlige tilfælde at beslutte, at et foreliggende lokalplanforslag ikke kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, men skal godkendes af ministeren for at få endeligt bindende virkning.

De fleste af de plantyper, som afløses af lovforslagets lokalplan, har skullet vedtages af kommunalbestyrelsen og godkendes af miljøministeren. Under behandlingen i ministeriet har der fundet en koordinering sted af de amtskommunale og statslige interesser, som har gjort sig gældende i relation til det pågældende planforslag. Ministeriet har ikke

sjældent måttet anmode kommunalbestyrelsen om at optage et forslag til byplan- eller bygningsvedtægt til fornyet overvejelse under hensyn til svarene fra de offentlige myndigheder, som ministeriet har foranlediget inddraget i sagsbehandlingen. I enkelte tilfælde har ministeriet måttet afslå at godkende vedtægten. Også spørgsmål om vedtægtens indpasning i kommunens dispositionsplanlægning har ikke sjældent givet ministeriet anledning til at optage forhandlinger med kommunalbestyrelsen. Baggrunden har kunnet være, at der ikke forelå en dispositionsplan overhovedet, eller at dispositionsplanen var mere eller mindre forældet. Baggrunden har også kunnet være, at vedtægtsforslaget ikke var i overensstemmelse med den godkendte dispositionsplan.

Den foreslåede decentralisering af byplanlægningen kan ses som udslag af, at statens indseende med lokalplaners indhold — i overensstemmelse med moderne administrative synspunkter — normalt ikke længere bør ske i form af „konkret styring“, altså implicere en tilbunds gående behandling af hver enkelt lokalplan, men give sig udtryk i en „generel styring“ eller „ramme-styring“. Det er derfor foreslået (lovforslagets § 14), at lokalplaner ikke må være i strid med en godkendt dispositionsplan for kommunen, ligesom det er foreslået (lovforslagets § 21), at indtil der foreligger en ny dispositionsplan, tilvejebragt og godkendt efter lovforslagets regler, må en lokalplan ikke uden miljøministerens godkendelse indeholde videregående bestemmelser end fastsat i den af ministeriet stadfæstede bygningsvedtægt for kommunen.

Da lokalplaner medfører retsvirkninger for borgerne, bør det sikres, at de nævnte bestemmelser i lovforslaget er overholdt. Der bør ikke længer efter fremkomsten af en lokalplan kunne rejses begrundet tvivl om, hvorvidt planen er i overensstemmelse med dispositionsplanen eller holder sig inden for rammerne i bygningsvedtægten. Det foreslås, at denne afcheckningspligt pålægges amsrådet, også for så vidt angår forholdet til en dispositionsplan, der er tilvejebragt efter de hidtil gældende regler.

Da lokalplaner også vil have bindende virkning for staten, og da — som ovenfor anført — hensynet til statslige interesser, herunder den statslige sektorplanlægning, er blevet varetaget under miljøministeriets behandling af f. eks. en byplanvedtægt før dens godkendelse, bør disse hensyn søges varetaget på anden måde. En dispositionsplan vil ikke kunne tage stilling til alle forhold, og i mange tilfælde vil enhver tænkelig løsning i lokalplanen være i overensstemmelse med dispositionsplanen. Det foreslås på denne baggrund, at en statslig myndighed skal kunne hindre en kommunalbestyrelses endelige ved-

tagelse af en lokalplan, indtil der er opnået enighed om planens indhold.

Endelig foreslås som den sidste modifikation af hovedreglen, at miljøministeren i særlige tilfælde skal kunne overføre beføjelsen til at sætte en lokalplan i kraft fra kommunalbestyrelsen til sig. Denne bestemmelse, der må formodes at få større praktisk betydning før end efter region- og dispositionsplaners fremkomst, har først og fremmest sin begrundelse i varetagelsen af landspolitiske hensyn, men kan tillige tjene et retssikkerhedshensyn.

Et meget væsentligt led i lovforslagets bestemmelser om lokalplaner er den øgede medborgerindflydelse på såvel indholdet som den senere administration af lokalplanerne. Et af hovedformålene med gennemførelsen af lokalplaner er at muliggøre og sikre tilstedeværelsen af et godt lokalmiljø, og det er af stor betydning for opfyldelsen af dette formål, at der ikke alene er udtrakt offentlighed omkring byplanarbejdet, men at der også tillægges beboerne i området en reel indflydelse på sikringen af miljøet. Forskellige nydannelser i lovgivningen, som lovforslaget indeholder — bl. a. om kompetence for grundejerforeninger, om proceduren i dispensationsssager og begrænsning af klageadgangen samt om søgsmålsret for private — må ses på baggrund heraf.

Den almindelige offentliggørelse af et forslag til lokalplan bør være mere oplysende om planens indhold og betydning, end det hidtil har været tilfældet med hensyn til forslag til byplan- og bygningsvedtægter. Endvidere bør offentliggørelsen altid ledsages af individuelle og reelt oplysende underretninger til de grundejere og beboere m. v., som berøres af planen.

Lovforslagets regler herom vil uundgåeligt stille øgede arbejdskraftmæssige krav til de kommunale forvaltninger. Heroverfor står imidlertid den — omend begrænsede — billiggørelse af administrationen, som følger af, at de foreslåede nye tilvejebringelsesregler ikke indeholder et krav om underretning i anbefalede breve til samtlige tinglyste panthavere om offentliggørelsen af et planforslag, således som det er foreskrevet i den gældende byplanlovs § 7, stk. 1, og ikke indbefatter et krav om tinglysning af lokalplaner, således som det i dag er tilfældet for så vidt angår byplanvedtægter.

#### Til § 12.

Paragraffen fastlægger kommunalbestyrelsens ret og pligt til at gennemføre lokalplaner og er samtidig udtryk for, at byplanlægningen — som hidtil — er et kommunalt anliggende, der forestås af kommunalbestyrelsen.

Efter *stk. 1* kan en kommunalbestyrelse når som helst tage initiativ til at gennemføre en lokalplan. Bestemmelsen vil få virkning straks fra lovens ikrafttræden. Selv om der endnu ikke er tilvejebragt en dispositionsplan for en kommune, vil kommunalbestyrelsen således kunne gennemføre lokalplaner i overensstemmelse med lovens regler.

Det svarer til den altovervejende hovedregel efter gældende ret, at kommunalbestyrelsen og kun kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe byplanmæssige og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Om offentlighedens og andre myndigheders medvirken henvises til lovforslagets §§ 17-25.

I *stk. 2* pålægges der kommunalbestyrelsen en pligt til under visse omstændigheder at tilvejebringe en lokalplan.

Bestemmelsen om en byplanpligt for kommunalbestyrelsen også for så vidt angår lokalplanlægningen svarer i princippet til byplanlovens § 1, *stk. 2-4*, og den praksis, der har udviklet sig på grundlag af såvel disse regler som bestemmelsen i byplanlovens § 1, *stk. 5*. Det er imidlertid fundet hensigtsmæssigt nu — og direkte i lovteksten — at knytte denne byplanpligt ikke blot til sikringen af dispositionsplanens overholdelse, men også til en påtænkt foretagelse af visse større forandringer i de eksisterende forhold, nemlig før større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder gennemføres.

Det er vanskeligt at præcisere dette kriterium nærmere. Som klare eksempler på tilfælde, hvor der efter den foreslåede bestemmelse vil være en pligt for kommunalbestyrelsen til at tilvejebringe en lokalplan, kan nævnes etablering af et nyt parcelhusområde, anlæg af en omfartsvej i byzone, opførelse af løjhuse eller større etageboligbebyggelse, større erhvervsbebyggelse og bygninger til offentligt formål og i almindelighed nyopførelse af bebyggelse som led i en byfornyelse. Også opførelse af tæt-lav boligbebyggelse må, som anført i bemærkningerne til § 42, forudsætte, at en lokalplan er tilvejebragt. Det samme vil i almindelighed gælde etablering f. eks. af en losseplads eller oplagsplads.

Afgørelsen af, om den omhandlede byplanpligt foreligger, må iøvrigt bero på et skøn i det enkelte tilfælde, hvor der især må lægges vægt på, om den påtænkte foranstaltning fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Er dette tilfældet, skal en lokalplan gennemføres, bl. a. fordi der her ved gives offentligheden lejlighed til at gøre synspunkter gældende, forinden endelig beslutning om foranstaltningens gennemførelse træffes.

#### *Til § 13.*

*Stk. 1 og 2* angiver de forhold, hvorom der kan

træffes bestemmelser i en lokalplan. Angivelsen er i så henseende udtømmende.

Det er naturligvis ikke hensigten, at en lokalplan skal indeholde nærmere bestemmelser om alle de i *stk. 1 og 2* angivne forhold. En lokalplan skal blot indeholde regler om de forhold, som det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt at regulere nærmere for derigennem at opnå det med planens udarbejdelse tilsigtede. Kun for nye områder, der inddrages til byformål, foreskriver *stk. 3* et vist mindsteindhold af lokalplanen.

Det er heller ikke hensigten, at en lokalplan altid skal indeholde meget detaljerede regler. Tværtimod må det tilstræbes, at en lokalplan for et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse, i første omgang begrænses til at indeholde centrale bestemmelser og rammer, jfr. nærmere herom i de nedenstående fælsbemærkninger til *stk. 1, nr. 1-3*.

*Stk. 1 og 2* må sammenholdes navnlig med bestemmelserne i den gældende byplanlovs § 2, *stk. 2 og 3*, men også med de lovbestemmelser, der udgør hjemmelen for de plantyper, som den nye lov afskaffer. Der henvises herved til de indledende bemærkninger til dette kapitel.

Det er karakteristisk for byplanlovens ordning, at loven ikke fastlægger standarder eller normer overhovedet, men alene angiver de emner, der kan — og i et vist omfang skal — behandles i en byplan. Eksempelvis udtaler byplanloven blot, at der i en byplan kan optages nærmere bestemmelser om bebyggelsens udstrækning på grundene (nu i almindelighed benævnt bebyggelsens maksimale udnyttelsesgrad), men indeholder ingen angivelse af den ønskelige størrelse af udnyttelsesgraden i forskellige „slags“ områder.

Dette forhold har medført en betydelig fleksibilitet i byplanarbejdet og har gjort det muligt løbende at følge udviklingen op i takt med fremkomsten af nye bebyggelsesformer og af krav om bymæssige faciliteter af forskellig art, uden at det har været nødvendigt at foretage ændringer af byplanloven. Det er af væsentlig betydning at bibeholde et sådant „emne-katalog“ uden standarder og normer i den nye lov, og lovforslagets § 13 er affattet i overensstemmelse hermed.

*Nr. 1* i *stk. 1* opsluger byplanlovens § 2, *stk. 2, nr. 2, 4, 5, 7 og 8* samt delvis også *nr. 1 og 3*. De under *nr. 1* foreslåede bestemmelser vil endvidere afløse navnlig byggeområde-bestemmelserne på grundlag af byggelovens § 16, jfr. §§ 30-34 og 37-39, og den københavnske byggelovs § 12, *stk. 1*, jfr. §§ 44 og 45, der indeholder reguleringer af bebyggelsen i henseende til udnyttelsesgrad, højde, tæthed og anvendelse.



Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i nr. 1 kan således fortsat — med bindende virkning for grundejerne — sikre dispositionsplanens fordeling af bebyggelsesarterne med henblik på at undgå gensidige ulemper, jfr. også lovforslagets § 45, stk. 1. Fordelingen af bebyggelsesarterne har til stadighed været en dominerende bestanddel af byplanarbejdet, og betydningen heraf er yderligere understreget ved gennemførelsen af miljøbeskyttelsesloven.

Udviklingen har medført et behov for, at der i lokalplanerne — på grundlag af dispositionsplanlægningen — optages bestemmelser i henhold til nr. 1 til sikring af, at det pågældende område anvendes på en måde, der er miljømæssigt forsvarlig i relation til områdets omgivelser, og at også bebyggelsen inden for området placeres og anvendes på en måde, der ikke medfører gensidige ulemper. Særligt for så vidt angår områder til erhvervsformål følger det af miljøbeskyttelseslovens § 61, at der ved udarbejdelsen af lokalplanerne må lægges afgørende vægt på hensynet til omgivelsernes sårbarhed over for forurening. Dette medfører bl. a., at der i byplanlægningen må opereres med en differentiering af de forskellige erhverv, således at en lokalplan eksempelvis kan forbeholde et område til industri m. v. af en særlig art. F. eks. bør virksomheder, der udsender rystelser, ikke kunne placeres side om side med fabrikation, der ikke tåler rystelser. Endvidere vil nogle industrier eller andre erhverv kunne placeres i eller nær boligområder eller arealer til rekreative formål, medens andre ikke bør gives mulighed for en sådan placering.

Det er en selvfølge, at der gennem bestemmelser i en lokalplan, som omfatter erhvervsbebyggelse, med hjemmel i nr. 1, jfr. også nr. 6 og 7, må sikres fornøden beskyttelse af områdets omgivelser mod støjulemper. Den af miljøstyrelsen udsendte vejledning om støjplanlægning indeholder nærmere anvisninger i så henseende.

Med hjemmel i forslaget nr. 1 kan en lokalplan udlægge en ejendom eller et areal til en bestemt anvendelse. Ved hjælp af sådanne bestemmelser kan eksempelvis sikres et butikcenter inden for et boligområde, eller der kan sikres den præcise beliggenhed af børnehaver, fritidshjem o. lign. Det vil f. eks. også være muligt i en lokalplan — som led i kommunens trafikplanlægning — at forbeholde et areal til opførelse af et parkeringshus. I det hele åbner forslaget nr. 1 mulighed for ret detaljerede og differentierede bestemmelser om anvendelsen af det område, lokalplanen omfatter, og bebyggelsen i området.

Forslagets nr. 2 rækker noget videre end byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 6, der kun omhandler dybde,

bredde og arealindhold af byggegrunde. Det er imidlertid ikke blot byggegrunde, hvorom der i en lokalplan bør kunne gives nærmere bestemmelser. Eksempelvis kan nævnes den ejendomsretlige afgrænsning af arealer til sportsanlæg, camping, parker og rekreative anlæg m. v. Det er heller ikke blot egentlige udstykninger, der bør kunne reguleres i en lokalplan. Indholdet af de magelægsplaner, som lokalplanerne også vil afløse, er omlægning af matrikelskel og mageskifte, jfr. byggelovens § 50 og den københavnske byggelovs § 37, og byggelovens § 21, stk. 1, omhandler både udstykning, omdeling og skelforandring i relation til lovlig vejadgang. I forslaget nr. 2 er under hensyn hertil anvendt udtrykket „ejendommens størrelse og afgrænsning“.

Forslagets nr. 3 svarer i princippet til byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 1 og 2. Forslaget anvender udtrykket „vejforhold“, der omfatter beliggenheden, retningen og bredden (længde- og tværprofilen) af en vej eller andet færdselsareal såvel som nedlæggelse af en vej eller sti og fastlæggelse af byggelinier, hjørneafskæring, oversigtsarealer og vejtilslutninger, herunder om niveaufri skæring af krydsende veje og andre færdselsarealer.

Medens forslaget i så henseende og med hensyn til muligheden for i en lokalplan at regulere adgangsforholdene til færdselsarealer svarer nøje til de nævnte bestemmelser i den gældende byplanlov, går forslaget noget videre ved at hjemle bestemmelser i en lokalplan om andre forhold af færdselsmæssig betydning. Der tænkes herved bl. a. på adskillelse af trafikarterne (bilvej, cykelsti, fodgængersti), ordning af parkeringsforhold (f. eks. parkeringslommer ved vejside eller holdebanearer langs vejbane), etablering af vendepladser og regulering af hegning mod vej, jfr. herved også forslaget nr. 5.

Endvidere muliggør forslaget nr. 3, at der i en lokalplan optages bestemmelser om udformningen af belysningen af offentligt tilgængelige færdselsarealer. Vejbelysningens karakter har betydning for miljøet og dettes æstetiske kvalitet, og da den gældende byplanlov ikke giver hjemmel til at optage bestemmelser herom i en partiel byplanvedtægt, er sådanne bestemmelser i stedet hyppigt optaget i private byggeservitutter. Det er derfor fundet ønskeligt, at en regulering af disse spørgsmål også kan ske i en lokalplan.

Forslagets nr. 3 må også ses på baggrund af de øvrige bestemmelser, som afløses. Det drejer sig om bestemmelserne om retningsplaner i byggelovens § 25 (udlæg af areal til nye eller udvidelse af bestående private fællesveje og nedlæggelse af tidligere anlagte eller udlagte private veje), om reguleringsplaner i byggelovens § 45 og den københavnske

byggeplans § 31 (ordning i hovedtræk af bl. a. fremtidige vejforhold) og om pålæg af byggelinier i henhold til byggeplans § 31, stk. 3.

Som fællesbemærkninger til forslaget nr. 1-3 skal anføres, at det navnlig i de senere år er blevet mere og mere almindeligt, at en byplanvedtægt for et større areal, der inddrages til bymæssig bebyggelse, enten fastlægger en udstyknings-, vej- og bebyggelsesplan som kun retningsgivende eller blot stiller krav om, at den kommende bebyggelse opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan, der senere tilvejebringes, i almindelighed ved et tillæg til byplanvedtægten. Lovforslaget opretholder denne værdifulde adgang til — nu i en lokalplan — at udskyde den endelige udstyknings-, vej- og bebyggelsesplan, indtil områdets muligheder er blevet detaljeret gennemarbejdet, og således at lokalplanen ikke påtvinger bygherren en ganske bestemt løsning. Som ovenfor nævnt bør en lokalplan for et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse, i første omgang normalt begrænses til at indeholde centrale bestemmelser og rammer, hvorunder den nærmere vurdering af områdets bebyggelsesmuligheder senere kan foregå. Når den mere detaljerede bebyggelsesplanlægning er udført, bør den første lokalplan for området suppleres med en eller flere planer, der udarbejdes i overensstemmelse med resultaterne af bebyggelsesplanlægningen og dermed sikrer de tilstræbte kvaliteter af områdets bebyggelsesforhold.

Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i forslaget nr. 1-3 vil endvidere kunne fremkalde en i støjmessig henseende forsvarlig afstand mellem en vej og den kommende bebyggelse i nærheden af vejen. Der tages med de foreslåede bestemmelser ikke stilling til, om sådanne „buffer-zoner“ langs en vej i de konkrete tilfælde skal ejes af vejmyndigheden eller høre til bebyggelsen. I § 43, stk. 2, i lov om offentlige veje er der i øvrigt hjemmel til ekspropriation til støjafskærmende foranstaltninger i forbindelse med vejanlæg, ligesom ministeren for offentlige arbejder i henhold til lovens § 6 kan fastsætte normer for vejenes forhold til omgivelserne. De omhandlede arealer kan imidlertid også tænkes ejendomsretligt at høre til de til vejen grænsende ejendomme, og det vil i sådanne tilfælde være muligt at supplere lokalplanen med bestemmelser med hjemmel i forslaget nr. 7.

Forslagets nr. 4 svarer til byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 3. Det foreslås dog præciseret, at lokalplanens bestemmelser om ledningsanlæg, herunder elmasteføring, og sporanlæg kun kan omfatte beliggenheden af disse anlæg, således som den tilsvarende bestemmelse i den gældende byplanlov stedse er blevet for-

tolket. Kun på et enkelt punkt modificeres dette, idet der foreslås en tilføjelse, som muliggør bestemmelser i en lokalplan om, at elforsyningen til et område, f. eks. et nyt parcelhus- eller sommerhusområde, skal ske gennem jordkabler i stedet for luftledninger. Spørgsmålet har sammenhæng med udformningen af vejbelysningen og er hyppigt løst i private byggeservitutter, jfr. også bemærkningerne til forslaget nr. 3.

Uden udtrykkelig hjemmel i byplanlovens § 2 er det antaget i praksis, at partielle byplanvedtægter kan indeholde bestemmelser om hegn i vej- eller naboskel, herunder eventuelt et forbud mod etablering af hegr. Private byggeservitutter for haveboligområder indeholder almindeligvis bestemmelser om hegnsforhold. I alle bygningsvedtægter er optaget generelle regler om hegn mod vej, ligesom der i bygningsvedtægterne er hjemmel for kommunalbestyrelsen til at give konkrete påbud om hegnets art og højde, jfr. byggeplans § 26, stk. 3. Tilsvarende bestemmelser findes i den københavnske byggeplans § 26 samt — for så vidt angår hegn i naboskel — i lovens § 59. Det er på denne baggrund anført i forslaget nr. 5, at en lokalplan kan indeholde nærmere bestemmelser om hegnsforhold, jfr. om beplantning iøvrigt forslaget nr. 6-8 og 10.

Forslagets nr. 6 vedrører tilvejebringelsen af visse fællesarealer og -anlæg for flere ejendomme eller for flere husstande i en enkelt ejendom.

Bestemmelsen muliggør for det første, at en lokalplan kan omhandle fælles opholds- eller parkeringsarealer for flere selvstændige ejendomme inden for planens område. Dette er i overensstemmelse med praksis på grundlag af byplanloven og er et sædvanligt indhold af bebyggelsesplaner for flere grunde, som uden for byplanbelagte områder godkendes af kommunalbestyrelsen i henhold til bygningsreglementets kapitel 2.1.1, stk. 4.

Endvidere vil en lokalplan med hjemmel i nr. 6 kunne sikre foretagelse af beplantning på og anlæg i øvrigt af friarealer til en ny bebyggelse samtidig med bebyggelsens ibrugtagning. Anlægsarbejder som de omhandlede vil kunne omfatte terrænregulering, opfyldning af søer o. lign. Bestemmelser herom i en lokalplan vil navnlig kunne tænkes som betingelse for ibrugtagning af ny etageboligbebyggelse, og der foreligger for så vidt kun en mindre udvidelse i forhold til de gældende bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 2.1.1, stk. 1 og 2, og byggeplans § 42 a.

Forslagets nr. 6 muliggør dernæst, at en lokalplan kan omhandle fællesanlæg såsom en fælles varmecentral, et fælles antenneanlæg for TV-modtagelse, et fælles garageanlæg og eventuelle særlige bygnin-

ger til fælles formål, f. eks. fælles vaskeri, selskabslokaler, hobbyrum og børneinstitutioner som vuggestue eller børnehave. Også dette er — bortset fra bestemmelser om fælles antenneanlæg — i overensstemmelse med gældende praksis på grundlag af byplanloven. De nævnte forhold er endvidere typiske emner for behandling i private byggeservitutter.

Forslagets nr. 6 går imidlertid det skridt videre i forhold til gældende ret, at bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen i en lokalplan at sikre etableringen af et eller flere sådanne fællesarealer og -anlæg i forbindelse med områdets udbygning. For nye udstykningsområder, hvor de enkelte parceller sælges til selvstændig og individuel bebyggelse, viser erfaringen, at det er påkrævet, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at gennemtvinge etableringen af de forudsatte fællesanlæg. Den foreslåede bestemmelse under nr. 6 går derfor ud på, at ibrugtagen af ny bebyggelse i et sådant område kan gøres afhængig af, at fællesarealer og -anlæg som de omhandlede er tilvejebragt. Der brydes således ikke med den hidtidige ordning efter byplanloven, hvor efter en byplanvedtægt ikke kan pålægge en grundejer en handlepligt, men kun regulere (eller eventuelt forbyde) handlinger, som en grundejer selv ønsker at foretage. Bestemmelsen må i øvrigt ses i sammenhæng med forslagets nr. 10 om grundejerforeninger.

Noget tilsvarende gælder forslagets nr. 7 om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger. Eksempelvis kan det efter den gældende byplanlov ikke i en byplanvedtægt pålægges grundejerne i f. eks. et industriområde at etablere et beplantet bælte som afskærmningsforanstaltning, men byplanvedtægten kan kun foreskrive, at det pågældende bælte ikke må bebygges eller anvendes til oplagring m. v. Beplantning af arealet og vedligeholdelse af dette må da henvendes til overenskomster med grundejerne. Kun i en vis udstrækning afgiver byggelovgivningen hjemmel for, at kommunalbestyrelsen kan forlange beplantningen etableret som betingelse for udfærdigelse af bygningsattest og dermed ibrugtagen af den pågældende nye erhvervsbebyggelse, jfr. bygningsreglementets kapitel 2.1.1, stk. 1. For de virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 om godkendelse af særlig forurenende virksomheder m. v., afgiver nu denne lov derimod hjemmel for krav om tilvejebringelse af f. eks. et sådant beplantet bælte som betingelse for godkendelsen af, at virksomheden anlægges eller påbegyndes det pågældende sted. Det findes rimeligt, at allerede en lokalplan kan indeholde krav om faktisk etablering af den pågældende afskærmningsforanstaltning som betingelse for, at ny bebyggelse på grunden eller i

området kan tages i brug. Da tilsvarende betragtninger kan anføres i relation til visse anvendelser af ubebyggede arealer, f. eks. som losseplads eller oplagsplads, er forslagets nr. 7 i overensstemmelse med reglerne i byggelovens § 20 b udvidet til at omfatte ændret benyttelse af et ubebygget areal.

Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i forslagets nr. 8 vil kunne forhindre, at værdifulde terrænformer og andre karakteristiske landskabstræk ødelægges i forbindelse med byggemodningen af et nyt byområde, f. eks. ved opfyldning af en sø eller ved nivellerung af bakkedrag. Der er ikke tale om en fredning i naturfredningslovens forstand, men om en sikring af eksisterende miljømæssige kvaliteter i forbindelse med områdets omdannelse og til gavn for de kommende beboere i området. Forslagets nr. 8 udgør således et supplement til nr. 6.

Forslagets nr. 9 repræsenterer en betydningsfuld nydannelse sammenlignet med partielle byplanvedtægter og andre offentligretlige planer m. v.

Det er i tidens løb blevet mere og mere almindeligt i private byggeservitutter for nye havebolig- og sommerhusområder at forlange grundejernes medlemskab af en grundejerforening, hvortil bl. a. driften og vedligeholdelsen af veje, stier og andre fællesarealer og -anlæg overlades. Det beror imidlertid på udstykkerens initiativ, om en sådan grundejerforening skal dannes, og hvordan de nærmere regler for foreningens virke i øvrigt skal være. Erfaringen viser, at det volder store vanskeligheder senere at etablere sådanne foreninger og senere at ændre i de éngang i servitutform fastlagte regler for foreningens rettigheder og pligter. Begge de nævnte forhold taler for, at bestemmelser om grundejerforeninger bør kunne optages som led i en lokalplan for et nyt havebolig- eller sommerhusområde, der indbefatter etablering af fællesarealer og -anlæg. Det vil da ikke være påkrævet for udstykkeren at supplere en lokalplan med en privat byggeservitut for derigennem at foranledige en grundejerforening danner, og da lokalplaner om fornødent kan ændres efter den i loven fastlagte procedure, vil det være muligt uden enstemmighed blandt foreningens medlemmer at tilpasse lokalplanens bestemmelser om grundejerforeningen til en senere tids behov.

Da der endvidere har vist sig et betydeligt behov for at få sikret anlæg og vedligeholdelse af nødvendige afskærmningsarealer i forbindelse med erhvervsbebyggelse, bør det også være muligt i en lokalplan for et nyt erhvervsområde at kræve dannet en sådan grundejerforening.

Bestemmelserne under nr. 9 må også ses som led i lovforslagets bestræbelser på at give beboerne i et bolig- eller sommerhusområde mulighed for direkte

og afgørende indflydelse på forhold af betydning for nærmiljøet. Det er af flere grunde særdeles ønskeligt, at beboerne i området kan varetage — og fra de offentlige myndigheder overtage — funktioner, som er af betydning for områdets udvikling inden for de rammer, der er fastlagt i en lokalplan. Bestemmelserne under nr. 9 har således sammenhæng med lovforslagets § 47, stk. 3.

Når der i nr. 9 ikke — som i § 47, stk. 3 — er medtaget beboerforeninger, skyldes det betænkelighed ved, at en kommunalbestyrelse i en lokalplan skulle kunne forlange, at lejerne i en større samlet bebyggelse danner en sådan forening. Ligesom det i § 47, stk. 3, er foreslået bestemt, at en beboerforening kun med ejerens samtykke kan få tillagt kommunalbestyrelsens dispensationskompetence, vil en beboerforening kun med grundejerens samtykke kunne overtage drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og det findes da rigtigst, at spørgsmålet om fornødent løses i lejelovgivning.

Endelig vil forslaget nr. 10 afløse bestemmelserne i byggelovens § 17 og den københavnske byggelovs § 12, stk. 2.

*Stk. 2* afløser og samler bestemmelserne i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 9, og stk. 3, byggelovens § 43, stk. 1, c, og den københavnske byggelovs § 60, stk. 3.

*Stk. 3* svarer i princippet til den gældende byplanlovs § 1, stk. 3, og er begrundet i hensynet til den nødvendige sammenhæng i planlægningen. Bestemmelsen omfatter såvel arealer, der overgår fra landzone til byzone, som eksisterende byzonearealer, der endnu ikke har skiftet anvendelse til bymæssige formål. Den fornødne omdannelse til bindende forskrifter af dispositionsplanens retningslinier for sådanne nye byområders udformning bør ikke foretages ved gennemførelse af lokalplaner særskilt for hvert enkelt væsentligt forhold såsom bebyggelsens anvendelse, udnyttelsesgrad, institutions- og butiksforsyning, trafiksystem m. v. De i stk. 1, nr. 1-3, omhandlede forhold har en så stor indbyrdes sammenhæng, at planlægningsbestemmelser herom må fastsættes under ét i en sammenfattende lokalplan. Dette vil også være nødvendigt af hensyn til den med lovforslaget tilstræbte offentlighedsmedvirken under tilvejebringelsen af lokalplaner.

Om detaljeringsgraden for planlægningen af nye arealer, som inddrages til byformål, henvises til de ovenstående fællesbemærkninger til stk 1, nr. 1-3.

#### *Til § 14.*

Lovforslagets § 13 indeholder som nævnt i bemærkningerne til § 13 en udtømmende angivelse af

de forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, men der opstilles ikke standarder eller normer for behandlingen af de enkelte forhold. Da der med lovforslaget bl. a. tilsigtes den decentralisering, at lokalplaner normalt skal kunne tilvejebringes af kommunalbestyrelsen alene, således at planen ikke skal godkendes af anden myndighed, er det i forslaget § 14, stk. 1, bestemt, at en lokalplan ikke må indeholde bestemmelser i strid med en godkendt dispositionsplan. Udtrykket „godkendt dispositionsplan“ vil ligesom det tilsvarende udtryk i § 21 omfatte ikke alene dispositionsplaner, der er godkendt efter nærværende lov, men også dispositionsplaner, der er godkendt efter de hidtil gældende regler. Hensynet til kontinuiteten i planlægningen tilsiger, at den supplerende byplanlægning i form af lokalplaner ikke bryder med den gældende sammenfattende planlægning for kommunens område.

Ved denne bestemmelse lægges der således en ramme for, hvad den enkelte lokalplan kan foreskrive, men inden for denne ramme har kommunalbestyrelsen den afgørende indflydelse på indholdet af lokalplanen.

*I stk. 2* er indeholdt den yderligere og i og for sig selvfølgelig begrænsning af kommunalbestyrelsens kompetence til at fastsætte regler i en lokalplan, at gældende lovgivning ikke derved kan tilsidesættes.

Det er imidlertid forekommet, at en bygnings- eller byplanvedtægt tilsyneladende har åbnet mulighed for bebyggelse f. eks. på et fredskovpligtigt areal eller på et areal, der er omfattet af en af naturfredningslovens byggelinier og derfor kun måtte bygges med fredningsnævnets tilladelse. En sådan vedtægt kan være vildledende for borgerne, og det findes derfor rigtigst, at loven udtrykkeligt hindrer fremkomsten af bestemmelser af denne karakter i de kommende lokalplaner. I de anførte eksempler må kommunalbestyrelsen således først få afklaret forholdet til henholdsvis skovloven og naturfredningsloven, i sidstnævnte henseende enten ved at opnå dispensation fra fredningsnævnet eller ved at søge byggelinien helt ophævet af miljøministeren, jfr. cirkulære af 14. maj 1973 fra ministeriet for kulturelle anliggender.

Det bør derimod være muligt for kommunalbestyrelsen at vedtage og offentliggøre et lokalplanforslag, der indeholder bestemmelser af den omhandlede karakter, når blot denne omstændighed fremgår af forslaget. I perioden, der skal gå, før kommunalbestyrelsen kan endeligt vedtage lokalplanen, jfr. lovforslagets § 22, kan forholdet til anden lovgivning søges afklaret.

Det fremgår af lovforslagets § 39, at de generelle bebyggelsesregulerende forskrifter i loven kan fravi-

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

ges — lømpes så vel som skærpes — i en lokalplan. Dette svarer til gældende ret i forholdet mellem de almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter i bygge-loven og bl. a. partielle byplanvedtægter i medfør af byplanloven.

*Til § 15.*

En udtrykkelig angivelse af, hvad der tilsigtes opnået med en lokalplan, har ofte været savnet i hidtidig vedtægtspraksis, såvel under fremlæggelsen til offentligt eftersyn som under den senere administration.

Under hensyn til den vægt, som lovforslaget i øvrigt lægger på offentlighedens medvirken i planlægningen, findes det rimeligt, at der gives offentligheden mulighed for at vurdere og debattere et lokalplanforslag på grundlag af en udtrykkelig tilkendegivelse af formålet med planen og oplysning om forslagens baggrund og betydning. En udtrykkelig angivelse af, hvad der tilstræbes opnået med planen, vil også være af betydning under den senere administration, jfr. lovforslagets § 47.

Det foreslås derfor for det første, at selve lokalplanen altid skal indeholde en angivelse af planens formål, f. eks. som en indledning til planens bestemmelser.

Det foreslås dernæst, at planen skal være ledsaget af oplysning om forslagens baggrund. Da lokalplanen ifølge lovforslagets § 14, stk. 1, ikke må indeholde bestemmelser i strid med kommunens dispositionsplan, er det naturligt særligt at fremhæve oplysning om, hvorledes lokalplanen forholder sig til dispositionsplanen. Redegørelsen foreslås endvidere at skulle indeholde oplysning om, hvorledes lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning, der måtte være udført for det område, som lokalplanen omfatter.

Den betydelige fleksibilitet i lokalplaners anvendelse, som lovforslaget tilsigter, kan medføre, at en ejendom bliver omfattet af flere lokalplaner og eventuelt tillige af bestemmelser, som er fastlagt i en partiel byplanvedtægt eller andre planer m. v. efter den nugældende lovgivning. Dette indebærer en risiko for, at det kan blive vanskeligt at overskue såvel ejendommens udnyttelsesmuligheder som sammenhængen i planlægningen af et område. Også i denne henseende vil den foreslåede redegørelse være af betydning.

Det må antages, at den omhandlede redegørelse i mange tilfælde vil kunne svare til den motiverede indstilling, som forelægges kommunalbestyrelsen samtidig med forslaget til lokalplan. Der vil således næppe blive tale om en væsentligt øget arbejdsbyrde

for de kommunale forvaltninger, når lovforslaget forlanger en sådan redegørelse bilagt lokalplanen.

Redegørelsen bør normalt optages som bestanddel af lokalplanen, men kan eventuelt være et særligt bilag. Det væsentlige er, at redegørelsen følger med forslaget til lokalplan, når dette offentliggøres, jfr. lovforslagets § 17.

*Til § 16.*

Bestemmelsen svarer i princippet til byplanlovens § 9 om foreløbigt forbud mod, at der rådes over en ejendom, som kan ventes at blive omfattet af en under udarbejdelse værende byplanvedtægt på en måde, der må antages at komme i strid med planen.

I forhold til byplanlovens § 9 indebærer lovforslagets § 16 den decentralisering, at forbudet kan nedlægges af kommunalbestyrelsen på egen hånd. Det følger af lovforslagets § 48, at et forbud ikke kan påklages, for så vidt angår det skøn, der ligger til grund for forbudet; derimod vil der i givet fald kunne ske påklage for så vidt klagen støttes på legalitetsforhold som f. eks., at den forbudte handling ikke vil kunne hindres ved en lokalplan, eller at der er formelle mangler ved forvaltningsaktens tilblivelse.

Ved § 12 i loven om regionplanlægning i hovedstadsområdet er miljøministerens beføjelse til på begæring af en kommunalbestyrelse at nedlægge forbud efter byplanlovens § 9 overført til hovedstadsrådet fra det tidspunkt, hvor der foreligger en ny og af hovedstadsrådet godkendt dispositionsplan for kommunen. Det findes imidlertid rigtigst og bedst stemmende med hovedsynspunkterne i både lovforslaget og regionplanloven for hovedstadsområdet, at forbudsbeføjelsen i hovedstadsområdet tillægges såvel hovedstadsrådet som vedkommende kommunalbestyrelse. Bestemmelserne i § 12 i loven om regionplanlægning i hovedstadsområdet forudsættes ændret i overensstemmelse hermed.

*Til § 17.*

Paragraffen omhandler den almindelige offentliggørelse af et eller flere forslag til en lokalplan.

Kravet om almindelig offentliggørelse af et lokalplanforslag svarer i princippet til gældende ret for så vidt angår byplanvedtægter og bygningsvedtægter med bestemmelser om grundkredse og byggeområder, jfr. byplanlovens § 7, stk. 1, og bygge-lovens § 16, stk. 3. Derimod forlanges der i den gældende lovgivning ikke offentliggørelse (og heller ikke individuelle underretninger til de berørte grundejere) af forslag til byggeområdefastlæggelser i Københavns kommune, reguleringsplaner eller beslutninger om et områdes ubebygghed eller om bevaring af en

bebyggelses ydre fremtræden. Heller ikke byggeser-  
vitutter offentliggøres som forslag.

Som tidligere anført vil lokalplaner fremtidigt af-  
løse bl. a. de ovennævnte plantyper m. v. Lovforsla-  
gets § 17 vil derfor medføre en ønskelig udvidelse af  
offentlighedens indflydelse på kommunalbestyrel-  
sens mere konkrete byplandispositioner.

For at der kan gives offentligheden reelle mulig-  
heder for at vurdere og debattere et lokalplanfor-  
slag, er det i lovforslagets § 15 foreslået, at en lokal-  
plan — og dermed også forslaget — skal indeholde  
oplysning om formålet med planen og om dens ind-  
hold, baggrund og betydning. Denne bestemmelse  
foreslås i stk. 1 suppleret med, at kommunalbesty-  
relsen samtidig med offentliggørelsen af selve plan-  
forslaget skal offentliggøre en kortfattet beskrivelse  
af forslagens indhold og planens retsvirkninger. Det  
er erfaringsmæssigt vanskeligt for ikke-sagkyndige  
at sætte sig ind i bestemmelserne i et byplanforslag  
og forstå rækkevidden af planen især i retlig hense-  
ende.

Efter § 13 i loven om kommunernes styrelse ind-  
føres kommunalbestyrelsens beslutninger i en be-  
slutningsprotokol. Ethvert medlem af kommunalbe-  
styrelsen, der har deltaget i det pågældende møde,  
kan forlange sin afvigende mening kort tilført be-  
slutningsprotokollen og kan ved sager, der skal  
fremsendes til anden myndighed, kræve, at denne  
samtidig gøres bekendt med indholdet af protokol-  
len. Efter den nævnte bestemmelse i styrelsesloven  
kan endvidere det pågældende medlem ved sagens  
fremsendelse ledsage denne med en begrundelse for  
sit standpunkt.

Disse almindeligt gældende bestemmelser i styrel-  
sesloven finder også anvendelse på kommunalbesty-  
relsens vedtagelse af et forslag til lokalplan. En  
mindretalsudtalelse vil imidlertid ikke i henhold til  
disse bestemmelser kunne forlanges offentliggjort,  
idet de omhandlede bestemmelser som nævnt kun  
vedrører sager, der skal fremsendes til anden myn-  
dighed, og blot sikrer, at en mindretalsudtalelse  
med eventuel supplerende begrundelse tilgår ved-  
kommende anden myndighed.

Princippet bag styrelseslovens § 13 findes at være  
af ganske særlig betydning i forbindelse med kom-  
munalbestyrelsens behandling af lokalplaner, ikke  
mindst på baggrund af den decentralisering af reg-  
lerne om lokalplaners tilvejebringelse, som lovfors-  
laget medfører. Der er derfor i lovforslagets § 17,  
stk. 2, foreslået en til styrelseslovens regler tilpasset  
bestemmelse om offentliggørelse af mindretalsud-  
talelser.

Den i dag foreskrevne form for almindelig offentlig-  
gørelse af forslag til byplan- og bygningsvedtæg-

ter består i indrykning af en bekendtgørelse i de  
lokale dagblade, der har almindelig udbredelse i  
kommunen. Bekendtgørelsen giver i almindelighed  
kun oplysning om, at kommunalbestyrelsen har  
vedtaget et vedtægtsforslag for det og det nærmere  
angivne område, at forslaget ligger til offentligt ef-  
tersyn på et eller flere nærmere angivne steder, og  
at indsigelsesfristen er 6 uger.

De omhandlede byplanbestemmelser påkalder  
imidtertid i stadig stigende grad borgernes interesse.  
Dette er også særdeles ønskeligt i betragtning af  
byplanlægningens betydning for den enkelte borger  
i miljø- og trivselsmæssig henseende. Offentliggørel-  
sesformen bør derfor tilpasses udviklingen og tilgo-  
dese hensynet til, at flest muligt interesserede bor-  
gere i kommunen får reel mulighed for at blive be-  
kendt med planforslaget. Samtidig må offentliggø-  
relsesformen sikre, at der ikke hersker tvivl om, på  
hvilket tidspunkt et forslag til lokalplan er offentlig-  
gjort, jfr. reglerne i §§ 20 og 22 om tidsfrister for  
indsigelser og ændringsforslag og for kommunalbe-  
styrelsens endelige vedtagelse af planen og reglerne i  
§ 19 og § 25, stk. 2, om en muligt foreløbigt bin-  
dende virkning af planforslaget.

For ikke at binde den udvikling, der er i gang  
med hensyn til en forbedret kommunikation mellem  
kommunalbestyrelsen og borgerne, indeholder lovfors-  
laget ikke eksakte regler om offentliggørelsesfor-  
men, men en hjemmel for miljøministeren til at fast-  
sætte nærmere regler om offentliggørelsen.

Paragraffen indeholder ikke krav om udarbej-  
delse og offentliggørelse af alternative forslag til en  
lokalplan, således som det er foreslået i § 5 for så  
vidt angår forslag til dispositionsplaner, og således  
som det er foreskrevet i lands- og regionplanlovens §  
12 for så vidt angår regionplanlægningen. Gennem  
bestemmelsen i paragraffens stk. 1, sidste pkt., åb-  
ner lovforslaget imidlertid mulighed for, at en  
kommunalbestyrelse kan offentliggøre alternative  
forslag til en lokalplan.

#### *Til § 18.*

Den almindelige offentliggørelse af forslag til by-  
plan- og bygningsvedtægter er i den gældende lov-  
givning kun ledsaget af et krav om individuelle  
underretninger, når det drejer sig om forslag til by-  
planvedtægter. I disse tilfælde skal underretning  
gives i anbefalede breve til grundejerne og pantha-  
verne i de ejendomme, der er omfattet af vedtægts-  
forslaget, jfr. byplanlovens § 7, stk. 1. Underretning  
skal efter den nævnte lovbestemmelse kun inde-  
holde oplysning om, at et vedtægtsforslag, der om-  
fatter den pågældende ejendom, er fremlagt til of-  
fentligt eftersyn, og i praksis indeholder disse med-

delelser ikke andre oplysninger end dem, der fremgår af den offentlige bekendtgørelse.

De gældende regler om individuelle meddelelser om et fremlagt vedtægtsforslag er utilfredsstillende.

I nogle henseender må meddelelserne betegnes som overflødige. Således er det siden 1938 kun forekommet i ganske få tilfælde, at en panthaver har fremsat indsigelse mod et forslag til byplanvedtægt. Kravet om, at meddelelserne skal gives i anbefalede breve, må endvidere bedømmes som mindre rimeligt, da der kun vanskeligt vil kunne opstå spørgsmål, hvor et sådant bevis for meddelelsens afgivelse må føres.

I andre henseender er de gældende regler utilstrækkelige. De omfatter ikke underretning til hverken behøvels- eller erhvervslejerne i ejendomme, som er beliggende i vedtægtsområdet. De omfatter heller ikke underretning til ejere af eller lejere i ejendomme uden for vedtægtsområdet, selv om vedtægtens bestemmelser kan have betydelige virkninger for dem. Offentlige myndigheder underrettes kun, hvis de er ejere af eller indehavere af tinglyste rettigheder i de af forslaget omfattede ejendomme. Endvidere er indholdet af de individuelle meddelelser lidet oplysende.

Lovforslagets § 18 søger at imødekomme denne kritik af den gældende ordning.

I *stk. 1, nr. 1*, foreslås det, at både ejerne af og lejerne i de ejendomme, der er direkte omfattet af forslaget til lokalplan, skal underrettes om forslaget. Dette svarer til den nugældende ordning med hensyn til saneringsplaner, jfr. den ved en lovændring i 1973 indsatte § 9 a i saneringsloven. Som lejer må i denne henseende også betragtes f. eks. en forpagter af en ejendom.

I *nr. 2* foreslås underretningspligten udvidet til ejere af og lejere i ejendomme, der vel ikke er direkte omfattet af planforslaget, men for hvem forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn vil have væsentlig betydning. Denne kreds af personer m. v. kan ikke afgrænses eksakt i lovteksten. Kredsen må bestemmes skønsmæssigt i hvert enkelt tilfælde. Undertiden vil underretning i henhold til *nr. 2* formentlig helt kunne undlades.

Efter forslaget *nr. 3* skal der tillige ske underretning til foreninger m. v. — f. eks. grundejer- eller beboerforeninger, handelsstandsforeninger og andre interessesammenslutninger — såfremt den pågældende forening generelt har anmodet kommunen om at blive holdt underrettet om kommunalbestyrelsens lokalplanforslag. Efter de hidtil indvundne erfaringer må det antages, at sådanne sammenslutninger i mange tilfælde vil have betydelig interesse i

kommunens byplanarbejde. Der henvises også til lovforslagets § 26, stk. 3, nr. 3.

Forslagets *nr. 4 og 5* foreskriver underretning til visse offentlige myndigheder og må ses i sammenhæng med lovforslagets §§ 23-25.

#### *Til § 19.*

Den foreslåede bestemmelse har sit forbillede i byplanlovens § 8, hvorefter allerede et til offentligt eftersyn fremlagt forslag til byplanvedtægt har bindende virkning i et år og således, at den bindende virkning under visse betingelser kan forlænges med yderligere 6 måneder.

Da der i lovforslaget åbnes mulighed for, at en kommunalbestyrelse kan fremlægge alternative forslag til en lokalplan, og da disse forslag kan være indbyrdes modstridende, er det ikke muligt generelt at tillægge et fremlagt forslag bindende virkning. Da lovforslagets ordning yderligere afviger således fra gældende ret, at en lokalplan hyppigt vil medføre en øget byggeret for grundejerne, vil der ikke være det samme behov som i dag for at tillægge allerede planforslaget en foreløbigt bindende virkning.

Det foreslås derfor på denne baggrund, at det overlades til kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde at afgøre, om et eller flere offentliggjorte forslag til lokalplan skal have en midlertidigt bindende virkning. Dette vil gælde også i de tilfælde, hvor lokalplanen skal godkendes af miljøministeren i henhold til lovforslagets § 21. Hvis ministeren derimod bringer indkaldelsesbeføjelsen i § 25 i anvendelse, suppleres bestemmelserne i § 19 af ministerens beføjelse efter § 25, stk. 2.

Det følger af lovforslagets § 39, at først en endeligt vedtaget respektive godkendt lokalplan fortrænger lovens almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, altså ikke blot et offentliggjort forslag til lokalplan, selv om det er blevet tillagt bindende virkning.

#### *Til § 20.*

Indsigelsesfristen foreslås i forhold til de gældende bestemmelser i byplanlovens § 7, stk. 1, og byggelovens § 16, stk. 3, forlænget fra mindst 6 uger til mindst 2 måneder.

I § 26, stk. 3, er det foreslået bestemt, at enhver, der rettidigt har fremsat indsigelse eller ændringsforslag, skal have et eksemplar af den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan tilsendt.

#### *Til §§ 21 og 22.*

Som anført i de indledende bemærkninger til kapitel 3 indebærer lovforslaget den betydelige decen-

tralisering, at en kommunalbestyrelse som altovervejende hovedregel kan tilvejebringe en lokalplan alene ved egen beslutning og uden godkendelse fra anden myndighed. Denne hovedregel er udtrykt i lovforslagets § 22, stk. 1.

Den fuldstændige decentralisering på dette felt vil efter forslaget først indtræde, når der for den pågældende kommune er tilvejebragt en dispositionsplan efter reglerne i denne lov. Først derefter vil det være muligt fuldt ud at sikre lokalplanernes indpasning i og sammenhæng med den overordnede planlægning, uden at den enkelte lokalplan skal godkendes konkret. Praktisk talt ingen af de dispositionsplaner, som indtil nu er godkendt, har et indhold eller en udformning, der muliggør deres anvendelse som „ramme-styringsinstrument“.

I tiden indtil fremkomsten af en ny dispositionsplan vil det dog være muligt i meget betydelig udstrækning at erstatte den konkrete godkendelse af en lokalplan med en „ramme-styring“. Gennem den sidste halve snes år er der nemlig tilvejebragt byggeområde-bestemmelser i de kommunale bygningsvedtægter i så vidt et omfang, at næsten alle byområder uden for Københavns kommune er omfattet deraf. I disse vedtægtsbestemmelser er der givet visse hovedtræksbetonede regler bl. a. om bebyggelsens anvendelse, den maksimale udnyttelsesgrad, den maksimale bygningshøjde og den mindste grundstørrelse inden for det pågældende byggeområde, der typisk har en relativt stor geografisk udstrækning. Det byplanarbejde, der har givet sig udtryk i disse bestemmelser, kan udgøre et forsvarligt grundlag for en omfattende decentralisering af lokalplaners tilvejebringelse allerede med virkning fra ikrafttrædelsen af denne lov.

Det fremgår af lovforslagets § 55, at bygningsvedtægternes (grundkreds- og) byggeområdebestemmelser ophæves, efterhånden som der fremkommer nye dispositionsplaner tilvejebragt efter reglerne i nærværende lovforslag. Det fremgår af lovforslagets § 39, jfr. også de indledende bemærkninger til kapitel 3, at de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i §§ 40, 42 og 43 om grundstørrelse, udnyttelsesgrad og bygningshøjde allerede fra ikrafttrædelsen af denne lov vil fortrænge bygningsvedtægternes bestemmelser om disse forhold, hvorimod bygningsvedtægtens øvrige regler for det pågældende byggeområde (bebyggelsens anvendelse, skelafstande, skrå højdegrænseplaner) fortsat vil være gældende, indtil ny dispositionsplan foreligger.

På dette grundlag foreslås det i § 21, at der straks fra ikrafttrædelsen af denne lov ikke skal indhentes miljøministerens godkendelse af de lokalplaner, hvis geografiske område ligger inden for et byggeområde,

som i kommunens bygningsvedtægt enten er forbeholdt boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse eller sommerhusbebyggelse. Der foreslås dog opstillet to betingelser for denne fritagelse for ministeriel godkendelse af en lokalplan i overgangsperioden, indtil ny dispositionsplan foreligger. Den ene betingelse er, at byggeområdet er beliggende uden for en eventuel 1. grundkreds, dvs. uden for en i bygningsvedtægten særligt fastlagt bymidte. Den anden betingelse er, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser, der medfører en større udnyttelsesgrad for planens område som helhed betragtet eller medfører større bygningshøjder, end der følger af bygningsvedtægtens bestemmelser for det pågældende byggeområde. Det følger modsætningsvis af den sidstnævnte bestemmelse, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen kan foretage ændringer af bygningsvedtægtens anvendelsesbestemmelser for det pågældende byggeområde, uden at planen af denne grund skal forelægges miljøministeren til godkendelse.

Den beskrevne ordning er knyttet til bygningsvedtægternes byggeområde-inddeling. Efter ikrafttrædelsen af denne lov kan der ikke længere fastlægges byggeområder i bygningsvedtægt. Det er derfor hensigtsmæssigt, at adgangen for kommunalbestyrelserne til på egen hånd at tilvejebringe lokalplaner udvides med henblik på arealer, der i overgangsperioden, indtil ny dispositionsplan foreligger, inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse. De foreslåede bestemmelser i § 21 indeholder derfor også en beføjelse for miljøministeren til på forhånd at tiltræde, at en af kommunalbestyrelsen påtænkt lokalplan for et hvilket som helst areal uden for en eventuel 1. grundkreds kan gennemføres uden ministerens godkendelse. Formålet hermed er først og fremmest at bevare miljøministerens indseende med zonegrænseflytninger i overgangsperioden, men fritage ministeriet for at tage stilling til planens øvrige indhold. Det forudsættes herved, at fritagelsen for kravet om ministeriel godkendelse i de konkrete tilfælde betinges af, at lokalplanen holder sig inden for visse rammer, i almindelighed svarende til normal-bygningsvedtægtens bestemmelser for et byggeområde til det anvendelsesformål, som arealet agtes fastlagt til.

Den foreslåede retstilstand kan også beskrives sådan, at miljøministeren, indtil ny dispositionsplan foreligger, kun skal godkende *dels* enhver lokalplan for et område i en kommunes 1. grundkreds, således som den er afgrænset i kommunens bygningsvedtægt, altså i realiteten alle byfornyelsesplaner, *dels* lokalplaner inden for bygningsvedtægternes byggeområder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse



eller for arealer uden for bygningsvedtægternes byggeområder, medmindre ministeren har tilrådt, at en sådan lokalplan tilvejebringes uden hans godkendelse, og dels lokalplaner for „rene“ bolig-, erhvervs- eller sommerhusområder, som er fastlagt i bygningsvedtægt, for så vidt kommunalbestyrelsen ønsker at fastsætte større udnyttelsesgrader eller bygningshøjder end foreskrevet i bygningsvedtægten.

Den i § 21 foreslåede overgangsordning kan ikke tillægges gyldighed for Københavns kommune på grund af det forskelligartede lovgrundlag, der findes for København og det øvrige land. Det er hensigten inden genfremsættelsen af nærværende lovforslag at optage forhandling med Københavns kommune om tilvejebringelsen af en overgangsordning for København med samme sigte som udtrykt i lovforslagets § 21.

Den foreslåede hovedregel er imidlertid den i § 22, stk. 1, anførte, at kommunalbestyrelsen selv — ved en fornyet behandling af det offentliggjorte forslag til lokalplan — kan vedtage planen endeligt, uden at miljøministerens godkendelse er nødvendig.

Efter den gældende ordning med hensyn til bygningsvedtægter kan kommunalbestyrelsen umiddelbart efter udløbet af indsigelsesfristen fremsende vedtægtsforslaget til miljøministeren til stadfæstelse, idet det efter byggelovens § 16, stk. 3, blot kræves, at eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal medfølge forslaget. For så vidt angår byplanvedtægter forudsætter byplanlovens § 7, stk. 2, at kommunalbestyrelsen — hvis der er fremkommet indsigelser og ændringsforslag til et fremlagt forslag — undergiver forslaget en fornyet behandling og tager stilling til de fremkomne indsigelser m. v.; de indsigelser og ændringsforslag, der ikke bliver taget til følge af kommunalbestyrelsen, skal medfølge vedtægtsforslaget, når dette indsendes til miljøministeren til godkendelse.

Efter lovforslagets § 22, stk. 1, må kommunalbestyrelsens fornyede behandling af lokalplanforslaget til endelig vedtagelse naturligvis afvente udløbet af indsigelsesfristen. For at sikre en vurdering af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag indeholder stk. 1 imidlertid tillige den regel, at der, hvis indsigelser eller ændringsforslag er fremsat rettidigt, skal gå mindst en måned fra udløbet af indsigelsesfristen, før kommunalbestyrelsen kan vedtage planen endeligt. Ved denne behandling må kommunalbestyrelsen tage stilling til indsigelserne og ændringsforslagene. Indsigelser m. v., der er fremkommet efter indsigelsesfristens udløb, kan dog ikke kræves behandlet.

De foreslåede bestemmelser i stk. 2 indebærer, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslaget kan ændre planen som følge af fremkomne indsigelser m. v., medmindre ændringerne fører til, at forslaget helt skifter karakter. Bliver der f. eks. tale om en helt anden anvendelse eller om væsentlige indskrænkninger i anvendelsen m. v. af de ejendomme, forslaget omfatter, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt under den i stk. 1 omhandlede fornyede behandling, men det ændrede forslag må påny offentliggøres efter reglerne i §§ 17 og 18. Det samme gælder, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at ændre forslaget, uden at dette er en følge af fremkomne indsigelser m. v.

### Til § 23.

Den foreslåede bestemmelse pålægger amtsrådet — i hovedstadsområdet dog hovedstadsrådet — en pligt til at påse, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, der har fundet udtryk i en godkendt dispositionsplan eller i regionplanlægningen. Skønner amtsrådet eller hovedstadsrådet, at der foreligger en uoverensstemmelse, er amtsrådet eller hovedstadsrådet ifølge bestemmelsen tillige forpligtet til at give kommunalbestyrelsen meddelelse herom, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Fristen for amtsrådet/hovedstadsrådet vil således være mindst 3 måneder, jfr. lovforslagets § 20 og § 22, stk. 1.

Udtrykket „godkendt dispositionsplan“ vil ligesom det tilsvarende udtryk i § 14 omfatte ikke alene dispositionsplaner, der er godkendt efter nærværende lov, men også dispositionsplaner, der er godkendt efter de hidtil gældende regler. Udtrykket „regionplanlægningen“ er foreslået anvendt for dermed at give udtryk for, at den overordnede planlægning, der kan motivere amtsrådets eller hovedstadsrådets indgriben, ikke blot er en godkendt regionplan, men også amtsrådets/hovedstadsrådets forberedende regionplanarbejde såvel som eventuelle „landspandirektiver“ i medfør af lands- og regionplanlovens § 4.

Amtsrådet eller hovedstadsrådet bliver ved den foreslåede bestemmelse alene forpligtet til at foretage en bedømmelse af lokalplanforslaget i relation til den nævnte overordnede planlægning. Bestemmelsen pålægger ikke amtsrådet/hovedstadsrådet en pligt til at bedømme forslaget i andre relationer, f. eks. på baggrund af amtskommunal sektorplanlægning, der ikke har fundet udtryk i regionplanlægningen. Selv om amtsrådet/hovedstadsrådet ud fra sådanne hensyn måtte nære betænkelighed ved et foreliggende lokalplanforslag, vil amtsrådet/hoved-

stadsrådet ikke kunne standse forslaget videre behandling i henhold til lovforslagets § 23, men vil være henvist til at anmode vedkommende statsmyndighed eller miljøministeren om at benytte deres beføjelser i lovforslagets §§ 24 og 25.

Retsvirkningen af en meddelelse efter lovforslagets § 23 er, at lokalplanen ikke umiddelbart kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen. Som hovedregel må det i så fald forventes, at der efter nærmere forhandlinger opnås enighed mellem kommunalbestyrelsen og amtsrådet/hovedstadsrådet om den nødvendige ændring af forslaget. Det ændrede forslag kan da vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, eventuelt efter fornyet offentliggørelse m. v., jfr. § 22, stk. 2, og bemærkningerne ovenfor. Kan sådan enighed imidlertid ikke opnås, er der efter lovforslaget mulighed for, at spørgsmålet indbringes af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet/hovedstadsrådet til miljøministerens afgørelse.

#### Til § 24.

Statslige myndigheders interesser vil ikke i alle tilfælde have fundet udtryk i den sammenfattende fysiske planlægning, der har en oversigtlig og hovedtræksbetonet karakter, og reglen i § 23 vil derfor ikke være tilstrækkelig til varetagelse af disse hensyn. Det foreslås derfor, at en statslig myndighed skal kunne forhindre den endelige vedtagelse af et lokalplanforslag ved, at den pågældende myndighed rettidigt — dvs. inden udløbet af fristen efter lovforslagets § 20 — fremsætter indsigelse herom overfor kommunalbestyrelsen. Det forudsættes som en selvfølge, at en sådan indsigelse er ledsaget af en nærmere begrundelse.

Beføjelsen efter lovforslagets § 24 vil alene tilkomme statslige myndigheder, såvel centrale myndigheder som regionale myndigheder såsom fredningsplanudvalg og byudviklingsudvalg. Beføjelsen vil derimod ikke tilkomme koncessionerede selskaber eller kommunale myndigheder. Amtsrådet kan således, i tilfælde hvor amtskommunens sektorinteresser ønskes varetaget, alene henstille, at vedkommende statslige myndighed benytter beføjelsen efter nærværende paragraf.

Retsvirkningen af en indsigelse efter § 24 vil svare til retsvirkningen af en meddelelse efter § 23 med den undtagelse, at § 24 ikke giver hverken kommunalbestyrelsen eller vedkommende statslige myndighed mulighed for at indbringe konfliktspørgsmålet til miljøministerens afgørelse. Derimod vil miljøministeren med anledning i en sådan konflikt kunne bringe reglen i lovforslagets § 25 i anvendelse.

#### Til § 25.

Den foreslåede bestemmelse indeholder i *stk. 1* en beføjelse for miljøministeren til under særlige omstændigheder at fravige de almindelige tilvejebringelsesregler for lokalplaner og gøre den bindende virkning af planen betinget af miljøministerens godkendelse. Beslutning herom kan først træffes efter offentliggørelsen af forslaget, jfr. lovforslagets § 17, og skal være meddelt kommunalbestyrelsen inden dennes endelige vedtagelse af planen.

Særlige omstændigheder, der kan begrunde anvendelse af beføjelsen efter *stk. 1*, kan f. eks. foreligge, hvis det offentliggjorte forslag skønnes at have væsentlig betydning for statslige eller regionale myndigheders arealdispositioner. Dette kan være tilfældet for arealreservationer til større værker eller anlæg eller udlægning af arealer som naturparkområder, navnlig hvor arealdispositionen endnu ikke har fundet udtryk i den overordnede planlægning.

Dernæst vil bestemmelsen kunne anvendes i tilfælde, hvor der er givet meddelelse efter reglen i § 23 eller fremkommet indsigelse efter reglen i § 24, men hvor parterne dog ikke har kunnet nå frem til enighed om de nødvendige ændringer af forslaget.

Endvidere tjener bestemmelsen et retssikkerhedshensyn, idet ministeriet herved har mulighed for at hindre kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanforslag i tilfælde, hvor den fornødne lovhjælp for en bestemmelse i forslaget må antages ikke at foreligge.

Krav om ministeriel godkendelse af en lokalplan vil yderligere kunne følge af fremtidige regler i anden lovgivning. Loven om by- og landzoner bygger således på det princip, at overførelse af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kun kan ske ved planer, der er godkendt af miljøministeren, jfr. lovens § 2. I forbindelse med de ændringer af reglerne om et områdes zonestatus, som vil blive en følge af nærværende lovforslag, må det påregnes, at kravet om ministeriel godkendelse af lokalplaner, der overfører arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde, opretholdes i hvert fald for så vidt angår zonegrænsflytningen, jfr. herved også lovforslagets § 21, nr. 2.

I *stk. 2* er foreslået en beføjelse for miljøministeren til — samtidig med eller efter en indkaldelse i henhold til *stk. 1* af en lokalplan til godkendelse — at tillægge det eller de offentliggjorte planforslag en midlertidigt bindende virkning. Bestemmelsen supplerer lovforslagets § 19, men da problemerne i forbindelse med sådanne planer må antages ofte at være særdeles komplicerede, foreslås den midlertidigt bindende virkning at kunne udstrækkes i indtil 2 år regnet fra kommunalbestyrelsens offentliggø-

relse af forslaget. Ministerens beføjelse efter stk. 2 vil i øvrigt kunne anvendes, uanset om kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter § 19. Der henvises yderligere til bemærkningerne til § 19.

#### *Til § 26.*

Som anført i de indledende bemærkninger til kapitel 3 vil lokalplaner fremtidigt afløse en lang række plantyper og beslutninger. Nogle af disse skal efter den nugældende lovgivning tinglyses på de pågældende ejendomme, medens der for andre ikke er opstillet et sådant krav. I intet tilfælde er tinglysning en gyldighedsbetingelse for de pågældende planer eller beslutninger, men tinglysningen har alene oplysende funktion.

Intensiveringen af byplanarbejdet, herunder det udbredte dispositionsplanarbejde i kommunerne, har — selv om dispositionsplaner ikke medfører direkte retsvirkninger for grundejerne — yderligere understreget og gjort det almindeligt kendt, at en forespørgsel til kommunens tekniske forvaltning er et uundværligt led i indhentningen af oplysninger om de begrænsninger i rådighedsretten over fast ejendom, som er gældende eller må forventes fastsat. I mange tilfælde er det af langt større betydning for en person, der f. eks. agter at erhverve en fast ejendom, at skaffe sig oplysning om de ændringer i ejendommens retlige status, som måtte være under overvejelse, end at få kendskab til de aktuelt gældende bestemmelser af byplanmæssig eller bebyggelsesregulerende karakter.

På denne baggrund foreslås det, at en lokalplan ikke skal tinglyses, men altid være offentligt tilgængelig. Endvidere foreslås det som en ny regel, at en lokalplan snarest efter dens mangfoldiggørelse skal tilsendes ejerne af de ejendomme, som er omfattet af planen. Når et ejendomsdataregister måtte blive oprettet, vil det være naturligt at optage lokalplaner i dette register.

Tidspunktet, hvorfra en lokalplan har endeligt bindende virkning, foreslås i § 26, stk. 1, fikseret til datoen for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af, at planen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen eller godkendt af miljøministeren. Denne bestemmelse svarer til de gældende regler om bl. a. partielle byplanvedtægter og bygningsvedtægter, jfr. byplanlovens § 10, stk. 1, og byggelovens § 7, stk. 3. En foreløbig og tidsbegrænset bindende virkning af et lokalplanforslag er omhandlet i lovforslagets § 19 og § 25, stk. 2.

#### *Til kapitel 4.*

Dette kapitel indeholder dels bestemmelser, som

fastlægger de umiddelbare retsvirkninger af en lokalplan, og dels bestemmelser om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

De foreslåede retsvirkninger svarer i princippet til de retsvirkninger, som i den gældende lovgivning er tillagt de fleste af de plantyper, som vil bortfalde.

De begrænsninger i rådighedsretten over en fast ejendom, som følger af bestemmelser i en byplanvedtægt, en byggeområde-fastlæggelse eller af de andre beslutninger og planer, som lokalplanen vil afløse, har — med en enkelt undtagelse uden praktisk betydning — ikke begrundet erstatning fra det offentlige til de pågældende grundejere i henhold til nogen lovbestemmelse herom. Rådighedsbegrænsningerne har stedse været anset som almindelige reguleringer af ejendomsrettens grænser, der ikke medførte nogen grundlovsmæssig nødvendighed for, at der i en lovbestemmelse blev tillagt de pågældende grundejere ret til erstatning for et eventuelt tab. Visse dispositioner i en byplanvedtægt, især udlæg af et areal til offentligt formål, har imidlertid givet ejeren en ret til under nærmere angivne betingelser at forlange, at kommunen straks skulle overtage hans ejendom mod fuldstændig erstatning. Lovforslaget opretholder i princippet denne retsstand.

Under folketingets behandling af miljøbeskyttelsesloven drøftedes spørgsmålet om indførelse af hjemmel til at yde erstatning for merudgifter som følge af krav til lovligt etablerede virksomheder om foranstaltninger, der skyldes ændringer i den offentlige planlægning. I betænkningen over lovforslaget, afgivet af folketingets miljøudvalg den 22. maj 1973, er anført, at ministeren for forureningsbekæmpelse bl. a. pegede på, at der efter de principper, som den gældende planlægningslovgivning bygger på, ikke kan ydes erstatning for indgreb, der er foranlediget af den almindelige samfundsudvikling. Ministeren for forureningsbekæmpelse gav endvidere folketingets miljøudvalg tilsagn om at ville nedsætte et hurtigtarbejdende udvalg til nærmere undersøgelse af erstatningsproblemerne. Det er anført i udvalgsbetænkningen, at udvalget

„vil få til opgave at overveje problemerne i forbindelse med indførelse af adgang til at yde erstatning for merudgifter som følge af krav til lovligt etablerede virksomheder om foranstaltninger, der skyldes ændringer i den offentlige planlægning. Der tænkes således særligt på specielle tilfælde, hvor udviklingen medfører, at grundlaget for en hidtil lovligt drevet virksomhed fjernes.

Med henblik herpå skal udvalget bl. a. undersøge: — hvordan tilsvarende problemer er løst i lovgivningen i andre industrialiserede lande,

— konsekvenserne for planlægningslovgivningen, såfremt en erstatningsregel indføres,

— mulighederne for lovgivningsteknisk at afgrænse en eventuel erstatningsregel til det ønskede område,

— de samfundsøkonomiske konsekvenser af en sådan regel samt

— spørgsmålet om, hvem der i givet fald skal betale erstatningen og grundlaget for dennes fastsættelse.

Udvalget forventes at afslutte sit arbejde senest den 1. december 1974<sup>4</sup>.

Udvalget er nu nedsat under miljøministeriet. Såfremt resultatet af udvalgets overvejelser måtte give anledning dertil, vil der blive stillet ændringsforslag til nærværende lovforslag.

De i kapitel 4 indeholdte bestemmelser om ekspropriation og erstatning herfor i forbindelse med virkeliggørelse af en lokalplan svarer ligeledes i det væsentlige til de nugældende bestemmelser i byplan- og bygge Lovgivningen og i vejlovgivningen. I forskellige henseender er der dog foretaget en tilpasning til bestemmelserne i den for statslige ekspropriationer gældende lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocedureloven) og taget hensyn til forslag fremsat i 2. betænkning vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen, afgivet af en kommission under ministeriet for offentlige arbejder (betænkning nr. 595/1971).

#### Til § 27.

Den foreslåede bestemmelse er udtryk for, at en lokalplan vil være bindende for enhver i den forstand, at fremtidige handlinger skal være i overensstemmelse med planen. En lokalplan kan derimod ikke i sig selv hidføre indgreb i de bestående forhold.

Hvis det f. eks. bestemmes i en lokalplan, at et område udlægges til parcelhusbebyggelse, forpligtes grundejerne i området derved til kun at måtte opføre parcelhuse, hvis og når de overhovedet måtte ønske at opføre ny bebyggelse. Der kan ikke — alene med henvisning til lokalplanen — gives ejerne påbud om at opføre parcelhuse, og skulle der på tidspunktet for planens tilvejebringelse findes f. eks. en etageboligbebyggelse i området, kan denne bebyggelse fortsat bestå.

Som et andet eksempel kan nævnes, at en lokalplan fastlægger en bebyggelsesplan for en karré i et eksisterende byområde, hvor en byfornyelse ønskes, og endvidere differentierer anvendelsen af bebyggelsen og de ubebyggede arealer i karréen. Grundejerne i området skal ikke følge planen i den forstand, at

den eksisterende bebyggelse i strid med planens bestemmelser skal fjernes, og at grundejerne får pligt til at udføre handlinger, f. eks. opførelse af ny bebyggelse, der stemmer med planen. Men grundejerne må ikke foretage til- eller ombygninger på de huse, der eventuelt skal bevares, medmindre en sådan forandring er i overensstemmelse med planen. Grundejerne (eller lejerne) må heller ikke ændre en eksisterende benyttelse af bebyggelsen eller dennes friarealer, så at der derved opstår modstrid med planens bestemmelser.

De forpligtelser for en grundejer til at foretage visse foranstaltninger, som er omhandlet i § 13, stk. 1, nr. 6-8, indtræder kun, hvis og når grundejeren agter at opføre ny bebyggelse inden for planens område.

Denne karakter af grundejernes bundethed af en lokalplan svarer helt til gældende ret for så vidt angår partielle byplanvedtægter, byggeområdefastlæggelser i bygningsvedtægter og de fleste af de andre plantyper og beslutninger, som i fremtiden vil blive afløst af lokalplaner. Der kan for byplanvedtægters vedkommende henvises til byplanlovens § 11, jfr. § 10, stk. 2, og for byggeområdebestemmelser så vel som andre planer og beslutninger med hjemmel i byggelovene til § 2, stk. 4, i bygge loven og § 2, stk. 1, sidste pkt., i Københavns bygge lov, hvorefter disse love kun finder anvendelse på bestående bebyggelse, når der er udtrykkelig hjemmel derfor; en sådan hjemmel findes ikke for de omhandlede planer m. v.

I lovforslagets § 27 er denne — ved eksempler beskrevne — betydning af en lokalplans bindende virkning udtrykt ved, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planen. Pligten vil påhvile enhver, offentlige myndigheder så vel som private borgere, og grundejere så vel som andre, der i egenskab af rettighedshavere over fast ejendom har eller kan få rådighedsret over en fast ejendom eller dele af en sådan. Det følger heraf — og er tydeliggjort i stk. 2 — at eventuelle bestående servitutter i realiteten bortfalder, hvis de er i strid med lokalplanen. Også dette svarer til gældende ret, jfr. byplanlovens § 12, stk. 2, jfr. § 10, stk. 2, og bygge lovens § 51, stk. 1. Derimod fremgår det modsætningsvis af den foreslåede bestemmelse, at planen i sig selv ikke i øvrigt gør indgreb i bestående forhold.

Andre bestemmelser i den gældende lovgivning giver imidlertid i visse tilfælde kommunalbestyrelserne mulighed for at foranstalte en plan virkeliggjort. Efter byplanlovens § 12 kan kommunalbestyrelsen således ekspropriere til gennemførelse af en byplanvedtægt, og efter bygge lovens § 56 (den kø-

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

benhavnske byggelovs § 41) kan kommunalbestyrelsen ekspropriere bl. a. til opnåelse af tilfredsstillende bebyggelses- eller vejforhold. En reguleringsplan i henhold til byggelovens § 45 (den københavnske byggelovs § 31) kan efterfølges af en udredningsplan efter byggelovens § 46 (den københavnske byggelovs §§ 32 og 33), hvori der bl. a. kan fastsættes tidspunkter for virkeliggørelsen af reguleringsplanen og gennemføres en indbyrdes økonomisk udligning af de involverede interesser. En lignende handlepligt kan påbydes i en retningsplan i henhold til byggelovens § 25 og i en magelægsplan i henhold til samme lovs § 50. Også byggeservitutter kan indeholde en handlepligt.

På tilsvarende måde indeholder lovforslaget i § 31 en hjemmel for kommunalbestyrelsen til at foretage ekspropriation med henblik på virkeliggørelse af en lokalplan, ligesom det forudsættes, at der i forbindelse med en ændring af byggelovene åbnes mulighed for at knytte udrednings-instituttet til enhver lokalplan.

Tidspunktet for indtrædelsen af de omhandlede retsvirkninger af en lokalplan foreslås bestemt til den offentlige bekendtgørelse om, at planen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen eller godkendt af miljøministeren (§ 26). Et af kommunalbestyrelsen fremlagt forslag til lokalplan vil således ikke medføre retsvirkninger, jfr. dog lovforslagets § 19 og § 25, stk. 2.

*Til § 28.*

De foreslåede bestemmelser svarer i realiteten til den gældende byplanlovs § 14. Bevisbyrden for, at betingelserne i forslaget stk. 2 og 3 er opfyldt, vil fortsat påhvile ejeren.

Kommunernes overtagelsespligt foreslås dog udvidet til også at omfatte arealer, der i en lokalplan eller en fortsat gældende byplanvedtægt er forbeholdt til offentlig vej, herunder vejudvidelse. En arealreservation til vejformål vil dermed få samme retsvirkning som den tilsvarende disposition foretaget med hjemmel i vejlovgivningen, jfr. § 38 i lov om offentlige veje. Den særlige regel om mulighed for erstatning for pålæg af vej- eller byggelinier, der kun findes i den gældende byplanlovs § 15, vil herefter bortfalde.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen ved overtagelse af en del af en ejendom foranlediger de nødvendige matrikulære ændringer foretaget, jfr. også bemærkningerne til lovforslagets § 35.

*Til § 29.*

De foreslåede bestemmelser knytter sig til lovforslagets § 13, stk. 2, hvorefter det i en lokalplan bl. a.

kan bestemmes, at en eksisterende bebyggelse kun må nedrives med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Efter den gældende byplanlovs § 14 a kan ejeren forlange, at kommunen overtager hans ejendom helt eller delvis, når den er omfattet af en bevaringsbestemmelse i en byplanvedtægt med hjemmel i lovens § 2, stk. 3, og når han får afslag på en ansøgning til kommunalbestyrelsen om tilladelse til at nedrive bebyggelsen, eller hvis kommunen ikke har taget stilling til en sådan ansøgning inden 9 måneder.

Har bevaringsbestemmelsen i byplanvedtægten derimod hjemmel i byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 9, har ejeren intet krav hverken på erstatning eller på kommunens overtagelse af ejendommen, hvis en nedrivningstilladelse nægtes.

Hvis den pågældende bebyggelse også er fredet efter bygningsfredningsloven, kræves der efter denne lovs § 10 tillige tilladelse fra Det særlige bygnings-syn til nedrivning af bebyggelsen. Kan bygnings-synet ikke tiltræde nedrivningen, skal bygnings-synet inden 6 måneder indstille til miljøministeren, at bygningen eksproprieres, hvorimod loven ikke indeholder nogen tidsfrist, inden for hvilken ekspropriation skal være foretaget.

For så vidt angår afslag på tilladelse til nedrivning foreslås den gældende retstilstand i princippet opretholdt, således at afslaget udløser en overtagelsespligt for kommunen, hvis ejeren ønsker at afstå ejendommen.

Det findes dog mindre rimeligt og mindre vel stemmende med de øvrige bestemmelser om kommunernes overtagelsespligt i både lovforslaget og den gældende byplanlov, at ejerens krav skulle være uafhængigt af de økonomiske konsekvenser for ejeren, som afslaget medfører. I stk. 2 er derfor foreslået en betingelse for overtagelseskravet, som udgør en parallel til bl. a. lovforslagets § 28, stk. 2 og 3.

Endvidere foreslås 9 måneders fristen i den gældende byplanlov opgivet. I almindelighed vil kommunalbestyrelsen kunne tage stilling til ansøgningen på væsentligt kortere tid, og en opretholdelse af fristen vil da kunne befrygtes at ville virke mod sin hensigt. Det afgørende må være, at sagsbehandlingen ikke varer længere, end sagens omstændigheder gør det nødvendigt.

Efter den gældende byplanlovs § 14 a kan ejeren af en bygning, der er omfattet af en bevaringsbestemmelse i en byplanvedtægt med hjemmel i lovens § 2, stk. 3, tillige kræve ejendommen overtaget af kommunen, hvis han nægtes tilladelse til at ombygge eller ændre bebyggelsen. En kommunalbestyrelses beslutninger om bevaring af bygningers ydre

fremtræden (byggeovens § 43, stk. 1, c, jfr. stk. 2, og den københavnske byggeovs § 60) kan derimod ikke udløse et overtagelseskrav og medfører heller ikke i øvrigt økonomiske konsekvenser for kommunen. Det gælder såvel den oprindelige beslutning som eventuelle afslag på ejerens ansøgning om tilladelse til at foretage en ændring af en sådan bebyggelses ydre fremtræden. En hertil svarende ordning gælder ifølge bygningsfredningslovens § 6 for både A- og B-fredede bygninger (for B-fredede bygninger dog kun for så vidt angår bygningens facade). Lovforslaget opretholder på dette punkt byggeovens ordning.

#### *Til § 30.*

Bestemmelsen svarer til gældende byplanovs § 14 for så vidt angår overtagelseskrav ved ejendommens udlæg til offentlige formål. Det foreslås, at bestemmelsen udvides til at gælde overtagelseskrav efter afslag på tilladelse til nedrivning af en bebyggelse, der skal bevares ifølge en lokalplan eller en fortsat gældende byplanvedtægt.

#### *Til § 31.*

Bestemmelsen fastlægger kommunernes adgang til at ekspropriere fast ejendom og rettigheder, der er knyttet til de pågældende ejendomme, når det er af væsentlig betydning for at virkeliggøre en lokalplan.

*Stk. 1* svarer med sproglige forenklinger og moderniseringer til byplanovs § 12, stk. 1 og 2, og forudsættes at afløse også byggeovs § 56, stk. 1, a, og den dertil svarende ekspropriationshjemmel i Københavns byggeov § 41, stk. 1.

Der foretages ingen udvidelse af ekspropriationsadgangen for kommunalbestyrelsen i forhold til de gældende bestemmelser. Tværtimod vil den forudsatte ophævelse af de nævnte bestemmelser i byggeovene føre til, at ekspropriation „til opnåelse af tilfredsstillende bebyggelses- eller vejforhold“ fremtidigt gør det nødvendigt, at disse bebyggelses- eller vejforhold er fastlagt i en lokalplan, som er tilvejebragt efter lovens særlige procedureregler herom.

Ligesom efter gældende ret kan kommunalbestyrelsen ekspropriere ikke blot, når det pågældende areal ifølge planen skal anvendes til offentlige formål, men i det hele til virkeliggørelse af planen. Bestemmelsen hjemler således fortsat adgang for kommunalbestyrelsen til at ekspropriere et areal, når ejeren ikke kan eller vil udnytte arealet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og når kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt at virkeliggøre planen med henblik på overdragelse af arealet til f. eks. en privat bygherre, der vil disponere over arealet i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Da de byplanvedtægter, der er godkendt i henhold til den gældende byplanov, foreslås opretholdt, vil det være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen også fortsat tillægges beføjelse til at foretage ekspropriation til virkeliggørelse af en sådan byplanvedtægt.

Det forudsættes, at en ekspropriationsbeslutning efter stk. 1 i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler kan træffes af vedkommende kommunalbestyrelsesudvalg på kommunalbestyrelsens vegne. En udtrykkelig lovbestemmelse herom findes imidlertid uheldigt, fordi den kan lede til uberegtigede modsætningslutninger.

Det følger af bestemmelsens placering i kapitel 4 — og er i overensstemmelse med den gældende byplanovs § 12, stk. 1, — at en lokalplan ikke kan danne grundlag for en ekspropriation, før planen har fået endeligt bindende virkning, jfr. lovforslagets § 26.

*Stk. 2* svarer til § 25, stk. 1, i ekspropriationsprocedureloven og § 44, stk. 1, i lov om offentlige veje.

#### *Til §§ 32 og 33.*

Lovforslagets bestemmelser om ekspropriationsproceduren svarer til gældende lovgivning for kommunale ekspropriationer. Fremgangsmåden er her efter, at kommunalbestyrelsen på egen hånd træffer beslutning om en ekspropriation og selv foretager det konkrete ekspropriationsindgreb.

Efter §§ 47—49 i lov om offentlige veje skal der dog ved kommunale vejekspropriationer afholdes en åstedsforretning, forinden kommunalbestyrelsen træffer beslutning om ekspropriation. Formålet med åstedsforretningen er at gøre de berørte grundejere bekendt med ekspropriationens omfang og at give dem lejlighed til at fremkomme med indsigelser mod det pågældende vejprojekt. Det må herved erindres, at der ikke forinden er tilgæet ejerne underretning om vejprojektet.

Forholdet er anderledes ved ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan. Lokalplanen er blevet til efter en procedure, der omfatter individuelle underretninger til bl. a. grundejerne om et foreliggende forslag til lokalplan og om planens retsvirkninger, og grundejerne har haft adgang til at fremsætte indsigelser mod og ændringsforslag til planforslaget, jfr. lovforslagets §§ 18 og 20. Disse procedureforskrifter for lokalplaners tilvejebringelse tilgodeser således det samme formål, som ved en ekspropriation efter lov om offentlige veje varetages ved kravet om åstedsforretning, hvorunder de berørte grundejere m. v. har adgang til at fremsætte ændringsforslag til vejprojektet, jfr. lovens § 48, stk. 3, før vejbestyrelsen i henhold til § 49, stk. 1, træffer beslutning om,

hvorvidt og i bekræftende fald hvorledes ekspropriationen og de planlagte foranstaltninger skal gennemføres. Åstedsforretningen ved vejekspropriationer har tillige til formål at orientere de pågældende grundejere m. v. og over for hver enkelt at påvise, hvorledes de påtænkte foranstaltninger vil berøre hans ejendom eller rettigheder. Dette hensyn er i nærværende lovforslag tilgodeset ved bestemmelsen i § 32, stk. 2, om, at der ved delekspropriationer skal tilgå ejeren tegningsmateriale, som utvetydigt angiver ekspropriationens omfang. Det må i øvrigt antages, at delekspropriationer efter de her foreslåede bestemmelser — og i modsætning til ekspropriationer efter vejlovgivningen — vil være relativt sjældent forekommende; det typiske vil utvivlsomt være totalekspropriationer.

Hverken byplanloven eller den københavnske bygge lov indeholder bestemmelser om formen for en ekspropriationsbeslutnings meddelelse. Bygge loven stiller i § 56, stk. 3, alene krav om, at meddelelse sker i anbefalet brev. Ingen af de nævnte love foreskriver, at andre end ekspropriaten selv skal underrettes om ekspropriationen, ligesom der ikke kræves underretning til ekspropriaten om hans rettigheder.

Lovforslagets § 32 indeholder nærmere regler om meddelelsen til ejeren. De foreslåede regler tilsigter bl. a., at ejeren ikke blot modtager selve ekspropriationsbeslutningen, men tillige får underretning om ekspropriationens betydning og om hans rettigheder.

Ved ekspropriationsbeslutningens meddelelse til ekspropriaten indtræder en række retsvirkninger. Blandt andet bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer noget andet i det enkelte tilfælde, jfr. § 31, stk. 2. Det foreslås derfor bestemt, at brugere og og indehavere af tinglyste rettigheder over det eksproprierede, herunder panthavere, så vidt muligt skal have særskilt underretning om ekspropriationen og om dennes betydning for dem.

#### *Til § 34.*

Bestemmelsen svarer til § 12, stk. 3, i den gældende byplanlov, § 56, stk. 6, i bygge loven og § 41, stk. 2, i den københavnske bygge lov. Lige så lidt som ved gennemførelsen i 1972 af de nugældende ekspropriationsbestemmelser i lov om offentlige veje er det fundet rigtigt at følge forslaget i betænkning nr. 595/1971 om oprettelse af et særligt ekspropriationsankenævn.

Bestemmelsen må i øvrigt sammenholdes med den almindelige klagebestemmelse i lovforslagets § 48. For så vidt angår ekspropriationsbeslutninger foreslås der således den afvigelse fra lovens normale

ordning, at en ekspropriation skal kunne påklages til miljøministeren til fuldstændig prøvelse, dvs. ikke blot af egentlige retsspørgsmål, men også af spørgsmål om det hensigtsmæssige eller rimelige i den pågældende ekspropriation. Endvidere indebærer den foreslåede bestemmelse, at kun ejeren af den ejendom, der fordres afstået, kan påklage beslutningen herom.

#### *Til § 35.*

Paragraffen svarer indholdsmæssigt til bygge lovens § 57 og den københavnske bygge lovs § 41, stk. 3, jfr. også ekspropriationsprocedurelovens § 16, samt — for stk. 1's vedkommende — til byplanlovens § 13, stk. 1. Der foreslås dog i stk. 1, 2. pkt., givet ejeren en længere frist til at kræve hele ejendommen overtaget end de 6 uger, der følger af bygge- og byplanlovens tilsvarende bestemmelser.

#### *Til § 36.*

En tilsvarende bestemmelse findes ikke i de gældende byplan- og bygge love, men f. eks. i § 32, stk. 2, i miljøbeskyttelsesloven og i § 52 i lov om offentlige veje.

#### *Til § 37.*

Erstatningen for ekspropriation efter de gældende bestemmelser i byplanloven og bygge lovene fastsættes af vedkommende taksationskommission — og om fornødent af overtaksationskommissionen — i henhold til lov om offentlige veje, i Københavns kommune dog af den særlige taksationskommission, der er omhandlet i den københavnske bygge lov. Denne ordning foreslås opretholdt, idet det dog inden gennemførelsen af nærværende lovforslag i næste folketingsamling vil blive overvejet, om særordningen for Københavns kommune bør opretholdes.

Det foreslås endvidere, at vejlovens regler om erstatningens fastsættelse og udbetaling gøres anvendelige også ved sager, der udspringer af ekspropriationer i henhold til lovforslagets § 31 og såvel i Københavns kommune som i det øvrige land. Derimod vil vejlovens regler om sagernes behandling (de processuelle regler) efter forslaget kun gælde for taksationsmyndighederne uden for København, således at den københavnske bygge lovs noget afvigende processuelle regler finder anvendelse på sager, der indbringes for den københavnske taksationskommission.

Stk. 2 svarer i realiteten til byplanlovens § 13, stk. 2, og § 14, stk. 3.

Stk. 3 svarer til byplanlovens § 18, bygge lovens § 59, stk. 3, og den københavnske bygge lovs § 42, stk. 3.

Da det er en selvfølge, at den eksproprierende myndighed (kommunalbestyrelsen) må foranledige de nødvendige matrikulære ændringer foretaget — som det også er praksis ved ekspropriationer med hjemmel i anden lovgivning — er det anset for overflødigt at medtage en bestemmelse herom i lovtjekten.

#### *Til kapitel 5 (§ 38).*

Bestemmelsen opretholder i princippet det indseende med private byggeservitutter, som ved byggelovens § 4 og den københavnske byggelovs § 4 er tillagt kommunalbestyrelsen. De gældende bestemmelser har som almindeligt formål at sikre det offentlige indseende med indholdet og håndhævelsen af de byplanmæssige og bebyggelsesregulerende bestemmelser, som indeholdes i servitutter, også når disse har retlig karakter af private servitutter.

Det er på denne baggrund naturligt — som et led i planlovsreformen — at lade byggeservitutbegrebet i byggelovene afløse af et servitutbegreb, der defineres som det mulige indhold af en lokalplan, dvs. servitutbestemmelser om forhold, der kan reguleres ved bestemmelser i en lokalplan, jfr. lovforslagets § 13, og at placere bestemmelserne herom i den nye lov om kommuneplanlægning. Bestemmelserne i byggelovens § 4 og den københavnske byggelovs § 4 forudsættes således ophævet. Denne revision indebærer tillige en forenkling i forhold til de hidtil gældende regler.

Til den foreslåede bestemmelse bemærkes i øvrigt:

Ved *stk. 1* indføres et forbud mod, at kommunalbestyrelsen i privatrettens former pålægger fast ejendom i kommunens eje servitutter af det nævnte indhold. For så vidt angår kommunalt ejet jord skal reguleringen af disse forhold i fremtiden alene ske ved lokalplaner.

Baggrunden for det foreslåede *stk. 1* er, at mange kommuner i forbindelse med jordkøb og -salg har fulgt den praksis alene at regulere ejendommenes fremtidige anvendelse m. v. ved privatretlige servitutpålæg. I takt med kommunernes stadigt mere aktive rolle i jordpolitikken har denne praksis fået et stigende omfang.

Anvendelsen af servitutter som planlægningsinstrument kan imidlertid kritiseres, navnlig ud fra to synspunkter. For det første foretages servitutpålæg ubundet af planlægningslovgivningens procedureforskrifter, herunder navnlig offentlighedsbestemmelserne. For det andet er det i praksis uhyre vanskeligt at ændre eller ophæve én gang fastsatte private servitutter, hvilket bevirker, at mange servitutter med tiden kan komme til at stå som en hin-

dring for en rimelig udvikling i åbenbar strid med det fleksibilitetskrav, man altid har stillet til planlægningen.

Det må endvidere anses for at være uheldigt og i modstrid med den forenklingssåtsætning, der ligger til grund for lovforslaget, hvis kommunerne efter indførelsen af den nye lokalplantype også skal kunne fastsætte tilsvarende bestemmelser i en anden form. Hertil kommer, at mange forhold, som hidtil kun har kunnet reguleres i en servitut, og som således reelt har kunnet motivere anvendelsen af dette supplement til de bebyggelsesregulerende forskrifter, nu kan reguleres i en lokalplan, jfr. lovforslagets § 13 og bemærkningerne hertil.

På den anden side vil der fortsat være et behov for anvendelse af servitutbestemmelser vedrørende forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan, f. eks. servitutpålæg om byggepligt og tilbagefaldsret, og bestemmelsen opretholder da også kommunernes adgang til at stifte sådanne servitutter over ejendomme i kommunens eje.

Forbudet i *stk. 1* vedrører som anført alene servitutter, der stiftes af kommunalbestyrelsen efter privatretlige regler. Servitutter, der fremtræder som udstedt af kommunalbestyrelsen i henhold til en særlig lovhjemmel, vil derimod ikke være omfattet af forbudet, jfr. bestemmelsen i *stk. 4*.

Forslagets *stk. 2* svarer i princippet til byggelovens § 4, *stk. 2*, og den københavnske byggelovs § 4, *stk. 2*. De ovennævnte kritikpunkter overfor anvendelsen af privatretlige servitutter i planlægningen har for så vidt samme vægt, når det drejer sig om fast ejendom, der ikke er i kommunens eje. Da andre grundejere imidlertid ikke har og ikke bør have krav på, at der gennemføres lokalplaner for deres ejendomme, opretholder bestemmelsen samtykkekravet som betingelse for gyldigheden af nye servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan. Kommunalbestyrelsens indsigt med den privatretlige regulering af byplanmæssige forhold sikres ved kravet om forudgående samtykke, der indebærer, at samtykket skal foreligge, før servitutten kan få gyldighed også mellem de oprindelige aftaleparter. Bestemmelsen forudsætter således en kontrol fra tinglysningsdommerens side.

Efter de gældende bestemmelser kræves kommunalbestyrelsens samtykke ikke blot til stiftelse af nye servitutter, men udtrykkeligt også til ophævelse eller forandring af bestående servitutter. *Stk. 2* nævner kun pålæg af servitutbestemmelser, men vil dermed også omfatte ændringer i bestående servitutter i det omfang, hvori ændringen er ensbetydende med pålæg af en ny servitutbestemmelse.



Ophævelse af eksisterende servitutter ved aftale mellem parterne vil derimod ikke længere kræve kommunens samtykke.

Ved afgørelsen af, om samtykke skal meddeles, må kommunalbestyrelsen for det første påse, at der ikke stiftes servitutter, der er i strid med kommunens byplanarbejde, herunder pligten for kommunalbestyrelsen til at tilvejebringe lokalplaner, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, jfr. lovforslagets § 12, stk. 2. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at servituten er i strid med anden lovgivning, må samtykke endvidere nægtes. Kommunalbestyrelsen bør tillige — ud fra hensynet til at sikre offentlighed og borgernes medindflydelse i planlægningen — overveje, om servitutindholdet vil have en sådan væsentlig betydning for det pågældende områdes anvendelse og udformning, at der i stedet bør tilvejebringes en lokalplan.

*Stk. 3* svarer til gældende ret, jfr. byggelovens § 4, stk. 4, og den københavnske byggelovs § 4, stk. 1. Bestemmelsen, der også omfatter servitutter stiftet før nærværende lovs ikrafttræden, giver — som efter den gældende lovgivning — kommunalbestyrelsen mulighed for at håndhæve privatretlige servitutbestemmelser på samme måde som offentligretlige bestemmelser. Der er alene tale om en ret for kommunalbestyrelsen til at forlange en servitut overholdt og kun i tilfælde, hvor der knytter sig en offentlig interesse til dens overholdelse. Kommunalbestyrelsens beslutning herom berører ikke den ret, som ifølge servituten måtte tilkomme andre myndigheder eller private til at forlange servituten overholdt.

*Stk. 4*, der bl. a. har betydning for pålæg af frednings servitutter i medfør af naturfredningsloven og byggeliniepålæg efter vejlovene, svarer ligeledes til gældende ret, jfr. byggelovens § 4, stk. 6. Det er dog ved bestemmelsens formulering tydeliggjort, at alene servitutter, der fremtræder som udstedt af en offentlig myndighed, herunder kommunalbestyrelsen selv, i henhold til særlig hjemmel i lovgivningen, er omfattet af bestemmelsen. Private servitutter, der stiftes på foranledning af en offentlig myndighed, f. eks. som vilkår for en dispensation eller som led i en frivillig ordning i stedet for ekspropriation, men som dog pålægges af ejendommens ejer i privatrettens former, er derimod omfattet af stk. 1—3, for så vidt indholdet af servituten svarer til det mulige indhold af en lokalplan.

Som efter gældende ret vil private servitutbestemmelser bortfalde i det omfang, deres indhold er uforeneligt med en lokalplan, jfr. lovforslagets § 27 og bemærkningerne hertil. I øvrigt vil private servitutter

kunne ophæves eller ændres mod erstatning efter reglerne om ekspropriation i §§ 31—37.

#### *Til kapitel 6.*

I den gældende lovgivning findes en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, som skal overholdes, medmindre andet er bestemt i visse af de plantyper, der er hjemlet i byplanlovgivningen. De fleste af disse bebyggelsesregulerende bestemmelser er optaget i byggelovene. Bestemmelserne fastlægger f. eks. mindstestørrelsen af grunde til bebyggelse, bebyggelsens maksimale udnyttelsesgrad og højde, de almindelige krav til en bebyggelses friarealer og mindsteafstanden mellem en bebyggelse og nabo-skel. I forbindelse med oprettelsen af miljøministeriet er en del af disse bestemmelser overført fra boligministerens til miljøministerens ressort.

Bestemmelserne i lovforslagets kapitel 6 er udtryk for en videreførelse i princippet af den gældende ordning. Det forudsættes, at også den del af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som forbliver i byggelovene, udformes i overensstemmelse hermed, således at det fortsat vil være muligt i forbindelse med den nærmere planlægning af et område — fremtidigt alene i en lokalplan — at fravige disse bestemmelser.

#### *Til § 39.*

Som nævnt i de indledende bemærkninger til dette kapitel svarer § 39 i princippet til gældende ret.

De typiske tilsvarende bestemmelser i byggeloven åbner mulighed for at fravige — skærpe eller lempe — de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser „i bygningsvedtægt, byplan eller reguleringsplan”. Lovforslagets vedtagelse medfører imidlertid, at der efter lovens ikrafttræden ikke længere kan fastlægges grundkredse eller byggeområder i bygningsvedtægt eller gennemføres byplaner (byplanvedtægter) eller reguleringsplaner efter de hidtidige regler. Som led i den tilstræbte forenkling af lovgivningen vil efter lovforslaget disse plantyper blive afløst af lokalplanen, jfr. de indledende bemærkninger til kapitel 3.

Den i § 39 foreslåede hjemmel for kommunalbestyrelsen til i en lokalplan at træffe bestemmelser, der fraviger §§ 40, 42 og 43, svarer således i realiteten helt til gældende ret.

Efter de hidtil gældende regler er der imidlertid i vidt omfang truffet afvigende bestemmelser i allerede tilvejebragte byplanvedtægter og bygningsvedtægter samt i ganske enkelte tilfælde i reguleringsplaner. Det er derfor nødvendigt, at loven tager stil-

ling til, i hvilket omfang sådanne allerede tilvejebragte bestemmelser skal fortrænge de almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter.

I § 39 foreslås kun samtlige byplanvedtægter, der er godkendt i henhold til byplanloven af 1938, opretholdt fuldt ud. Er der i en sådan byplanvedtægt truffet bestemmelser, der fraviger lovforslagets §§ 40, 42 og 43, vil altså som hidtil byplanvedtægtens bestemmelser gå forud. Derimod vil lovforslagets §§ 40, 42 og 43, finde anvendelse på nyt byggeri m. v. i et sådant byplanlagt område i den udstrækning, hvori andet ikke følger af byplanvedtægten, og disse almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter vil i så fald supplere og udfylde vedtægten. Med den forskel, der følger af, at de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser nu i et vist omfang foreslås ændret, jfr. bemærkningerne til de følgende paragraffer, svarer den foreslåede ordning helt til gældende ret.

Ganske få byplanvedtægter er tilvejebragt i henhold til den første byplanlov af 1925 og endnu gældende. Under hensyn til disse vedtægters alder findes det rigtigst, at den omhandlede regel kun gælder byplanvedtægter, som er gennemført med hjemmel i den nugældende byplanlov fra 1938.

Lovforslagets § 39 tillægger derimod ikke de allerede stadfæstede bygningsvedtægter og de københavnske byggeområde-beslutninger denne fortrængende virkning.

I bygningsvedtægterne uden for Københavns kommune er i almindelighed foretaget en inddeling af byerne i byggeområder og i forbindelse hermed fastsat nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser, som har fortrængt de tilsvarende almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter. Disse bygningsvedtægtsbestemmelser er imidlertid ret summariske og hovedtræksbetonede (udtryk for det „gennemsnitligt rigtige“ inden for det pågældende byggeområde), bl. a. fordi de som oftest er fastsat med samme indhold for relativt store områder.

Noget tilsvarende gælder de københavnske byggeområdebeslutninger, som borgerrepræsentationen har truffet i henhold til den københavnske bygge-lovs § 12. De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der indføres for et sådant byggeområde i København, er endog fastlagt direkte i den københavnske bygge-lov, og der har således ikke været mulighed for at foretage nogen differentiering af bestemmelserne under hensyn til områdets bebyggelsesforhold, områdets omgivelser og sammenhængen med den oversigtlige dispositionsplanlægning.

Ud fra en formel betragtning giver de omhandlede byggeområde-bestemmelser hyppigt adgang til udvidede byggemuligheder i forhold til de tilsva-

rende almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter. I realiteten er forholdet dog ofte anderledes. F. eks. kan bygningsvedtægterne ikke gøre nogen forandring i en række af de almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter, og den tilsyneladende øgede byggemulighed ifølge bygningsvedtægterne, f. eks. i kraft af en øget maksimal udnyttelsesgrad, vil derfor ikke altid kunne realiseres, når de almindeligt gældende friareals- og parkeringskrav skal være opfyldt. Endvidere har kommunalbestyrelsen altid kunnet reducere eller helt tilintetgøre de øgede byggemuligheder ifølge bygningsvedtægten ved at tilvejebringe en byplanvedtægt, eventuelt efter forudgående nedlæggelse af et midlertidigt forbud (et såkaldt § 9-forbud) mod et byggeprojekt, selv om projektet stemmer med bygningsvedtægtens byggeområde-inddeling og de særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for det pågældende byggeområde.

Det er på denne baggrund, at lovforslaget indfører den mere rationelle ordning i forhold til gældende ret, at de almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter, der normerer det enkelte byggeri m. v., fremtidigt kun kan fraviges i en lokalplan eller ved en konkret dispensation efter lovforslagets § 47.

Af de øvrige i dag kendte plantyper, der fremtidigt afløses af den nu foreslåede lokalplan, og som er anført i de indledende bemærkninger til kapitel 3, kan kun reguleringsplanerne og — i en vis begrænset udstrækning — bebyggelsesplanerne indeholde bestemmelser, som afviger fra de almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter, ligesom der kun i retningsplaner uden for Københavns kommune kan ske fravigelser af den normalt gældende mindstegroundstørrelse.

Af reguleringsplaner er der i årenes løb kun tilvejebragt omkring en halv snes, og i intet tilfælde er de — som forudsat i bygge-lovene — efterfulgt af en udredningsplan. I hvert fald de fleste af disse reguleringsplaner tiltrænger fornyet overvejelse.

De nævnte bebyggelsesplaner er i realiteten et led i projekteringen af den pågældende bebyggelse og har i almindelighed udspillet deres rolle, når der er givet byggetilladelse til byggeriet. Der er derfor ikke det samme behov som vedrørende byplan- og bygningsvedtægter for i lovforslagets § 39 at optage nogen overgangsbestemmelse, som tillægger en bebyggelsesplan godkendt før lovens ikrafttræden den virkning, at de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovforslaget derved kan fraviges.

Da der praktisk taget ikke er gennemført retningsplaner uden for Københavns kommune, kan en overgangsbestemmelse for retningsplaner også undværes.

*Til § 40.*

Paragraffen omhandler udstykninger, matrikuleringer og andre matrikulære ændringer (omdelinger og skelforandringer), som i udstykningslovens § 18 sidestilles med udstykninger. Paragraffen indeholder de regler, som i så henseende vil være gældende, medmindre andet er bestemt i en lokalplan eller i en fortsat gældende byplanvedtægt med hjemmel i den nugældende byplanlov.

De gældende tilsvarende bestemmelser findes i byggelovens § 5 og § 70 og i den københavnske byggelovs § 14 samt i de kommunale bygningsvedtægter.

Byggelovens § 5, stk. 2, fastlægger således en mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> nettoareal, når der skal foretages nye udstykninger uden for bymidter („uden for ældre byområder med overvejende sluttet bebyggelse“). For hele Frederiksberg kommune fastlægger byggelovens § 70, stk. 2, den samme mindstegrundstørrelse for nye udstykninger. Den københavnske byggelov indeholder derimod ingen bestemmelser om mindstegrundstørrelse.

Med gyldighed for Københavns kommune og for bymidter uden for København og Frederiksberg giver byggelovene henholdsvis magistraten og vedkommende kommunalbestyrelse beføjelse til at modsætte sig udstykninger, der vil være til hinder for en hensigtsmæssig bebyggelse af de pågældende grunde.

Den almindelige mindstegrundstørrelse i henhold til byggeloven kan fraviges — lempes eller skærpes — i bygningsvedtægt, byplanvedtægt eller retningsplan. I de kommunale bygningsvedtægter er denne adgang især benyttet i forbindelse med fastlæggelse af byggeområder til parcelhus- eller sommerhusbebyggelse.

Med hjemmel i byggelovens § 38, stk. 3, har bygningsvedtægternes særlige bestemmelser om mindstegrundstørrelse ikke blot betydning, når en udstykning agtes foretaget. Bestemmelserne er tillige udtryk for, at allerede udstykkede grunde af mindre størrelse ikke kan bebygges overhovedet, medmindre en konkret dispensation meddeles.

Denne gældende retstilstand med hensyn til mindstegrundstørrelser og udstykninger i bymidter foreslås nu ændret således:

1) Hovedreglen om mindst 700 m<sup>2</sup> nettoareal for nyudstykkede grunde tillægges virkning for hele lovens gyldighedsområde, altså også i bymidter og i Københavns kommune.

2) Denne mindstegrundstørrelse skal foreligge ikke blot ved nye udstykninger og matrikuleringer, men også efter omdelinger og skelforandringer. Ved udstykning til sammenlægning med anden ejendom

skal kravet om mindstegrundstørrelse dog først være opfyldt efter sammenlægningen.

3) Mindstegrundstørrelsen har ikke længere betydning for, om en grund af mindre størrelse overhovedet må bebygges, men vil alene være af retlig betydning ved de nævnte matrikulære forandringer.

4) Reglerne for beregning af grundstørrelsen er i princippet uændrede, men er tilpasset de nye bestemmelser i vejlovgivningen (lov nr. 288 af 7. juni 1972 om private fællesveje og lovekændtgørelse nr. 423 af 11. september 1972 om offentlige veje).

5) Kommunernes beføjelse til at modsætte sig udstykninger, som ville være til hinder for en hensigtsmæssig bebyggelse, begrænses ikke længere til bymidter. En kommunalbestyrelse vil alligevel altid kunne hindre en uhensigtsmæssig udstykning uden for bymidter ved en lokalplan eller et anteciperet foreløbigt forbud, jfr. lovforslagets § 16. Den omhandlede beføjelse for kommunerne skal dog ikke kunne anvendes over for ansøgninger om udstykning i landzone, idet by- og landzonenloven allerede tillægger amtsrådet henholdsvis byudviklingsudvalget et tilstrækkeligt indseende med udstykninger i landzone.

6) Endvidere skal nævnes, at den nugældende ubegrænsede dispensationskompetence for kommunalbestyrelserne med hensyn til lovens mindstegrundstørrelsesregel ikke længere udtrykkes i umiddelbar forbindelse med den materielle regel, men forudsættes opretholdt i den foreslåede bekendtgørelse i medfør af lovforslagets § 47, stk. 2.

Det forudsættes endvidere, at det i den foreslåede bekendtgørelse i medfør af lovforslaget § 47, stk. 6, bliver bestemt, at den særlige „nabobeskyttelsesordning“ efter § 47, stk. 5, ikke skal gælde ved ansøgninger om dispensation fra mindstegrundstørrelsen.

Det har været overvejet, om en mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> fortsat bør fastsættes som lovens normale regel. Bestemmelsen indførtes i lovgivningen i 1949 og må ses på baggrund af den dengang ønskelige mindstestørrelse af en grund beregnet til opførelse af et sædvanligt fritliggende parcelhus. I de følgende år er udviklingen gået i to retninger.

På den ene side førte velstandstigningen til, at bygherrerne ofte ønskede at opføre større enfamiliehuse end tidligere. Dette nødvendiggjorde en større bredde af parcelhusgrundene. Da yderligere ønsket om en rimelig afstand til nabobebyggelsen fortsat gjorde sig gældende og i de seneste år tillige ønsker om anlæg af svømmebassin eller opførelse af legehuse o. lign., tenderede udviklingen mod et større areal end 700 m<sup>2</sup> for en parcelhusgrund; når der ikke i forbindelse med udstykningen blev gennem-

ført en nærmere bebyggelsesplanlægning af det pågældende område.

På den anden side har udviklingen ført til ønsker om såkaldt tæt-lav boligbebyggelse, hvor den grund, der eksklusivt hører til det enkelte enfamiliehus, er langt mindre end 700 m<sup>2</sup>, og hvor der til gengæld regnes med ret store fællesarealer for den samlede bebyggelse. Også mange enfamiliehusejeres ønske om en begrænsning af havearealets størrelse tenderer mod en reduktion af det almindelige krav til grundens mindstestørrelse.

Når lovforslaget opretholder hovedreglen om mindst 700 m<sup>2</sup> grundareal, er det ikke udtryk for, at der dermed fastlægges en ønskelig norm for grunde til enfamiliehus. Bestemmelsen må nemlig ses i sammenhæng med lovforslagets øvrige indhold. For det første kan der i en lokalplan fastlægges andre grundstørrelser, jfr. § 39. For det andet skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, jfr. § 12, stk. 2.

Hovedreglen om mindst 700 m<sup>2</sup> grundareal vil derfor i praksis kun få betydning for enkeltudstyknings- og bebyggelsesplanlægning, der finder udtryk i en lokalplan, opereres med væsentligt mindre størrelser af de enkelte grunde. En sådan udvikling vil tværtimod ofte være ønskelig.

Der ligger i hovedreglen derimod ingen hindring for, at der som led i en udstyknings- og bebyggelsesplanlægning, der finder udtryk i en lokalplan, opereres med væsentligt mindre størrelser af de enkelte grunde. En sådan udvikling vil tværtimod ofte være ønskelig.

I de gældende byggelove findes endvidere en regel om, at der ikke må foretages matrikulære ændringer, hvorved der ville fremkomme forhold i strid med de øvrige bestemmelser i lovene. Lovforslaget opretholder denne regel.

Som led i bestemmelserne om kloakering indeholder vandløbsloven en beføjelse for kommunalbestyrelsen til at stille en udstykningssag i bero på ubestemt tid, hvis hensynet til en forsvarlig og hensigtsmæssig byudvikling taler imod arealets udstykning til bebyggelse på det pågældende tidspunkt. Bestemmelserne herom findes i vandløbslovens § 70 a og § 74 a, stk. 2. Disse bestemmelser ophæves imidlertid ved ikrafttrædelsen den 1. oktober 1974 af de ændringer i vandløbsloven, der er gennemført ved lov nr. 374 af 13. juni 1973 som led i miljøreformen, og afløses af de snævrere regler i § 30 i miljøbeskyttelsesloven af samme dato, der alene sigter på gennemførelsen af en forsvarlig spildevandsafledning.

Det har været forudsat, at den omhandlede vide-regående beføjelse for kommunalbestyrelserne i henhold til de foreløbige gældende bestemmelser i vandløbsloven skulle søges overført til planlægningslovgivningen. Bestemmelserne har været og vil fortsat være af væsentlig betydning for kommunerne ved gennemførelsen af en planlagt etapevis udbygning af et byområde.

Lovforslaget medtager derfor i stk. 2, 2. pkt., den omhandlede beføjelse for kommunerne i henhold til vandløbsloven, men begrænset til kun at kunne anvendes over for ansøgninger om udstykninger i byzone.

I stk. 3 er foreslået bestemmelser til afløsning af byggelovens § 21, stk. 1, og den københavnske byggelovs § 14, stk. 1, om vejadgang som betingelse for udstykning til bebyggelse og om længden af byggrundens facade mod vej.

De foreslåede bestemmelser opretholder i realiteten den gældende retstilstand, dog med den forenkling og undtagelse, at kommunalbestyrelsen ikke længere skal godkende en vej som værende egnet til at modtage bebyggelse med adgang til vejen.

Lovforslagets § 40 forudsætter en ophævelse af byggelovens § 5, § 21, stk. 1, og § 70, stk. 2—4, samt en ændring af den københavnske byggelovs § 14, stk. 1 og 2.

#### *Til § 41.*

Kravene til friarealer ved ny bebyggelse fastlægges i byggelovgivningen, jfr. byggelovens § 32, stk. 1, og de supplerende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 2.1.1., stk. 1, samt disse bestemmelser forbyder i den noget forældede § 50, stk. 1, i den københavnske byggelov. Da lokalplaner skal kunne indeholde bestemmelser om friarealer, jfr. lovforslagets § 13, vil det være hensigtsmæssigt, at loven indeholder en henvisning til byggelovgivningens regler herom.

#### *Til § 42.*

Ved bestemmelserne i denne paragraf reguleres bebyggelsestætheden ligesom i gældende ret ved hjælp af begrebet udnyttelsesgrad. Paragraffen indeholder imidlertid en del ændringer af de gældende bestemmelser herom.

Begrebet udnyttelsesgrad blev indført i lovgivningen ved den københavnske byggelov fra 1939. Det afløste for Københavns vedkommende den ældre bygningslovgivnings regler om maksimale bebyggelsesgrader og måtte anses for et mere adækvat udtryk for bebyggelsesintensiteten end begrebet

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

bebyggelsesgrad. I løbet af den følgende snes år blev udnyttelsesgradsbegrebet kendt og ret almindeligt anvendt ud over hele landet, dels fordi statslånskravene anvendte dette begreb, dels fordi det hyppigt blev indført i både byplanvedtægter og dispositionsplaner og i øvrigt også indførtes i en del kommunale bygningsvedtægter. Ved (lands)- byggeoven af 1960 forlod man helt en bebyggelsesregulering ved hjælp af maksimale bebyggelsesgrader og indførte udnyttelsesgradsbegrebet som regulator.

Der er imidlertid en betydelig forskel mellem reglerne om udnyttelsesgrader i den københavnske byggeoven og i byggeoven for landet i øvrigt. Den københavnske byggeovens § 49, stk. 3, fastlægger de maksimale udnyttelsesgrader i København til 2,50 i 1. grundkreds, 2,00 i 2. grundkreds, 1,00 i 3. grundkreds og 0,50 i 4. grundkreds, uden at der skelnes mellem de forskellige bebyggelsesarter. Grundkredsinddelingen er fastlagt direkte i lovens § 11. For forretnings- og industribebyggelse i særlige byggeområder i København kan magistraten tillade, at udnyttelsesgraden forhøjes indtil 3,50 i 1. grundkreds, 3,00 i 2. grundkreds og 2,00 i 3. og 4. grundkreds, jfr. lovens § 49, stk. 5. For grunde i 3. grundkreds, der er udstykket før 1939, kan magistraten endvidere tillade udnyttelsesgraden øget til 1,25, jfr. lovens § 49, stk. 4.

De anførte maksimale udnyttelsesgrader kan ændres — i praksis nedsættes — i en byplanvedtægt. I magistratens bekendtgørelse af 10. april 1959 om Københavns gamle bydele er der således givet udtryk for, at den eksisterende udnyttelsesgrad for de enkelte karréer inden for områder, hvor bevaringshensyn foreligger, normalt ikke vil blive tilladt overskredet, selv om denne udnyttelsesgrad måtte ligge under den i byggeoven anførte maksimale udnyttelsesgrad. Endvidere fremgår det af den af borgerrepræsentationen i 1967 tiltrådte dispositionsplan for Københavns gamle bydel, at der i store dele af den indre by inden for voldene ikke vil blive tilladt en udnyttelsesgrad på mere end 1,75, om fornødent fastlagt ved byplanvedtægt. De senere års byplanvedtægter for områder i 2. grundkreds har nedsat byggeovens maksimale udnyttelsesgrad til typisk ca. 1,60 (1,25 med mulighed for forøgelse med indtil 30 pct. på grundlag af en samlet bebyggelsesplan). Inden for denne ramme har de seneste genopbygningsplaner i forbindelse med saneringer i både 1. og 2. grundkreds medført udnyttelsesgrader på ca. 1,20-1,40. I betænkning nr. 510/1968, afgivet af det af boligministeriet nedsatte udvalg om revision af byggeovene for København og Frederiksberg, måtte imidlertid konstateres en ret betydelig uenighed mellem ministeriets og Københavns kom-

munes repræsentanter om den ønskelige størrelse af byggeovens maksimale udnyttelsesgrader.

For alle andre kommuner i landet end Københavns kommune er den almindelige maksimale udnyttelsesgrad fastsat i byggeovens § 33, stk. 1, til 0,20 for parcelhuse, 0,25 for række- og kædehuse o. lign. og 0,40 for andre bebyggelser, for enhver bebyggelse i bymidter dog 0,50. Disse udnyttelsesgrader finder anvendelse, medmindre andet er bestemt i byplanvedtægt eller reguleringsplan eller i bygningsvedtægt i forbindelse med fastlæggelse af byggeområder, der forbeholdes en bestemt bebyggelsesart eller udlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

I de fleste bygningsvedtægter er lovens almindelige maksimale udnyttelsesgrader forhøjet under hensyntagen til de vejledende regler i lovens § 30, stk. 2, og inden for de rammer, som loven angiver i § 33, stk. 2-4. Disse rammer giver mulighed for, at der i bygningsvedtægterne kan fastsættes en maksimal udnyttelsesgrad på 1,00 for bebyggelse i bymidter, i byggeområder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse dog 1,25 og i byggeområder til udelukkende erhvervsbebyggelse (forretningsbebyggelse) dog 2,00. De nævnte maksima er kun anvendt i ret få bygningsvedtægter.

Uden for bymidter giver byggeovens rammer mulighed for maksimale udnyttelsesgrader på 0,60 i etageboligområder, 1,25 i blandede områder og 1,50 i erhvervsområder, medens rammerne ikke åbner mulighed for en forhøjelse af de almindelige maksimale udnyttelsesgrader for parcelhuse og række- og kædehuse o. lign. på henholdsvis 0,20 og 0,25. Også de nævnte maksima for etageboligområder, blandede områder og erhvervsområder er kun anvendt i ret få bygningsvedtægter.

Dernæst tillægger byggeovens § 33, stk. 5-6, og § 76 kommunalbestyrelsen en beføjelse til — hvis det er særligt hjemlet i kommunens bygningsvedtægt — at dispensere fra den maksimale udnyttelsesgrad, der i det enkelte tilfælde er gældende, såfremt der tilvejebringes en bebyggelsesplan, som typisk må omfatte flere grunde. Denne dispensationskompetence kan dog ikke anvendes af kommunalbestyrelserne til at tillade udnyttelsesgraden øget med mere end højst 30 pct. (f. eks. fra 0,40 til 0,52) eller til mere end 0,60 i boligområder uden for bymidter eller mere end 2,00 i erhvervsområder; den sidstnævnte begrænsning gælder dog ikke i Frederiksberg kommune.

Der er således en meget betydelig forskel på størrelsen af de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i og uden for København. Forklaringen herpå må i højere grad tilskrives de to byggeovnes forskel-

lige alder end den omstændighed, at København er landets eneste storby. Bymidte-problemerne i henseende til de maksimale udnyttelsesgrader er i princippet ikke anderledes i København end i de større provinsbyer. Den væsentligste forskel ligger i, at bymidten i København har en langt større udstrækning end i selv de største provinsbyer, og at der i København kan tales om flere bymidter.

Størrelsen af de maksimale udnyttelsesgrader i København har jævnlige givet anledning til kritik fra forskellig side. Således er der endnu i de senere år opført byggeri uden statsstøtte med udnyttelsesgrader på henimod 2,00, hvilket fører til, at friarealet til ophold kun har en størrelse på ca. 10 pct. af det krav, der stilles ved nyt boligbyggeri i resten af landet. Til illustration kan nævnes, at udnyttelsesgraden i det indre Nørrebro androg ca. 1,90, forinden saneringsvirksomheden i dette kvarter indledtes. Det større statsstøttede nybyggeri i 2. grundkreds, hvor byggelovens maksimale udnyttelsesgrad er 2,00, er i de senere år opført med udnyttelsesgrader på ca. 1,10-1,20.

Regeringen finder ikke tilstrækkelig anledning til, at den bestående forskel i lovgivningen mellem København og det øvrige land opretholdes, når det drejer sig om de almindelige maksimale udnyttelsesgrader, som kun vil finde anvendelse i tilfælde, hvor andet ikke er bestemt i en lokalplan. Idet de førnævnte bestemmelser i den københavnske byggelov forudsættes ophævet, foreslås de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i lovforslagets § 42 derfor fastlagt på et niveau, der svarer nogenlunde til niveauet efter de gældende regler i byggelovens § 33, stk. 1. Ved vurderingen af denne sidestilling af København med det øvrige land må det erindres, at kommunalbestyrelsen i en lokalplan kan både nedsætte og forhøje disse udnyttelsesgrader under hensyn til forholdene i det pågældende område og alene bundet af de rammer, der fastsættes i en af kommunalbestyrelsen vedtaget og af hovedstadsrådet eller amtsrådet godkendt dispositionsplan for kommunen. Som anført i bemærkningerne til §§ 20 og 21 er det hensigten inden genfremsættelsen af nærværende lovforslag at optage forhandling med Københavns kommune om tilvejebringelsen af en for tiden, indtil en godkendt dispositionsplan foreligger, gældende overgangsordning, som skal muliggøre, at der også i Københavns kommune straks fra ikrafttrædelsen af denne lov kan gennemføres lokalplaner uden miljøministerens godkendelse, selv om der derved i en vis udstrækning sker fravigelse af de i § 42 anførte udnyttelsesgrader.

Udnyttelsesgraden beregnes efter gældende ret som et forhold mellem på den ene side bebyggelsens

bruttoetageareal og på den anden side grundens (grundstykkets) areal og en del af det tilgrænsende vejareal, jfr. byggeovens § 29 og den københavnske byggeovs § 49, stk. 1-2. Kun uden for København har tillægsarealet en maksimumsbegrænsning på 25 pct. af grundens areal. De nærmere beregningsregler er i øvrigt ikke ganske ens i København og det øvrige land.

Begrebet tillægsareal er ikke noget nødvendigt led i beregningen af bebyggelsestætheden og fører hyppigt til en ubegrundet forskelsbehandling af de enkelte grunde.

I lovforslagets § 42, stk. 2, foreslås udnyttelsesgraden for en ejendom derfor defineret som forholdet mellem bebyggelsens bruttoetageareal og alene grundstykkets areal. Det findes mest hensigtsmæssigt, at de nærmere beregningsregler fortsat gives i byggeovgivningen, jfr. nu bygningsreglementets kapitel 2.2. og §§ 7 og 8 i bygningsvedtægten for København. Det forudsættes herved, at beregningsreglerne gøres ens for København og landet i øvrigt. Den foreslåede afskaffelse af begrebet tillægsareal må i princippet medføre, at de almindelige maksimale udnyttelsesgrader i lovforslagets § 42, stk. 1, ansættes højere, end det ellers ville være tilfældet.

For *parcelhuse* fastlægges stk. 1 en maksimal udnyttelsesgrad på 0,25 i stedet for den nu sædvanligt gældende udnyttelsesgrad på 0,20. En 20 m bred og 35 m dyb grund (700 m<sup>2</sup>) kan herefter bygges med 175 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I dag afhænger bruttoetagearealets størrelse af bredden af den tilgrænsende vej; er vejbredden 10 m, vil der på grunden efter de nugældende regler kun kunne bygges 160 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Da rækkehuse, gårdhuse og anden form for tæt-lav boligbebyggelse altid må opføres med grundlag i en lokalplan, hvor man ikke er bundet af den almindelige maksimale udnyttelsesgrad i stk. 1, er der ingen anledning til i stk. 1 at optage en særlig regel for sådan bebyggelse.

Selv om også opførelse af *etagebebyggelse* i et område, der i dispositionsplanen er udlagt til sådan bebyggelse, i mange tilfælde vil forudsætte tilvejebringelse af en lokalplan, jfr. § 12, stk. 2, er det dog fundet rigtigst blandt de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i § 42 at optage en særregel om den maksimale udnyttelsesgrad for denne form for bebyggelse. Den i stk. 1 foreslåede maksimale udnyttelsesgrad på 0,50 må imidlertid ikke anskues som udtryk for det ønskværdige niveau for bebyggelsestætheden i områder til etagebebyggelse og kan både lempes og skærpes i en lokalplan.

Ligesom i gældende ret sonderer den foreslåede

bestemmelse ikke mellem etageboligbebyggelse og anden etagebebyggelse.

Der sondres heller ikke mellem, om bebyggelsen opføres i eller uden for bymidter. På dette punkt afviger lovforslaget fra gældende ret, som uden for Københavns kommune har 0,50 som almindelig maksimal udnyttelsesgrad i bymidter og 0,40 udenfor, jfr. byggelovens § 33, stk. 1. Lovforslagets almindelige maksimale udnyttelsesgrad for etagebebyggelse ligger groft taget på niveau med gældende ret uden for Københavns kommune for så vidt angår etagebebyggelse uden for bymidter. Etagebebyggelse i bymidter og i Københavns kommune (i realiteten byfornyelse) bør altid forudsætte en lokalplan.

Anden bebyggelse består navnlig af etagebebyggelse uden for områder, som i dispositionsplanen er udlagt dertil, og af erhvervsbyggeri. Kontor- og forretningsbyggeri o. lign. vil dog ofte være omfattet af den foreslåede særregel for etagebebyggelse. Både gældende ret uden for Københavns kommune (byggelovens § 33, stk. 1) og lovforslaget fastlægger en maksimal udnyttelsesgrad på 0,40 for disse bebyggelsesarter.

I praksis er bebyggelsestætheden i industri- og værkstedsområder imidlertid normalt reguleret ikke ved maksimale udnyttelsesgrader, men ved den såkaldte kubikmeter-regel, der er hjemlet i byggelovens § 33, stk. 3, sidste punktum (f. eks. 3 m<sup>3</sup> bygningsvolumen pr. m<sup>2</sup> grundareal). Det vil fortsat være muligt i lokalplaner at anvende kubikmeterreglen i stedet for udnyttelsesgraden.

Den nærmere bestemmelse af begreberne parcelhuse, etagebebyggelse og anden bebyggelse foreslås i stk. 3 henskudt til supplerende administrativ forskrift. Afgrænsningen af de nævnte begreber forudsættes foretaget efter forhandling med boligministeren.

Lovforslagets § 42 forudsætter en ophævelse af byggelovens § 29, stk. 3-4, § 30, stk. 1-3 og § 33 samt af den københavnske byggelovs § 49. Endvidere forudsættes byggelovens § 29, stk. 1, ændret i overensstemmelse med lovforslagets § 42, stk. 2, og således, at den udnyttelsesgrad, der er fastsat i f. eks. byplan- og bygningsvedtægter før ikrafttrædelsen af de nye beregningsregler, fortsat skal beregnes under anvendelse af begrebet tillægsareal.

#### Til § 43.

I denne paragraf fastlægges det almindelige vandrette højdegrænseplan for en bebyggelse helt som i byggelovens § 28, stk. 1, 1. punktum, og stk. 2. Det findes mest hensigtsmæssigt, at de nærmere bereg-

ningsregler — parallelt med forholdet ved udnyttelsesgradens beregning — fortsat optages i bygningsreglementet, jfr. nu reglementets kap. 3.1.1. og 3.1.5.

Den københavnske byggelov indeholder intet vandret højdegrænseplan, men henskyder maksimeringen af bygningshøjden dels til konkrete afgørelser ud fra hensynet til „passende overensstemmelse mellem bygningerne såvel på den pågældende grund som på de omgivende grunde“ og brandtekniske hensyn, jfr. lovens § 52, stk. 1, dels til magistratens eventuelle fastlæggelse af et vandret højdegrænseplan „på steder, hvor der efter magistratens skøn bør tages hensyn til bestående bebyggelse“, jfr. § 52, stk. 6.

Lovforslagets § 43 forudsætter en ophævelse af byggelovens § 28 og de nævnte bestemmelser i den københavnske byggelov.

#### Til § 44.

Paragraffen omhandler en bebyggelses ydre fremtræden under hensyn til dens omgivelser.

Stk. 1 svarer med en vis forenkling til byggelovens § 43, stk. 1, a og b, jfr. den københavnske lovs § 60, stk. 1 og 2. Efter den gældende ordning i byggeloven tilkommer denne beføjelse kun kommunalbestyrelsen, hvis den er hjemlet i kommunens bygningsvedtægt; praktisk taget samtlige bygningsvedtægter indeholder imidlertid den nødvendige hjemmel, og begrænsningen er derfor nu overflødig.

(Om bevaringsbestemmelserne i byggelovens § 43, stk. 1, c og stk. 2, henvises til lovforslagets § 13, stk. 2, og § 29).

Stk. 2 svarer til byggelovens § 43, stk. 3, jfr. den københavnske lovs § 60, stk. 4, men med den udvidelse, at ulempen ikke nødvendigvis skal være „væsentlig“ eller „alvorlig“, og at der tales om „skæmmende“ i stedet for „stærkt skæmmende“. De færdselsmæssige hensyn, der omtales i den københavnske lov, er nu varetaget ved færdselslovens § 64, stk. 2 og 3, loven om offentlige veje § 102, stk. 1, nr. 1, og § 103, stk. 1, og privatvejslovens § 49, stk. 1, nr. 1, jfr. også bygningsreglementets kap. 3.4., stk. 2, g-j, og stk. 3. De brandmæssige hensyn må varetages i bygningslovgivningen.

Stk. 3 svarer til byggelovens § 43, stk. 4, der ikke genfindes i den københavnske lov, men med ordet „skæmmende“ i stedet for „stærkt skæmmende“. Et krav om fjernelse vil naturligvis ikke kunne fremsættes i tilfælde, hvor lovgivningen forlanger opretholdelse af den pågældende bebyggelse, jfr. f. eks. landbrugslovens § 8, stk. 2.

Stk. 4 svarer til byggelovens § 43, stk. 6.

*Stk. 5* må sammenholdes med den almindelige klagebestemmelse i lovforslagets § 48, hvorefter afgørelser i henhold til § 44 ikke ville kunne påklages til anden administrativ myndighed, for så vidt angår det skønsmæssige element i afgørelsen. Da der ved påbud efter *stk. 2* eller *stk. 3* foretages indgreb i bestående forhold, findes det imidlertid rigtigst, at også skønnet, der ligger til grund for påbudet, skal kunne indbringes for miljøministeren til fuldstændig efterprøvelse.

Lovforslagets § 44 forudsætter en ophævelse af byggelovens § 43 og den københavnske byggelov § 60.

#### *Til § 45.*

I paragraffen indeholdes almindelige regler om det indbyrdes forhold mellem forskellige bebyggelsesarter, således at gensidige ulemper kan undgås.

*Stk. 1* svarer til begyndelsen af byggelovens § 39, *stk. 1*, og til den københavnske byggelovs § 45, *stk. 1, 1. punktum*. De nævnte gældende bestemmelser er dog begrænset til kun at finde anvendelse i byggeområder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt - jfr. byggelovens § 40 - i områder, som slet ikke er byggeområdeplanlagt. Efter lovforslaget vil det ikke længere være muligt at fastlægge særlige byggeområder i bygningsvedtægt. Da de nævnte gældende bestemmelser udtrykker et princip, der bør være almindeligt gældende, er *stk. 1* udformet i overensstemmelse hermed. Med udtrykket „de forskellige bebyggelsesarter“ sigtes ikke blot til erhvervsbebyggelse over for boligbebyggelse, men også til f. eks. etagebebyggelse over for parcelhusbebyggelse.

*Stk. 2* og *stk. 3* svarer i det væsentlige til byggelovens § 39, *stk. 2* og *3*, og den københavnske lovs § 45, *stk. 2* og *3*, med en tilsvarende udvidelse som i forslagens *stk. 1* og med en udvidelse til ibrugtagen også af ubobyggede arealer til erhvervsformål, jfr. herved byggelovens § 38, *stk. 1*, sidste pkt.

*Stk. 4* må sammenholdes med den almindelige klagebestemmelse i lovforslagets § 48, hvorefter afgørelser i henhold til § 45 normalt ikke ville kunne påklages til anden administrativ myndighed. Afgørelser efter *stk. 2* eller *stk. 3* findes imidlertid at burde kunne indbringes for miljøministeren til fuldstændig efterprøvelse.

Lovforslagets § 45 forudsætter, at de nævnte bestemmelser i byggelovene ophæves.

#### *Til kapitel 7.*

I dette kapitel er optaget bestemmelser om påtale, dispensation, klage og søgsmål vedrørende lokal-

planer og fortsat gældende byplanvedtægter og vedrørende de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovforslaget.

Også med de foreslåede bestemmelser herom iværksættes en betydelig decentralisering, så at de spørgsmål, der løbende vil opstå under administrationen af byplanlovgivningen, i videst muligt omfang kan opnå deres endelige løsning på kommunalt niveau.

Endvidere indeholder kapitlet nogle bestemmelser, der tilsigter at indrømme de omboende en efter erfaringerne tiltrængt medvirken ved afgørelsen af, om en konkret dispensation bør meddeles.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de enkelte paragraffer.

#### *Til § 46.*

Bestemmelsen fastsætter i overensstemmelse med gældende ret, at kommunen skal føre kontrol med, at de byplanmæssige og bebyggelsesregulerende forskrifter overholdes.

Som altovervejende regel skal der indhentes udstykningsapprobation (udstykningslovens §§ 1 og 18) eller byggetilladelse (byggelovens § 13, den københavnske byggelovs § 6) til foranstaltninger, som er omfattet af bestemmelserne nævnt i *stk. 1*. Kontrollen med, at disse bestemmelser overholdes, indgår derfor allerede i dag som et selvfølgeligt led i kommunernes behandling af udstykningsansøgninger, jfr. §§ 8 og 13 i landbrugsministeriets cirkulære af 26. september 1972, og af ansøgninger om byggetilladelse. Med henblik på foranstaltninger, til hvis udførelse der ikke kræves byggetilladelse, er det almindeligvis foreskrevet i den enkelte byplanvedtægt, at kommunalbestyrelsen skal oplyses om den pågældende foranstaltning, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

En pligt for kommunen til at søge ulovligt forhold lovliggjort, jfr. § 52 og § 53, *stk. 1*, nr. 4, følger umiddelbart af, at kommunalbestyrelsen er den offentlige myndighed, der som 1. instans påser overholdelsen af byplanlovgivningen. Det findes imidlertid hensigtsmæssigt, at loven indeholder en udtrykkelig regel herom, og en sådan bestemmelse er derfor optaget som *stk. 2*.

#### *Til § 47.*

Paragraffen fastlægger dispensationskompetencen og indeholder nærmere regler om fremgangsmåden ved meddelelse af konkrete dispensationer.

Forslagets *stk. 2* omhandler dispensationer fra de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der overføres fra byggelovene til den ny byplanlov,



dvs. bestemmelserne om grundstørrelse, maksimal udnyttelsesgrad og maksimal bygningshøjde.

Den gældende byggelovgivning uden for København giver ikke kommunalbestyrelserne beføjelse til i synderlig stor udstrækning at meddele dispensationer fra disse bestemmelser. Efter byggelovens § 15, stk. 2, er miljøministeriet dispensationsmyndighed i de kommuner, der pr. 1. april 1970 havde mere end 30.000 indbyggere, medens i øvrigt amtsrådet har dispensationskompetencen.

Denne ordning har givet anledning til kritik. I rapporten af oktober 1973 fra boligministeriets arbejdsgruppe om dobbeltadministration er det således (s. 23) anført, at et stort antal af de henvendelser fra de enkelte kommuner, som er tilgået arbejdsgruppen, har vedrørt dispensationskompetencens placering. Det er ifølge rapporten et gennemgående træk i disse henvendelser, at der ønskes tillagt kommunalbestyrelserne en øget adgang til at meddele dispensationer fra byggelovgivningen og — for så vidt angår de bestemmelser, der nu foreslås overført til byplanloven — især for parcelhusbebyggelse. Amtsrådsforeningen tilkendegav over for arbejdsgruppen, at kommunalbestyrelserne bør tillægges kompetence til at tillade mindre væsentlige fravigelser af bestemmelserne om udnyttelsesgrad, hvorimod Kommunernes Landsforening foreslog arbejdsgruppen en generel og ubegrænset overførelse af dispensationskompetencen til kommunalbestyrelserne. Arbejdsgruppen konkluderede sine overvejelser derhen (rapportens s. 25—26), at der bør tillægges kommunalbestyrelsen en øget dispensationskompetence vedrørende de byggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen. Der var imidlertid i arbejdsgruppen enighed om (s. 24), at bebyggelsesforholdene i størst mulig udstrækning bør søges reguleret ved en forudgående bebyggelsesplanlægning for et større område end den enkelte ejendom, således at området for konkrete dispensationer fra de almindelige byggelsesregulerende bestemmelser derved formindskes mest muligt.

Forslagets stk. 2 tilsigter at imødekomme de fremførte ønsker i overensstemmelse med arbejdsgruppens konklusion.

Det fremgår således af den foreslåede affattelse af 1. pkt., at der tilsigtes givet kommunalbestyrelserne en betydelig øget dispensationskompetence for så vidt angår de omhandlede bestemmelser, der overflyttes fra byggelovgivningen. Da det ikke vil være hensigtsmæssigt i loven at fastlægge de grænser og forudsætninger for kommunernes dispensationsmyndighed, som bør opstilles, er fastlæggelsen heraf foreslået henskudt til en ministeriel bekendtgørelse.

Bekendtgørelsen forudsættes udfærdiget efter forhandling med de kommunale organisationer.

Det foreslås dernæst udtalt udtrykkeligt i 2. pkt., at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele en konkret dispensation, hvis der ifølge § 12, stk. 2, skal foreligge en lokalplan før gennemførelsen af det byggeri eller den udstykning, som forudsætter en fravigelse af de omhandlede bestemmelser. Derimod åbner 2. pkt. mulighed for, at miljøministeriet i sådanne tilfælde kan meddele en konkret dispensation, men det må forventes, at ministeriet vil være yderst tilbageholdende hermed.

Det fremgår indirekte af stk. 2, at amtsrådet vil blive fritaget for at behandle dispensationssager vedrørende de omhandlede bestemmelser.

Forslagets stk. 3 og 4 omhandler dispensationer fra lokalplaner og fortsat gældende byplanvedtægter.

En stående bestemmelse i byplanvedtægter går ud på, at mindre betydende lempelser kan indrømmes af kommunen, såfremt karakteren af det kvarter, som planen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Videregående lempelser anses for at være en sådan ændring af planen, at der må forudsættes tilvejebringelse af en ny vedtægt i overensstemmelse med reglerne i byplanlovens § 5, stk. 2 og 3. Forslagets stk. 3, 1. pkt., og stk. 4 opretholder denne ordning og tillægger den virkning også for dispensationer, der først søges efter etableringen af et planstridigt forhold. Sådanne bibeholdelsesdispensationer kan efter de gældende bestemmelser i byplanlovens § 27, stk. 2, kun meddeles af ministeriet, og lovforslaget er således også på dette punkt udtryk for en decentralisering.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal kunne delegere sin dispensationskompetence helt eller delvis til en grundejerforening eller til en beboerforening, for så vidt de pågældende grundejere samtykker deri. Forslaget herom har to motiveringer. Dels forekommer det rimeligt og i pagt med nærdemokratiske idealer, at en beslutning om at indrømme mindre betydende lempelser af en lokalplan kan træffes af de direkte berørte personer. Dels kan delegationen fritage den kommunale forvaltning for et antal sager, som set fra kommunalbestyrelsens side typisk vil være af bagatelagtig karakter, omend de af den enkelte beboer kan vurderes som ret betydningsfulde. En delegation af dispensationskompetencen vil antagelig især kunne tænkes til grundejerforeninger for parcelhus- og sommerhusområder, hvor områdets grundejere har pligt til at være medlem af foreningen, til andelsboligforeninger og til beboerforeninger i større almennyttigt byggeri, som er omfattet af en lokalplan.

Det fremgår af § 48, stk. 3, at en forenings afgørelse i en dispensationssag inden 4 uger kan indbringes for kommunalbestyrelsen til prøvelse. Kommunalbestyrelsen bør derfor ikke udfærdige byggetilladelse efter byggeloven på grundlag af en af foreningen meddelt dispensation, før klagefristen er udløbet.

Ved bestemmelserne i *stk. 5* foreslås indført en „nabobeskyttelses-ordning“ under behandlingen af dispensationsansøgninger.

Det har længe været utilfredsstillende, at naboer og omboende har været reelt afskåret fra at søge deres interesser beskyttet, når der opstod spørgsmål om meddelelse af dispensation.

I rapporten af oktober 1973 fra boligministeriets arbejdsgruppe om dobbeltadministration (s. 26) har gruppen på henstilling fra Kommunernes Landsforening indstillet, at overførelse af dispensationskompetence til kommuner bliver ledsaget af en ordning, hvorefter dispensationer fra de bestemmelser i byggelovgivningen, der virker til at beskytte omboendes interesser, først kan gives eller udnyttes, efter at de omboende har haft lejlighed til at fremsætte indsigelser. Arbejdsgruppen har tilføjet, at en sådan ordning ikke i sig selv indebærer nogen administrationsforenkling, men må betragtes som en forudsætning for den forenkling, der ligger i en uddelegeret dispensationskompetence. Arbejdsgruppens indstilling og betragtninger vedrører direkte byggelovgivningen, men har mindst lige så stor relevans ved spørgsmål om fravigelse af en lokalplan.

I adskillige andre lande har der været en lignende trang til en bedre „nabobeskyttelse“, og bestemmelser, der i princippet svarer til lovforslagets, er i de senere år indført bl. a. i Norge og England.

I *stk. 5, 1. pkt.*, er den kreds af interesserede, som altid skal underrettes, afgrænset meget snævert, nemlig til de umiddelbare naboer. Det findes overvejende betænkeligt at overlade underretningen til den, der ansøger om dispensation, selv om de administrative konsekvenser af „nabobeskyttelses-ordningen“ derved kunne begrænses. I nogle tilfælde bør imidlertid underretning utvivlsomt gives til en videre kreds. Bestemmelsen indeholder derfor i 2. pkt. en beføjelse for kommunalbestyrelsen til at forlange en sådan mere udstrakt orientering, før der tages stilling til ansøgningen. I disse tilfælde findes det forsvarligt at pålægge dispensationsansøgeren denne underretningspligt, idet det herved forudsættes, at underretningen indeholder mindst de oplysninger, som fremgår af kommunalbestyrelsens underretning til de umiddelbare naboer. Beføjelsen efter 2. pkt. er begrænset til at finde anvendelse i sager, der skal afgøres af kommunalbestyrelsen, dels

fordi spørgsmålet antagelig ikke vil blive aktuelt i sager, hvis afgørelse er delegeret til en grundejer- eller beboerforening, dels fordi det i øvrigt kan forekomme betænkeligt at tillægge en privat forening en sådan beføjelse.

De foreslåede bestemmelser i *stk. 5* repræsenterer en nydannelse i byplanlovgivningen, og det vil først efter forløbet af nogen tid kunne vurderes, om bestemmelserne har virkning efter deres hensigt. Det foreslås derfor yderligere i *stk. 6*, at miljøministeren får beføjelse til om fornødent at ændre „nabobeskyttelses-ordningen“ i overensstemmelse med de indvundne erfaringer, ligesom der foreslås tillagt ministeren beføjelse til at supplere lovens bestemmelser med nærmere regler om f. eks. underretningens indhold og måden for dens afgivelse. Som anført i bemærkningerne til § 40 forudsættes det, at det i miljøministerens bekendtgørelse efter *stk. 6* bestemmes, at „nabobeskyttelses-ordningen“ ikke finder anvendelse ved spørgsmål om dispensation alene fra mindstegrundstørrelsen.

Forslagets *stk. 7* svarer til lignende bestemmelser i andre love, f. eks. by- og landzonelovens § 10, byggelovens § 61, *stk. 1*, og den københavnske byggelovs § 64, *stk. 1* og 2. Det følger af den foreslåede bestemmelse, at kommunalbestyrelsen er legitimeret til at foranledige tinglysningen også i tilfælde, hvor dispensationen er meddelt af en privat forening.

#### Til § 48.

Efter gældende byplanlovs § 26, *stk. 1*, jfr. § 8, *stk. 1*, kan en kommunalbestyrelsens beslutning i medfør af en byplanvedtægt påklages til miljøministeriet inden 4 uger.

Efter byggelovens § 14 kan kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til byggelovgivningen påklages til miljøministeriet, når kommunen den 1. april 1970 havde mere end 30.000 indbyggere, og ellers til amtsrådet. Amtsrådets afgørelser kan derimod kun påklages til ministeriet i begrænset omfang. Således kan amtsrådets afgørelser i dispensationssager som hovedregel ikke påklages overhovedet, og en afgørelse, der træffes af amtsrådet som klagemyndighed, kan som hovedregel kun påklages, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven. Klagefristen efter byggelovens § 14 er 30 dage.

Den forenkling af administrationen som helhed, der tilsigtes med lovforslagets § 47 om decentralisering af dispensationskompetencen, vil kun blive opnået, hvis der i hvert fald som hovedregel ikke kan ske påklage til ministeriet af kommunalbestyrelsens skønsmæssige afgørelser. Hvis adgangen til administrativ klage over for sådanne afgørelser ikke be-

grænses, må det nemlig befrygtes, at et betydeligt antal af afgørelserne — og ikke mindst afgørelserne i dispensationssager — indbringes for ministeriet i form af klagesager, hvis behandling gennemgående er langt mere tidkrævende og arbejdskraftsbelastende.

Med en begrundelse som den her anførte har boligministeriets arbejdsgruppe om dobbeltadministration i sin rapport af oktober 1973 (s. 26) lagt vægt på, at der i forbindelse med decentraliseringen indføres en sådan begrænsning i adgangen til administrativ klage.

For så vidt angår kommunalbestyrelsens afgørelser i dispensationssager må det erindres, at der i en sådan sag er ansøgt om tilladelse til at fravige en gældende bestemmelse og dermed opnå en begunstigeelse. Sagens afgørelse vil altid bero på kommunalbestyrelsens skøn, der i vidt omfang må baseres på de stedlige forhold, og i beslutningsprocessen er i hvert fald de umiddelbare naboer involveret, jfr. lovforslagets § 47, stk. 5. Ministeriet vil på denne baggrund i praksis have yderst begrænsede muligheder for som klagemyndighed at kunne imødekomme en klage over, at en ansøgt dispensation er blevet afslået. Heller ikke en klage, f.eks. fra en nabo, over at en dispensation er blevet meddelt, vil i almindelighed kunne føre til en ændring af afgørelsen. Der gælder ikke — og bør heller ikke fastsættes — nogen frist, inden for hvilken en lovligt meddelt dispensation ikke må udnyttes, og almindelige forvaltningsretlige regler fører da til, at en begunstigende forvaltningsakt, som der her er tale om, normalt ikke kan ændres til ugunst for den pågældende. Retsbeskyttelse hensyn synes således ikke at kunne føre til, at der i konflikt med hensynet til at undgå overflødig dobbeltadministration indrømmes adgang til påklage til ministeriet eller amtsrådet af kommunalbestyrelsens afgørelser i dispensationssager.

Tilsvarende betragtninger gør sig gældende ved de fleste andre skønsmæssige afgørelser, som kommunalbestyrelsen kan træffe i henhold til loven eller en lokalplan. Det gælder dog ikke kommunalbestyrelsens beslutning om at foretage ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan, jfr. lovforslagets § 31. Selv om en sådan beslutning beror på et skøn bl. a. over ekspropriationens nødvendighed, bør et indgreb af denne karakter være undergivet administrativ rekurs også for så vidt angår de skønsmæssige elementer i beslutningen. Også over for enkelte andre skønsmæssige afgørelser, som kommunalbestyrelsen kan træffe, bør der være mulighed for at påklage.

Derimod må der lægges afgørende vægt på, at lov-

givningen gennem nødvendige fortolkninger gives det samme indhold overalt i landet. Der bør derfor altid være mulighed for påklage til ministeriet af spørgsmål, der vedrører forståelsen af lovgivningen.

Forslagets *stk. 1 og 2* er i overensstemmelse hermed. Det foreslås således, at der med enkelte angivne undtagelser kun skal være adgang til administrativ påklage, for så vidt angår spørgsmål, der vedrører den af kommunalbestyrelsen anlagte forståelse af lovgivningen. Hvis et sådant spørgsmål indgår i kommunalbestyrelsens afgørelse i en dispensationssag, kan dette spørgsmål indbringes for klageinstansen, men ikke spørgsmål om den rette udøvelse af selve det skøn, der indgår i afgørelsen.

Adgangen til i henhold til § 48 at påklage en afgørelse til ministeriet foreslås ikke begrænset til adressaten for den pågældende afgørelse. Spørgsmål om forståelsen af lovgivningen vil derfor efter almindelige forvaltningsretlige regler kunne indbringes for ministeriet af enhver, der skønnes at have den fornødne retlige interesse i spørgsmålets efterprøvelse. Denne almindelige klageadgang vil ligeledes efter almindelige forvaltningsretlige regler kunne udnyttes også over for en kommunalbestyrelsens undladelse af at træffe en afgørelse, f.eks. om at udarbejde en lokalplan, for så vidt beslutningen beror på den af kommunalbestyrelsen anlagte fortolkning af loven.

Som følge af den således foreslåede ordning vil der ikke med rimelighed kunne foreskrives nogen klagefrist, ligesom en klagevejledning i kommunalbestyrelsens afgørelser synes at ville være mere vildledende end vejledende.

Under hensyn til, at klagesager efter den foreslåede ordning som hovedregel er begrænset til legalitetsspørgsmål, findes det rigtigst, at klage altid kan ske direkte til miljøministeren. Amtsrådene fritages således for at skulle behandle klagesager efter de bybyggelsesregulerende bestemmelser, der foreslås overført fra byggeloven til den nye lov om kommuneplanlægning. Det fremgår af lovforslagets § 50, at miljøministeren kan bemyndige en under ministeriet hørende styrelse eller lignende til i stedet for ministeren at træffe afgørelse i klagesager.

I *stk. 3* foreslås en udvidet klageadgang over for de afgørelser, som i dispensationssager træffes af en grundejer- eller beboerforening i henhold til bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen. Det findes mest betryggende, at sådanne afgørelser, der træffes af en privat organisation kan efterprøves fuldt ud af kommunalbestyrelsen efter påklage.

#### Til § 49.

I den gældende byplanlovs § 26, stk. 2, er fastsat

en frist på 6 uger for indbringelse for domstolene af spørgsmål om lovens anvendelse. I byggelovens § 14, stk. 10, er en sådan søgsmålsfrist fastsat til 6 måneder. Efter den københavnske byggelovs § 9, stk. 5, er søgsmålsfristen 6 uger.

Den relativt korte søgsmålsfrist efter den københavnske byggelov og den gældende byplanlov har givet anledning til kritik. Da der ikke synes at kunne anføres tungtvejende begrundelser for at fastholde en så kort frist, er det i *stk. 1* foreslået, at søgsmålsfristen fastsættes til 6 måneder som i byggeloven.

*Stk. 3* svarer til ekspropriationsprocedurelovens § 26, stk. 2.

De foreslåede bestemmelser i *stk. 4* har deres baggrund i, at det efter gældende ret er usikkert, om en privatperson under en civil retssag mod en anden privatperson kan støtte ret på overtrædelse af bestemmelser i den offentligretlige lovgivning. I byplanvedtægter er det almindeligvis bestemt, at påtaleretten i forhold til vedtægternes bestemmelser alene tilkommer kommunalbestyrelsen, men spørgsmålet er i øvrigt ulovbestemt. På grundlag af en højesteretsdom fra 1925 har retspraksis i en lang årrække ikke anerkendt privat påtale ved tilside sættelse alene af offentligretlige bestemmelser, men enkelte domme fra de senere år kan tyde på en vis ændring af denne retspraksis.

En sådan ændring findes ønskelig, i hvert fald for så vidt angår forhold, der er omfattet af lovforslaget. Såvel bestemmelser i en lokalplan (byplanvedtægt) som de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovforslagets § 42, § 43 og § 45, stk. 1, virker i udstrakt grad til at beskytte den enkelte grundejer og beboer imod, at andre foretager ulempeforvoldende handlinger. Byplanlovgivningen har i tidens løb i realiteten fortrængt mere og mere af den privatretlige naboret, herunder reguleringen ved private servitutter. Det findes derfor rimeligt at understøtte den ovennævnte tendens i nyere retspraksis ved en lovbestemmelse, der udtrykkeligt tillægger private søgsmålsret over for overtrædelser af de nævnte bestemmelser i loven eller af en lokalplan eller byplanvedtægt. Såvel kommunalbestyrelsen som miljøministeriet vil i givet fald kunne indtræde i en sådan retssag efter reglerne i retsplejelovens § 252, stk. 2, eventuelt efter procesunderretning i henhold til § 252, stk. 3.

Til den foreslåede værnetingsregel i *stk. 5* bemærkes, at landsretsbehandling efter 2. pkt. vil omfatte søgsmål om såvel ekspropriationsbeslutningen som erstatningsfastsættelsen. 2. pkt. svarer i øvrigt til ekspropriationsprocedurelovens § 26, stk. 1, 1. pkt.

#### Til § 50.

Som led i struktureringen af miljøministeriet, hvortil der ved ministeriets oprettelse i september 1973 blev henlagt sager fra flere andre ministerier, overvejes det — i overensstemmelse med principperne i redegørelsen fra arbejdsgruppen vedrørende statsadministrationens organisation (betænkning nr. 629/1971) — at etablere styrelser eller tilsvarende institutioner under ministeriet til udførelse af de opgaver, der ikke nødvendigvis må udføres i snæver tilknytning til ministeren.

For at muliggøre en sådan strukturering er de foreslåede bestemmelser i § 50 medtaget, selv om strukturovervejelserne ikke er tilendebragt på nuværende tidspunkt.

Bestemmelserne har i øvrigt deres forbillende i miljøbeskyttelseslovens § 45, stk. 3, hvorefter miljøministeren kan henlægge sin adgang til at træffe afgørelser efter loven til miljøstyrelsen og samtidig bestemme, at styrelsens afgørelser ikke kan påklages til ministeren.

#### Til kapitel 8.

#### Til § 51.

For så vidt angår *stk. 1* henvises til de gældende bestemmelser i bl. a. byplanlovens § 6, 1. pkt., og byggelovens § 56, stk. 4, jfr. også § 45 i lov om offentlige veje og § 17 i administrationsvedtægt for staden Københavns bygningsvæsen.

*Stk. 2 og 3* svarer i princippet ligeledes til den gældende byplanlovs § 6, 1. pkt., byggelovens § 11, stk. 1, og den københavnske byggelovs § 72, stk. 1, 1. pkt.

*Stk. 4* er i overensstemmelse med en række tilsvarende bestemmelser i nyere love, bl. a. byggelovens § 11, stk. 2, og miljøbeskyttelseslovens § 51, stk. 2. Den omhandlede politibistand vil kunne ydes, uden at en forudgående retskendelse først skal indhentes.

#### Til § 52.

Bestemmelserne svarer til den gældende byplanlovs § 27, stk. 1 og 3, samt byggelovens § 64, stk. 1, nr. 4 og 5.

#### Til § 53.

Bestemmelsen svarer i princippet til gældende byplanlovs § 25, jfr. byggelovens § 65, stk. 1, c og e. I *stk. 1, nr. 4*, er tydeliggjort, at også et påbud om at berigtige et ulovligt forhold er et påbud, hvis ikke-efterkommelse medfører strafansvar.

## F. t. l. om kommuneplanlægning.

*Til § 55.*

Nærværende lov vil umiddelbart afløse den gældende byplanlov af 29. april 1938 med senere ændringer.

De byplanvedtægter, der er tilvejebragt med hjemmel i den gældende byplanlov og dens forgænger, byplanloven af 18. april 1925, vil fortsat være gældende, indtil de eventuelt ophæves eller ændres ved en lokalplan i henhold til nærværende lov. Det samme gælder markplaner, som er tilvejebragt efter reglerne i den gældende byplanlov. Hverken byplanvedtægter i henhold til byplanloven af 1925 eller markplaner kan dog give en grundejer krav på at gennemføre udstykninger i strid med lovforslagets § 40 eller opføre bebyggelse med en større udnyttelsesgrad eller bygningshøjde, end der følger af §§ 42 og 43, jfr. herved bemærkningerne til § 39.

De grundkreds- og byggeområdebestemmelser, der er indeholdt i de kommunale bygningsvedtægter, og de tilsvarende beslutninger efter den københavnske bygge-lovs § 12 vil også blive opretholdt uanset ikrafttrædelsen af nærværende lov, medmindre de ophæves eller ændres ved en lokalplan. Heller ikke disse vedtægtsbestemmelser og beslutninger kan imidlertid på den ovennævnte måde fortrænge de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovforslagets §§ 40, 42 og 43. Som det fremgår af lovforslagets § 21, vil de omhandlede vedtægtsbestemmelser danne grundlag for, i hvilken udstræk-

ning kommunalbestyrelserne kan tilvejebringe lokalplaner uden miljøministerens godkendelse af den pågældende plan.

Den beskrevne ordning for grundkreds- og byggeområdebestemmelserne i bygningsvedtægterne og for de københavnske § 12-beslutninger er imidlertid kun en overgangsordning. Efter lovforslagets § 55, stk. 2 og 3, vil de bortfalde helt, efterhånden som der tilvejebringes nye dispositionsplaner i kommunerne.

De øvrige planer og beslutninger, som er tilvejebragt med hjemmel i lovbestemmelser, der forudsættes ophævet, jfr. herved de indledende bemærkninger til kapitel 3, vil ligeledes blive opretholdt med den modifikation, der følger af § 39, jfr. §§ 40, 42 og 43, indtil de eventuelt ophæves eller ændres ved en lokalplan i henhold til nærværende lov.

Det er hensigten, at der samtidig med genfremsættelsen af nærværende lovforslag i næste folketings-samling skal fremsættes forslag til ophævelse eller ændring af bestemmelser i andre love. Nærværende lovforslag vil således først og fremmest nødvendiggøre omfattende og væsentlige ændringer af bygge-loven og den københavnske bygge-lov, ligesom der bliver tale om mere konsekvensprægede ændringer af bl. a. loven om lands- og regionplanlægning, loven om regionplanlægning i hovedstadsområdet, by- og landzoneloven, saneringsloven, boligtilsynsloven og vejlovene.