

DANSK MILJØRET
BIND II
BYGGE- OG PLANLOVGIVNING

Hovedredaktion
W. E. v. EYBEN

AKADEMISK FORLAG
UNIVERSITETSFORLAGET I KØBENHAVN

1977

DANSK MILJØRET
bind 2
Bygge- og planlovgivning
© W. E. von Eyben 1977
Omslagsillustration: Keld von Eyben
Bogen er sat med Linotype Times
og trykt i Krohns Bogtrykkeri, København

ISBN 87-500-1755-1

Forord

Dansk Miljøret, bind 1–4, afløser Fast ejendoms regulering, 3. udgave, 1971. Udviklingen på dette område har gjort en nybearbejdelse af retsreglerne nødvendig. Dette skyldes navnlig ny lovgivning og ny administrativ praksis i tilslutning hertil. Værket er dermed præget af en ny grundindstilling. Hidtil har regulering haft præg af at være undtagelser fra retten til at råde frit over fast ejendom, selv om en udvikling i en anden retning har været mere og mere mærkbar. Med den nye lovgivning har reglerne skiftet karakter. Samfundets interesse i at bevare og videreudvikle et bestemt miljø er nu blevet et herskende træk. Denne ændrede grundindstilling findes derfor også i det nye værk, der ligesom det tidligere er begrænset til faste ejendommers forhold.

3. bind omfatter regler om det almindelige miljøværn. 4. bind dækker en række spredte felter. Ekspropriationsretten bliver heri udbygget med væsentlig nye afsnit om ekspropriationsbegrebet og ekspropriationsprocessen. Et nyt afsnit om vejenes retsforhold indgår også i dette bind, som tillige omfatter naboret, hævde og servitutter samt offentlig information om faste ejendommers retsforhold. 1. bind bliver Miljøretens almindelige del.

Bind 2, 3, 4 og 1 vil fremkomme med ca 3 måneders mellemrum i den nævnte rækkefølge.

Registre er udarbejdet af stud jur *Jan Holgersen*.

August 1977
v. *Eyben*

Indholdsfortegnelse

§ 1. <i>Byplansystemet (Vagn Rud Nielsen)</i>	7
I. <i>Begrebsmæssig og historisk baggrund</i>	7
A. Udvikling fra Byplanlov til Kommuneplanlov (7–13).	
1. Byplanlægning (7–9).	
2. Byplanlovens historie (9–13).	
B. Reformen af planlægningslovgivningen (13–17).	
II. <i>Planlægningssystemet</i>	17
A. Sammenhængen i systemet (17–19).	
B. Lands- og regionplanlægningen samt kommune- og lokalplanlægningen (19–21).	
C. Plansystemets hovedprincipper (21–24).	
1. Kommunalisering (21–22).	
2. Decentralisering (22–23).	
3. Rammestyrelse (23–24).	
D. Det retlige miljøbegreb i relation til den fysiske planlægning (24–26).	
E. Vejledning og normer (26–27).	
III. <i>Fysisk planlægning over grænserne</i>	27
§ 2. <i>Lands-, region- og kommuneplanlægning (Bendt Andersen)</i> ..	29
I. <i>Begreber</i>	29
A. Fysisk og økonomisk planlægning (29–32).	
B. Sektorplanlægning og sammenfattende fysisk planlægning (32–34).	
C. Oversigtlig fysisk planlægning og detailplanlægning (35).	
II. <i>Landsplanlægning</i>	35
III. <i>Regionplanlægning</i>	42
A. Før Lands- og regionplanloven (42–44).	
B. Obligatorisk regionplanlægning efter Lands- og regionplanloven (44).	
C. Regionplaners indhold (44–48).	
1. Uden for hovedstadsområdet (44–46).	
2. I hovedstadsområdet (46–48).	

D. Regionplaners retsvirkninger (48–50).	
1. Uden for hovedstadsområdet (48–49).	
2. I hovedstadsområdet (49–50).	
E. Regionplaners tilvejebringelse (51–56).	
1. Uden for hovedstadsområdet (51–55).	
2. I hovedstadsområdet (55–56).	
F. Fortsat regionplanlægning (56–57).	
IV. <i>Kommuneplaner</i>	57
A. Dispositionsplanerne før Kommuneplanloven (57).	
B. De nye kommuneplaner (58).	
C. Kommuneplaners indhold (58–62).	
D. Kommuneplaners retsvirkninger (62–63).	
E. Kommuneplaners tilvejebringelse (63–66).	
F. Fortsat kommuneplanlægning (66).	
G. Det midlertidige decentraliseringsgrundlag (§ 15-rammerne) (66–68).	
V. <i>Lokalplaner</i>	68
A. Den nye plantype (68–70).	
B. Lokalplanernes indhold (70–87).	
1. § 18's emne-katalog (70–82).	
2. Emne-katalogets udvidelse (83).	
3. Det geografiske område for en lokalplan (83).	
4. Krav til indholdet af en lokalplan (83–87).	
5. Redegørelse m v (87).	
C. Lokalplaners retsvirkninger (87–100).	
1. Skal overholdes ved fremtidige handlinger (87–91).	
2. Foreløbige retsvirkninger af et forslag til lokalplan (91–92).	
3. Begrænset virkning på jordbrugsejendomme (92–93).	
4. Ingen erstatningsmæssige konsekvenser (93–94).	
5. Kommunal overtagelsespligt (94–96).	
6. Ekspropriation (96–100).	
D. Lokalplaners tilvejebringelse (100–112).	
1. Kommunernes planmonopol (100–101).	
2. Udarbejdelse af forslag (101).	
3. Kommunalbestyrelsens vedtagelse af forslaget og forslaget offentliggørelse (101–106).	
4. Indsigelsesfrist (106–108).	
5. Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen (108–111).	

6. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning (111–112).	
E. Lokalplanpligten (112–115).	
1. Til sikring af kommuneplanen (112)	
2. Ved større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder (112–115).	
3. I øvrigt (115).	
4. Lokalplanpligtens nærmere omfang (115).	
F. Foreløbigt forbud (116–117).	
G. Servitutregulering (117–125).	
H. Klage, søgsmål, dispensation, overtrædelser (125–136).	
1. Klage (125–129).	
2. Søgsmål (130–131).	
3. Dispensation (131–134).	
4. Overtrædelser (134–136).	
VI. Fortsat gældende byplanvedtægter m v	136
§ 3. By- og landzonenloven (Vagn Rud Nielsen)	140
I. Lovgivningen om arealanvendelse i det åbne land	140
A. Introduktion af By- og landzonenloven (140–141).	
B. Baggrunden for By- og landzonenloven og loven af 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser (141–146).	
1. Byspredningen (141–143).	
2. Byreguleringsloven fra 1949–1969 (143).	
3. By- og landzonenloven og andre love af 1969 (144–145).	
4. By- og landzonenloven i tiden fra 1970 til 1.2.1976 (145–146).	
C. Andre bestemmelser for det åbne land end By- og landzonenloven (149).	
D. By- og landzonenlovens zoner (147–152).	
1. Byzoner (147–150).	
2. Sommerhusområder (150–151).	
3. Landzoner (151–152).	
E. Sammenhængen mellem zoneudlæg og anden planlægning (152–156).	
1. Lovens formål og kompetencefordeling (152–154).	
2. Baggrunden for de administrative hovedsynspunkter (154–156).	
II. Ændring af zonegrænser	156
A. Fra landzone til byzone eller sommerhusområde (156–160).	
1. Fra landzone til byzone (156–158).	

2. Fra landzone til sommerhusområde (158).	
3. Frigørelsesafgift (158–160).	
B. Tilbageførsel fra byzone eller sommerhusområde til landzone (160–162).	
1. Tilbageførsel efter ejerens anmodning (161).	
2. Tilbageførsel ved pålæg som led i en regionplans gennemførelse (161–162).	
C. Overførsel fra sommerhusområde til byzone og omvendt (162–164).	
III. Landzonebåndet	164
A. Almindeligt vedrørende By- og landzonenlovens §§ 6–8 (164–170).	
B. § 6 om udstykninger (171–173).	
1. Udstykninger (171–172).	
2. Skelforandringer (172–173).	
C. § 7 om tilladelse til bebyggelse (173–175).	
1. Hovedreglen om bebyggelse (173–174).	
2. Undtagelser for landbrugsbyggeri og lignende (174–175).	
D. § 8 om tilladelse til ændret anvendelse (175–177).	
1. Overgang til andre formål (175–176).	
2. Aflagte landbrugsbygninger (176–177).	
E. By- og landzonenlovs-myndighederne (177–181).	
1. Tilladelser (177–179).	
2. Klageadgang (179–181).	
3. Overtrædelse og straf (181).	
F. Engangserstatning som følge af By- og landzonenlovens gennemførelse (181–192).	
1. Erstatningspligtens baggrund og systematiske indpasning (181–184).	
2. Erstatningskravs indgivelse (184–185).	
3. Erstatningspligtens indhold og erstatningsbetingelserne (185–189).	
4. Erstatningsberegningen (189–190).	
5. Suspension af erstatningskrav (190–191).	
6. Taksationsmyndighederne (191–192).	
IV. Byudviklingsproblemer	192
A. Byggegrunde og planlægning (192–193).	
B. Tilbudspligt (193–194).	

V. Sommerhusloven	194
A. Sommerhuslovens baggrund (194–195).	
B. Hvad kræver tilladelse (195–196).	
C. Ministeriets praksis (196–199).	
D. Udlejning påbegyndt før lovens ikrafttræden (199).	
E. Erhvervsmæssig udlejning, der ikke kræver tilladelse (199–201).	
§ 4. Almindelige byggeforskrifter (Bendt Andersen)	202
I. Systemet	202
II. Grundstørrelser	205
III. Friarealer	210
IV. Bebyggelsens omfang	212
A. Bebyggelsesprocent (212–219).	
B. Bygningshøjde (219–221).	
1. Vandret højdebegrænsning (219–220).	
2. Skrå højdegrænseplaner (220–221).	
3. Fællesbestemmelser om overskridelse af højdegrænseplanerne (221).	
V. Bebyggelsens placering på grunden	221
A. I forhold til naboskel (221–223).	
B. I forhold til vej (223–224).	
VI. Tekniske forskrifter	224
VII. Bebyggelsens ydre fremtræden	226
VIII. Terrænregulering	228
IX. Bebyggelsens og grundens benyttelse	229
X. Vedligeholdelse	234
XI. Nedrivning af bebyggelse	239
XII. Klage, søgsmål, dispensation, overtrædelser	239
A. Klage (239–240).	
B. Søgsmål (240–241).	
C. Dispensation (241–246).	
D. Overtrædelser (246).	

§ 5. Byggeloven (Bendt Andersen)	247
I. Byggelovgivningen og dens formål	247
A. Historisk udvikling i korte træk (247–248).	
B. Opbygning og formål (248–250).	
II. Byggelovens saglige område	250
A. Ny bebyggelse (250–253).	
B. Eksisterende bebyggelse (253–255).	
C. Terrænændringer (255)	
III. Formelle regler	255
A. Byggetilladelse (257–267).	
B. Kommunalbestyrelsens tilsyn med byggearbejdets udførelse (267–269).	
C. Tilladelse til at tage i brug (269–271).	
IV. Klage, søgsmål, dispensation, overtrædelser	271
A. Klage (272–275).	
B. Søgsmål (275).	
C. Dispensation (275–278).	
D. Tjenestebefalinger (278–279).	
E. Ejerens pligt til at lovliggøre (279–281).	
F. Strafansvar for overtrædelser (281–282).	
§ 6. Boligtilsyn og sanering (Bendt Andersen)	283
I. Lovgivningen	283
II. Boligtilsyn	286
A. Boligtilsynslovens stedlige og saglige område (286–287).	
B. Myndighederne (287–288).	
C. Boligtilsynslovens materielle bestemmelser (288–290).	
D. Boligtilsynets pligter og beføjelser (290–299).	
E. Retsstillingen for lejere og panthavere i konfiskerede bygninger (299–301).	
III. Saneringsloven	301
A. Formål og afgrænsning. Saneringsmetoder og kritierier (301–305).	
B. Saneringsplaner (305–319).	
1. Hvem kan forestå saneringer? (305–306).	
2. Saneringsområdets afgrænsning (306).	
3. Saneringsplaners tilvejebringelse (306–308).	

4. Saneringsplaners indhold (308–312).	
5. Saneringsplanens retsvirkninger (312–319).	
C. Saneringsforberedelse (319–322).	
D. Ejerlavssanering (323).	
E. Saneringslovens regler om statsstøtte (323–325).	
F. Genhusning (325–328).	
G. Gårdrydning (328–331).	
Litteraturfortegnelse	332
Domsregister	333
Sagregister	335