

Lovforslag nr. L 219. Fremsat den 24. april 1985 af miljøministeren

Forslag

til

Lov om ændring af lov om by- og landzoner

(Tilbageførsel af arealer til landzone)

§ 1

I lov om by- og landzoner, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 688 af 28. december 1984 som ændret ved lov nr. af 1985, foretages følgende ændringer:

1. § 2 a affattes således:

»§ 2 a. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at tilbageføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone i overensstem- melse med kommuneplanen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan endvide- re efter ansøgning fra vedkommende ejer tilbageføre et areal fra byzone eller sommer- husområde til landzone, når arealet grænser til landzone, og når tilbageførslen er ubetæn- kelig ud fra planlægningsmæssige hensyn.

Stk. 3. Beslutning efter stk. 1 kan først træffes, efter at ejerne af de berørte arealer har haft lejlighed til at fremsætte bemærknin- ger inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være mindst 8 uger.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen giver sær- skilt underretning om beslutninger efter stk. 1 og 2 til vedkommende ejere og til miljømi- nisteren og amtsrådet, i hovedstadsområdet dog Hovedstadsrådet. Endvidere underrettes panthavere og andre indehavere af tinglyste rettigheder over ejendommene.

Stk. 5. Underretning til ejerne og pantha- verne skal indeholde oplysning om reglerne i § 18 a.«

2. § 2 b ophæves.

3. I 11 a, stk. 1, indsættes efter »stk. 4, 3. pkt.«: »samt § 18 a, stk. 4.«

4. § 18 a affattes således:

»§ 18 a. Ved tilbageførsel af privat ejede arealer til landzone efter § 2 a finder § 12, stk. 1, tilsvarende anvendelse, idet erstatning dog ydes af den kommune, hvor ejendom- men er beliggende.

Stk. 2. Erstatningsfastsættelsen sker under hensyn til forholdene på tidspunktet for kommunalbestyrelsens beslutning efter § 2 a, stk. 1 og 2.

Stk. 3. Krav om erstatning efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt over for kommunalbesty- relsen senest 12 uger efter, at ejeren har fået meddelelse om kommunalbestyrelsens beslut- ning efter § 2 a, stk. 1 og 2. Kommunalbesty- relsen underretter amtsrådet, henholdsvis Hovedstadsrådet, og miljøministeren om er- statningskravet.

Stk. 4. Mindelig overenskomst om erstat- ningens størrelse skal tiltrædes af miljømi- nisteren og amtsrådet, henholdsvis Hovedstads- rådet. Opnås mindelig overenskomst ikke senest 8 uger efter udløbet af den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ind- bringe erstatningsspørgsmålet for taksations- myndighederne efter lov om offentlige veje. Om sagens behandling for taksationsmyndig- hederne og om erstatningens udbetaling fin- der §§ 53-55 og §§ 63-66 i nævnte lov tilsva- rende anvendelse.

Stk. 5. Staten og amtskommunen hen- holdsvis Hovedstadsrådet betaler hver $\frac{1}{3}$ af

kommunens udgifter til erstatning og sagsomkostninger.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 1985.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Forslaget om tilbageførsel af arealer til landzone

1. Sigtet med forslaget

En del kommuner i landet har byzoner og sommerhusområder med en rummelighed så stor, at arealerne ikke kan forventes anvendt til bymæssige eller rekreative formål inden for en overskuelig årrække.

Den for store rummelighed skaber planlægningsmæssige vanskeligheder for kommunerne og er principielt betænkelig både ud fra samfundsøkonomiske hensyn og ud fra landsplanmæssige betragtninger.

For landomænd med arealer i byzone eller sommerhusområde bevirker beliggenheden ofte højere grundskyld, ligesom der kan være betalt frigørelsesafgift ved overgangen til byzone/sommerhusområde.

Disse forhold påvirker rentabiliteten af landbrugsdriften i de nævnte områder.

Sigtet med lovforslaget om tilbageførsel af arealer til landzone er at give de planlæggende myndigheder, først og fremmest kommunalbestyrelsen, mulighed for justering af zonegrænserne, uanset tidspunktet for de pågældende arealers inddragelse i byzone eller sommerhusområde.

2. Forslagets baggrund

Ved lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner gennemførtes en opdeling af landet i byzoner, sommerhusområder og landzone. Loven trådte i kraft den 1. januar 1970. De arealer, som ved dagældende offentlige og godkendte planer var udlagt til bebyggelse eller sommerhusområde, blev byzone respektive sommerhusområde. Ikke planlagte områder blev landzone.

Ved lov nr. 288 af 26. juni 1975 om ændring af forskellige lovbestemmelser i anledning af lov om kommuneplanlægning og byggelov blev der indført visse regler om tilbageførsel af arealer fra byzone og sommerhusområde til landzone.

Baggrunden for lovændringen i 1975 var, at det allerede da kunne konstateres, at rummeligheden i byzoner og sommerhusområder nogle steder var blevet ret betydelig. Dette skyldtes dels den zoneinddeling, der fandt sted i forbindelse med by- og landzonestrækningslovens ikrafttræden, dels de overførsler af arealer til byzoner og sommerhusområder, der efter 1. januar 1970 var sket ved byplanvedtægter og bygningsvedtægter.

Adgangen til tilbageførsel blev imidlertid begrænset til kun at omfatte arealer, som i en før 1. januar 1970 godkendt byudviklingsplan var henført til inder- eller mellemzone eller i en før samme dato stadfæstet bygningsvedtægt var udlagt til sommerhusområde.

Denne begrænsning blev fastsat under hensyn til de uafsluttede overvejelser om, i hvilken udstrækning lov om frigørelsesafgift af fast ejendom m.v. ellers burde ændres. Begrænsningen var tænkt som midlertidig, og Folketingets udvalg om fysisk planlægning bemærkede under udvalgsbehandlingen, at der måtte søges en snarlig afklaring af de skatte- og afgiftsmæssige problemer i forbindelse med tilbageførsel af arealer til landzone.

Efterhånden som kommunerne med baggrund i de godkendte regionplaner vedtager kommuneplaner, hvori der bl.a. tages stilling til den fremtidige byudvikling, er behovet for en almindelig tilbageførselsadgang blevet mere presserende.

Flere kommuner har da også rettet henvendelse til miljøministeren herom, og de danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger har ligeledes rejst spørgsmålet om en udvidet tilbageførselsadgang over for ministeren.

På denne baggrund nedsatte miljøministeren i januar 1983 et udvalg (tilbageførselsudvalget), som fik til opgave at undersøge og vurdere de gældende bestemmelser inden for planlægnings-, landbrugs-, vurderings- og beskatningslovgivningen, der har betydning for en generel tilbageførselsordning.

Udvalget skulle søge at fremkomme med forslag til en udvidet adgang til tilbageførsel af arealer til landzone.

Endvidere skulle udvalget søge udarbejdet forslag til løsning af spørgsmålet om eventuel kompensation for erlagte skatter og afgifter. Udvalget skulle fremkomme med en indstilling om, hvorledes spørgsmålet kan løses. Udvalget, der var sammensat af repræsentanter for de danske landboforeninger, de kommunale organisationer samt de berørte ministerier, afgav betænkning i marts 1984, betænkning nr. 1003 »Tilbageførsel af arealer til landzone«.

Lovforslaget og de samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af kommuneplanloven, lov om ændring af forskellige skattelove samt lov om ændring af lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme er på de fleste områder i overensstemmelse med de forslag til en generel tilbageførselsordning, som tilbageførselsudvalgets flertal har fremsat.

Dog fraviges udvalgets forslag om kun at yde kompensation for frigørelsesafgiften til de ejere, som har betalt afgiften, og som endnu ejer ejendommen. Det foreslås, at frigørelsesafgiften tilbagebetales alle private grundejere, som på tilbageførselstidspunktet ejer en ejendom, for hvilken der er betalt frigørelsesafgift.

Efter lovforslaget er kommunalbestyrelsen den myndighed, der træffer endelig beslutning om tilbageførsel af arealer til landzone. Forslaget er hermed i overensstemmelse med det decentraliseringsprincip, der er gældende inden for planlovgivningen.

Tilbageførslen skal ske på grundlag af kommuneplanlægningen og vurderes i sammenhæng med den øvrige arealplanlægning i kommunen.

Ved at knytte tilbageførselsadgangen til kommunens arealplanlægning forventes det, at de arealer, som tilbageføres til landzone, fastholdes i landzone og kun undtagelsesvis på ny overføres til byzone/sommerhusområde.

I kraft af det rammestyringsprincip, som er gældende i planlovgivningen, skal kommunalbestyrelsens fastlæggelse af arealer, der agtes tilbageført, være i overensstemmelse med regionplanlægningen og med landsplanmæssige hensyn.

Den hidtidige adgang for regionplanmyndigheden til med baggrund i en godkendt regionplan at give kommunalbestyrelsen et særligt pålæg om evt. at tilbageføre et areal til landzone er ud fra ovennævnte rammestyringsprincipper anset for overflødig. Bestemmelsen foreslås derfor ophævet.

Derimod viderefører lovforslaget den hidtidige adgang for den enkelte grundejer til at begære et areal, der grænser til landzone, tilbageført til landzone. Begæringen kan imødekommes af kommu-

nalbestyrelsen, hvis tilbageførslen er planlægningsmæssigt ubetænkelig. På denne måde er den private mulighed for at begære tilbageførsel af arealer til landzone ligeledes knyttet til kommuneplanlægningen.

Lovforslagets erstatningsregel er en videreførsel af den gældende regel om erstatning i tilfælde, hvor tilbageførsel påbydes på grundlag af en godkendt regionplan. Regulering af zonegrænserne må som udgangspunkt anses for en erstatningsfri regulering af ejendomsretten.

Det kan dog ikke udelukkes, at der vil være tilfælde, hvor en grundejer som følge af tilbageførslen lider et tab, fordi han afskæres fra en udnyttelse af ejendommen, som han ellers havde haft rimelig grund til at påregne. Det er derfor i overensstemmelse med flertalsindstillingen i tilbageførselsudvalgets betænkning fundet rimeligt at åbne mulighed for, at private grundejere kan rejse erstatningskrav efter en regel, der svarer til, hvad der gjaldt ved zoneinddelingen i 1970.

Ud fra den betragtning, at offentlige myndigheder må være nærmere til at bære risikoen ved planændringer, er det dog fundet rigtigt at begrænse erstatningsreglen til kun at omfatte *private grundejere*, men herunder også grundejere, som selv har begæret deres ejendom tilbageført.

Erstatningskrav skal kunne rejses uafhængigt af, om betingelserne for at opnå kompensation og godtgørelse for afgifter og skatter efter de samtidigt foreslåede ændringer i frigørelsesafgiftsloven m.v. og lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme er opfyldt. Om det nærmere indhold af disse regler henvises til skatte- og afgiftsministerens og indenrigsministerens lovforslag.

Udkastet til lovforslaget har været forelagt de berørte organisationer og ministerier.

Kommunernes Landsforening har påpeget, at landsforeningen ikke finder det velbegrunnet at ændre den hidtidige erstatningsregel, således at omkostningerne deles imellem stat, amtskommune og kommune, at landsforeningen ikke finder, at for meget betalt grundskyld bør kompenseres, og at landsforeningen finder, at tilbageførsel af mindre arealer efter ansøgning fra ejeren fortsat ikke bør kompenseres i lighed med reglerne i den nugældende lov.

Amtsrådsforeningen har tilsvarende udtalt sig i overensstemmelse med foreningens synspunkter i betænkningen og finder ikke, at amtskommunerne skal medvirke ved udgifterne til erstatning, og at der er grundlag for kompensation af for meget betalt grundskyld.

F.t.l. vedr. by- og landzoner

Foreningen finder endvidere som Kommuner-nes Landsforening, at ejere, som selv begærer tilbageførsel, ikke skal have mulighed for kompensation og erstatning.

Hovedstadsrådet har samme synspunkter som amtsrådsforeningen.

De danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger ønsker en ankemulighed over for kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel. Alternativt ønskes en overtagelespligt for kommunen. Foreningerne ønsker også en videre erstatningsmulighed end foreslået (alle tab i forbindelse med byzonebeliggenheden).

Lovforslaget fastholder som nævnt de forslag, som er indeholdt i betænkningen, bortset fra, at frigørelsesafgiften foreslås tilbagebetalt alle private grundejere.

Et af de principper, som udvalget har lagt vægt på, er, at en påtænkt tilbageførsel ikke må udløse så store økonomiske krav imod en enkelt myndighed, at tilbageførslen vanskeliggøres. Herved vil en hensigtsmæssig planlægning måske blive forhindret af økonomiske årsager.

Specielt for så vidt angår fordelingen af udgifterne til erstatning kan der herudover henvises til, at de tre planlægningsmyndigheder, kommunalbestyrelse, regionplanmyndighed og staten, alle har indflydelse på planlægningen. Det findes derfor rimeligt, at udgifterne til eventuelle erstatninger deles mellem disse myndigheder med $\frac{1}{3}$ til hver.

4. Administrative konsekvenser af lovforslaget

1. Tilbageførsel til landzone sker efter lovforslaget ved en af kommunalbestyrelsen truffet beslutning. Tilbageførslen udløser krav om tilbagebetaling af frigørelsesafgift til private grundejere og i et vist omfang krav om tilbagebetaling af grundskatter m.v. Endelig kan de private ejere af arealer, der tilbageføres til landzone, fremsætte krav om erstatning.

Ved en spørgeskemaundersøgelse hos samtlige kommuner, der blev gennemført som led i tilbageførselsudvalgets arbejde, er det oplyst, at 80 kommuner forventede, at de ville anvende en udvidet adgang til tilbageførsel til landzone, og at yderligere et mindre antal kommuner evt. ville anvende reglerne. De nævnte 80 kommuners ønsker om tilbageførsel omfattede ca. 2.440 ha.

Planstyrelsen foretog i efteråret 1984 en supplerende undersøgelse af udgifterne ved en tilbageførselsordning. Denne undersøgelse omfattede 11 kommuner, hvis samlede behov for tilbageførsel udgjorde knap 1.500 ha., svarende til 62 pct. af det samlede areal på 2.440 ha, som kommunerne over-

for tilbageførselsudvalget havde udtrykt ønske om at tilbageføre. Ud fra den supplerende undersøgelse er det opgjort, at ca. $\frac{1}{3}$ af de 2.440 ha., er i offentlig eje. Det er endvidere på grundlag af undersøgelsen skønnet, at 300-400 (private) ejere af arealer, der tilbageføres til landzone, efter forslaget vil have adgang til at fremsætte krav om erstatning.

Kommunernes Landsforening har oplyst, at man efter en gennemgang af undersøgelsesmateriale ikke har haft bemærkninger til beregningerne.

2. Beslutningen om tilbageførsel træffes på grundlag af en afgrænsning af de relevante arealer i kommuneplanen. Da størsteparten af landets kommuner vil have udarbejdet kommuneplaner, før dette forslag kan træde i kraft, forudsættes det, at der i langt de fleste tilfælde må udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Dette kan ske i forbindelse med kommunalbestyrelsens gennemgang af kommuneplanen inden for den første halvdel af hver valgperiode, jfr. kommuneplanlovens § 14, stk. 1. Men kommunalbestyrelsen kan også beslutte at tilvejebringe et særligt tillæg om tilbageførsel af arealer til landzone. Om forholdet til regionplanen henvises til de særlige bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 2.

Efter forslaget § 1, nr. 1, virkeliggøres tilbageførslen af arealer til landzone - efter at ejeren har haft lejlighed til at udtale sig - ved en beslutning truffet af kommunalbestyrelsen.

Arbejdet med planlægningen af tilbageførslen indgår således som et integreret led i den øvrige fysiske planlægning, og det vil som følge heraf ikke bevirke en væsentligt forøget administration i de pågældende kommuner og amtskommuner.

Amtsrådene/Hovedstadsrådet og staten (planstyrelsen) skal på sædvanlig måde tage stilling til de pågældende kommuneplanforslag.

3. Tilbagebetalingen af frigørelsesafgift og grundskatter m.v. sker på grundlag af beregninger, der foretages af skattemyndighederne i de kommuner, hvor de tilbageførte arealer ligger. Der henvises herom til de af ministeren for skatter og afgifter og indenrigsministeren fremsatte lovforslag.

4. Erstatningskravene behandles efter lovforslaget af den kommune, der har tilbageført arealerne til landzone. Behandlingen kan afsluttes med en mindelig overenskomst med ejeren, hvis overenskomsten kan tiltrædes af staten og amtsrådet/Hovedstadsrådet. Ellers indbringes erstatningsspørgsmålet for taksationsmyndighederne i henhold til lov om offentlige veje.

For amtsråd/Hovedstadsråd og for staten (planstyrelsen) indebærer forslaget, at de nævnte myndigheder skal foretage en vurdering af fremsatte

erstatningskrav og tage stilling til, om et forslag til forlig kan tiltrædes.

5. Økonomiske konsekvenser af lovforslaget

1. Den foreslåede kompensation for frigørelsesafgift, herunder henstandsrenter, samt grundskyld omfatter i hovedtræk følgende:

Tilbagebetaling af frigørelsesafgiften til de private grundejere, som ejer ejendommen. Tilbagebetalingen omfatter også de tilfælde, hvor ejendommen har skiftet ejere under beliggenheden i byzone eller sommerhusområde.

Eftergivelse med betaling af afgiften ved en henstandsordning og tilbagebetaling af halvdelen af henstandsrenterne skattefrit.

Tilbagebetaling af den del af den kommunale og amtskommunale grundskyld, som skyldes beliggenhed i byzone/sommerhusområde. Grundskyldskompensation ydes kun til private ejere, der ejer ejendommen på tilbageførelstidspunktet, og kun for den tid, de har ejet ejendommen.

Frigørelsesafgift tilbagebetales skattefrit med det fulde beløb. Det samme gælder den særlige statslige grundskyld for 1980.

De øvrige grundskyldsbeløb halveres og udbetales skattefrit. Baggrunden herfor er, at den kom-

munale og amtskommunale grundskyld i modsætning til frigørelsesafgift og den særlige statslige grundskyld for 1980 har kunnet fratrækkes på selvangivelsen.

Tilbagebetalt frigørelsesafgift og grundskyld forrentes med 4 pct. p.a. simpel rente skattefrit. Der henvises i øvrigt til de af ministeren for skatter og afgifter og indenrigsministeren fremsatte lovforslag.

Udgifterne er anslået på grundlag af planstyrelsens ovennævnte supplerende undersøgelse fra efteråret 1984.

Om tilbagebetaling af frigørelsesafgift bemærkes, at udgiften til de ejere, som har betalt afgiften, og som på tilbageførelstidspunktet fortsat ejer ejendommen, skønnes at udgøre ca. 1,5 mill. kr. Planstyrelsens supplerende undersøgelse viser, at der er sket meget få private ejerskifter efter påligning af frigørelsesafgift i de 11 kommuner, som undersøgelsen vedrører. Det skønnes, at udgiften til private ejere, som har købt ejendommen under byzonebeliggenheden, maksimalt udgør 0,5 mill. kr.

De samlede udgifter vedrørende frigørelsesafgift, herunder henstandsrenter, og grundskyld anslås til nedenstående beløb:

Udgifter vedrørende frigørelsesafgift, herunder henstandsrenter, samt grundskyld

| | Anslået udgift i alt | Heraf afholder | | |
|--|-------------------------|----------------|--------------|-----------|
| | | staten | amtskommuner | kommuner |
| | mill. kr. | mill. kr. | mill. kr. | mill. kr. |
| Frigørelsesafgift og henstandsrenter | 2,0 | 1,0 | | 1,0 |
| Kommunal grundskyld | 3,1 | | | 3,1 |
| Amtskommunal grundskyld | 4,2 | 0,5*) | 3,7 | |
| Statslig grundskyld | 0,3 | 0,3 | | |
| Kompensationer i alt | 9,6 | 1,8 | 3,7 | 4,1 |

*) Beløbet svarer til den amtskommunale grundskyld, som er indgået i en særlig statslig fond.

2. Lovforslaget skønnes på baggrund af ovennævnte undersøgelser at kunne medføre krav om erstatning fra 3-400 ejere af arealer omfattende ca. 1.600 ha. Dertil kommer eventuelle erstatningskrav fra ejere, der selv begærer deres ejendom tilbageført efter forslaget § 2 a, stk. 2.

Det er ikke muligt at angive et skøn over de mulige udgifter til erstatninger, men erfaringerne fra behandlingen af erstatningskravene i henhold til § 12 i by- og landzonenloven har været, at betin-

gelsesne for at opnå erstatning efter bestemmelsen i de fleste tilfælde ikke vil være opfyldt.

Udgifterne i forbindelse med behandlingen af 3-400 erstatningskrav i taksations- og overtaksationskommissionerne kan anslås til i alt ca. 1 mill. kr.

Udgifterne til erstatning og sagsomkostninger i kommissionerne er forudsat afholdt af kommune, amtskommune og stat med 1/3 hver.

3. De samlede udgifter til kompensationer og sagsomkostninger vedrørende erstatningskrav udgør i alt 10,6 mill. kr. (kompensation 9,6 mill. kr. og udgifter til sagsomkostninger 1,0 mill. kr. Ud-

gifterne vedrørende erstatninger afholdes som nævnt af staten, amtskommune og kommune med $\frac{1}{3}$ hver). De samlede udgifter skønnes at fordele sig således:

Samlede udgifter vedrørende frigørelsesafgift, herunder henstandsrenter, og grundskyld (kompensation) samt udgifter til sagsomkostninger vedrørende erstatningskrav

| Finansår | staten | amtskommuner | kommuner | I alt |
|------------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| | mill. kr. | mill. kr. | mill. kr. | mill. kr. |
| 1986 | 1,1 | 2,0 | 2,2 | 5,3 |
| 1987 | 0,9 | 1,6 | 1,8 | 4,3 |
| 1988 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 1,0 |
| | 2,2 | 4,0 | 4,4 | 10,6 |

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Der er i § 1 henvist til den gældende lovbestemt godkendelse. Der vil blive fremsat ændringsforslag, når folketinget har taget stilling til det forslag til ændring af lov om by- og landzoner, L 147, som behandles i folketinget.

Til nr. 1.

Den foreslåede nye bestemmelse indeholder i stk. 1 hovedreglen i den generelle adgang til at tilbageføre arealer til landzone.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med kommuneplanlægningen foretage en vurdering af, om der i kommunen findes byzonearealer eller sommerhusområder, som ikke skal anvendes til det udlagte formål inden for en overskuelig årrække. Kommunalbestyrelsen kan også foretage en vurdering af, om byudviklingen nu mere hensigtsmæssigt bør foregå i andre områder end oprindeligt planlagt, og om dette kræver udlæg af nye byzonearealer.

Hvis overvejelserne resulterer i, at byzonearealer eller sommerhusområder skal tilbageføres til landzone, er der i den nye bestemmelse givet en mulighed for at ændre zonegrænserne.

I kommuneplanen eller et tillæg hertil optages der en afgrænsning af de arealer i byzone og sommerhusområder, der agtes tilbageført til landzone, jfr. det samtidig fremsatte forslag om ændring i lov om kommuneplanlægning. Afgrænsningen i kommuneplanen danner grundlag for kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1. Afgrænsning kan være sket som følge af regionplanlægningslinier herfor, jfr. i øvrigt bemærkningerne til nr. 2. Beslutning om tilbageførelse af arealer til landzone foretages uden udarbejdelse af en lokalplan.

Kommuneplanens eller kommuneplantillæggets overensstemmelse med regionplanlægningen og eventuelle landsplandirektiver påses af amtsrådet henholdsvis Hovedstadsrådet, jfr. kommuneplanlovens § 8, stk. 1. Regionplanmyndigheden skal således også påse, at en kommuneplan eller tillæg hertil ikke indeholder bestemmelser om tilbageførelse af arealer til landzone, som strider mod den overordnede planlægning, og skal i givet fald nedlægge veto mod planens vedtagelse, jfr. kommuneplanlovens § 8, stk. 2.

Hvis særlige landsplanmæssige hensyn eller andre forhold undtagelsesvis gør sig gældende, kan miljøministeren endvidere træffe beslutning om, at en kommuneplan eller et tillæg hertil ikke kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen. Planen (eller tillægget) kan da først få retsvirkning, såfremt den godkendes af ministeren, eventuelt efter ændringer, jfr. kommuneplanlovens § 10, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 svarer til den gældende regel i by- og landzonestlovens § 2 a, men bestemmelsen er uden den begrænsning, at overførelse kun kan ske vedrørende arealer, der i en før 1. januar 1970 godkendt byudviklingsplan var henført til inder- eller mellemzone eller i en før samme dato stadfæstet bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusområde. Hertil kommer, at private grundejere kan rejse krav om erstatning ved et areals tilbageførelse, jfr. den foreslåede erstatningsregel i § 18 a.

En ansøgning om at få et areal tilbageført til landzone kan imødekommes, hvis det er ubetænkeligt ud fra planlægningsmæssige hensyn. Hovedreglen om tilbageførelse af arealer til landzone er, at kommunalbestyrelsen på grundlag af kommuneplanen foretager den nødvendige justering af zonegrænserne. Men i forbindelse med en mere detaljeret anvendelse af et byzoneareal (f.eks. ved en ud-

stykning til bebyggelse) kan det forekomme, at et mindre areal ikke skal anvendes til bymæssige formål, f.eks. på grund af uheldig beliggenhed. Et sådant areal kan grundejeren anmode om at få tilbageført til landzone.

Tilbageførslen kan tillades, hvis der er tale om små arealer, der grænser til landzone. Hvis tilbageførslen undtagelsesvis har regionplanmæssig betydning, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen optager forhandling med regionplanmyndigheden, inden arealet tilbageføres til landzone.

Bestemmelsen i stk. 3 sikrer ejerne af de arealer, som agtes tilbageført efter stk. 1, en mulighed for at fremkomme med bemærkninger, inden kommunalbestyrelsen træffer beslutning. Ejerne skal efter forslaget have haft lejlighed hertil inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være mindst 8 uger.

Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1 og 2 om tilbageførsel af arealer til landzone kan ikke påklages. Beslutningerne vil efter almindelige regler kunne indbringes for domstolene.

Afgrænsningen i kommuneplanen af de arealer, der tilbageføres efter stk. 1, kan påklages efter kommuneplanlovens § 48, for så vidt angår retlige spørgsmål, dvs. navnlig spørgsmål vedrørende de formelle regler om tilvejebringelse af kommuneplantillæg. Sådanne klager afgøres af planstyrelsen.

I henhold til forslaget's stk. 4 skal kommunalbestyrelsen underrette de ejere, hvis arealer tilbageføres til landzone, samt miljøministeren og amtsråd/Hovedstadsråd om tilbageførslen.

Bestemmelsen skal sikre, at de pågældende myndigheder og personer får mulighed for at varetage de interesser, der for deres vedkommende er knyttet til kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel af arealer til landzone.

Ejere og panthavere skal endvidere efter forslaget's stk. 5 i forbindelse med underretningen have oplysning om den foreslåede erstatningsregel i § 18 a.

Til nr. 2.

Den gældende regel i zonelovens § 2 b giver regionplanmyndigheden mulighed for at pålægge kommunalbestyrelsen at tilbageføre arealer til landzone. Reglen blev indført i zoneloven ved lov nr. 288 af 26. juni 1975 og var et led i virkeliggørelsen af regionplanerne. Regionplanmyndigheden blev herved ikke i alle tilfælde bundet af de eksisterende byzonegrænser.

Regionplanmyndighedens interesse i og mulighed for at påvirke kommuneplanlægningen blev

drøftet af udvalget vedrørende tilbageførsel af arealer til landzone, jfr. betænkningen pkt. 3.5.

Den gældende bestemmelse i lands- og regionplanlovens § 7, stk. 1, nr. 1 (§ 2, stk. 1, nr. 1, i regionplanloven for hovedstadsområdet) indeholder hjemmel til, at regionplanerne kan indeholde retningslinier for tilbageførsel af arealer til landzone.

Retningslinierne for tilbageførsel af arealer til landzone kan således indeholde en generel angivelse af rummeligheden for så vidt angår arealer, som skal tilbageføres. Når særlige regionplanmæssige interesser gør det fornødent, kan regionplanen tillige indeholde en mere præcis angivelse af størrelsen og beliggenheden af nærmere afgrænsede arealer.

Det følger endvidere af rammestyringsprincippet, at kommunalbestyrelsen er forpligtet til i kommuneplanen (kommuneplantillæg) at optage bestemmelse om tilbageførsel af arealer til landzone, hvis regionplanen (regionplantillæg) indeholder retningslinier herfor. Den gældende regel i zonelovens § 2 b foreslås på denne baggrund ophævet.

Til nr. 3.

Det foreslås, at miljøministeren skal kunne bemyndige en styrelse til at tiltræde forslag til overenskomst om erstatningsbeløb efter § 18 a, stk. 4. Det er hensigten at bemyndige planstyrelsen hertil.

Til nr. 4.

Da zoneloven trådte i kraft den 1. januar 1970 og opdelt landet i byzoner, sommerhusområder og landzoner, ville der under visse betingelser kunne tillægges ejere af ejendomme i landzone en erstatning af staten, jfr. lovens § 12.

§ 12 er en regel om engangserstatning, idet ejere af ejendomme, der pr. 1. januar 1970 ved zonelovens ikrafttræden blev henført til landzone, inden den 30. juni 1970 kunne fremsætte krav om at få erstatning af staten.

Senere overførsler til byzone eller sommerhusområde medfører ikke, at grundejere, hvis ejendomme forbliver i landzone, kan rejse krav om erstatning.

Zoneloven indeholder i § 18 a en gældende erstatningsregel svarende til zonelovens § 12 for tab, som grundejerne måtte lide, hvis deres ejendomme tilbageføres til landzone efter et påbud herom fra regionplanmyndigheden.

Udvalget har drøftet, hvilke erstatningsmuligheder de grundejere, der bliver berørt af en generel tilbageførselsordning, bør have, jfr. betænkningens pkt. 4.2.3., og peget på, at grundejere i visse særlige tilfælde kan have haft en berettiget forventning

om at kunne udnytte deres ejendomme på en bestemt måde efter indplaceringen i byzone. Typisk vil der være tale om udstyknings- og bebyggelsesmuligheder. Udvalget fandt, at grundejere, som har haft rimelig grund til som følge af ejendommens særlige beliggenhed og særlige beskaffenhed at forvente, at der inden for en overskuelig fremtid ville være en reel mulighed for at udnytte ejendommen i overensstemmelse med dens hidtidige placering i byzone eller sommerhusområde, bør have en mulighed for at få erstattet de tab, der lides ved tilbageførsel til landzone.

Den foreslåede videreførelse af erstatningsreglen i zonelovens § 18 a, jfr. § 12, svarer til udvalgets forslag.

Erstatning ydes af kommunalbestyrelsen, men staten og amtskommunen henholdsvis Hovedstadsrådet betaler hver $\frac{1}{3}$ af kommunens udgifter til erstatningen og sagsomkostninger. Kommunalbestyrelsen skal derfor underrette de pågældende myndigheder om erstatningskravet, og mindelig overenskomst skal ligeledes tiltrædes af disse myndigheder.

Den foreslåede erstatningsregel er begrundet i et hensyn til de private ejere, som kan have lidt tab ved den planlægning, som den private ejer typisk ikke har haft nogen afgørende indflydelse på.

De offentlige myndigheder i vid forstand – kommune, amtskommune/Hovedstadsråd og stat – har i varierende omfang i de enkelte situationer

haft indflydelse på planlægningen, og det offentlige er derfor nærmere til at bære risikoen for tab som følge af denne planlægning.

Det foreslås derfor, at erstatningerne skal udredes af myndighederne på de tre offentlige planlægningsniveauer, kommune, amtskommune/Hovedstadsråd og stat med $\frac{1}{3}$ hver, og at det kun skal være private ejere, der kan rejse krav om erstatning.

De udgifter ved sagens behandling for taksationskommissionerne, der i medfør af lov om offentlige veje § 62, stk. 2, afholdes af vejbestyrelserne, forudsættes her afholdt af kommunen, amtskommunen/Hovedstadsrådet og staten med $\frac{1}{3}$ hver.

Fordelingen af udgifterne omfatter således efter forslaget erstatningsbeløbene med renter og sagsomkostninger ved behandlingen af erstatningskrav i taksationskommissionerne, overtaksationskommissionen og eventuelt domstolene. Er det ikke den erstatningssøgende, der har indbragt sagen for domstolene, skal amtskommunen/Hovedstadsrådet og staten kun deltage i betalingen af sagsomkostninger, hvis de har tiltrådt, at sagen indbringes for domstolene. Udgifter til advokatsalær for bistand til myndighederne afholdes af den myndighed, der benytter advokatbistand. Det forudsættes dog, at der kan indgås aftale om anvendelse af en fælles advokat og i forbindelse hermed om en deling af honoraret til denne advokat.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

1. § 2 a affattes således:

»§ 2 a. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at tilbageføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan endvidere efter ansøgning fra vedkommende ejer tilbageføre et areal fra byzone eller sommerhusområde til landzone, når arealet grænser til landzone, og når tilbageførslen er ubetænkelig ud fra planlægningsmæssige hensyn.

Stk. 3. Beslutning efter stk. 1 kan først træffes, efter at ejerne af de berørte arealer har haft lejlighed til at fremsætte bemærkninger inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være mindst 8 uger.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen giver særskilt underretning om beslutninger efter stk. 1 og 2 til vedkommende ejere og til miljøministeren og amtsrådet, i hovedstadsområdet dog Hovedstadsrådet. Endvidere underrettes panthavere og andre indehavere af tinglyste rettigheder over ejendommene.

Stk. 5. Underretning til ejerne og panthaverne skal indeholde oplysning om reglerne i § 18 a.«

§ 2 a. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning fra vedkommende ejer overføre et areal fra byzone eller sommerhusområde til landzone, når arealet grænser til landzone, og når overførslen er ubetænkelig ud fra planlægningsmæssige hensyn. Overførsel efter 1. pkt. kan kun ske vedrørende arealer, der i en før 1. januar 1970 godkendt byudviklingsplan var henført til inder- eller mellemzone eller i en før samme dato stadfæstet bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Stk. 2. Hvis ansøgningen imødekommes, underretter kommunalbestyrelsen skriftligt panthavere og andre indehavere af tinglyste

rettigheder i ejendommen samt amtsrådet, i hovedstadsområdet dog Hovedstadsrådet.

2. § 2 b ophæves.

§ 2 b. Amtsrådet, henholdsvis Hovedstadsrådet, kan pålægge kommunalbestyrelsen at overføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone, hvis arealerne ifølge godkendt regionplan ikke skal anvendes til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse. Pålæg kan kun meddeles vedrørende arealer, der i en før 1. januar 1970 godkendt byudviklingsplan var henført til inder- eller mellemzone eller i en før samme dato stadfæstet bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Stk. 2. Overførsel af arealer efter stk. 1 sker ved en af kommunalbestyrelsen truffet beslutning, der skal angive arealernes nærmere afgrænsning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse af beslutningen efter regler, der fastsættes af miljøministeren. Kommunalbestyrelsen giver endvidere særskilt underretning til vedkommende ejere, panthavere og andre indehavere af tinglyste rettigheder i ejendommene samt til miljøministeren og amtsrådet, i hovedstadsområdet dog Hovedstadsrådet.

Stk. 4. Underretningen skal indeholde oplysninger om reglerne i stk. 5 og § 18 a.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutning kan påklages til amtsrådet, i hovedstadsområdet dog Hovedstadsrådet. Klage skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Amtsrådets, henholdsvis Hovedstadsrådets, afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

3. I 11 a, stk. 1, indsættes efter »stk. 4, 3. pkt.«: »samt § 18 a, stk. 4.«

§ 11 a. Miljøministeren kan bemyndige

en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve beføjelserne efter § 9, stk. 2, 3. pkt., og stk. 4, 3. pkt.

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.