

komponenter. Man var interesseret i et så tæt samarbejde som muligt med kommunen. Der henvises i denne forbindelse til forslaget om rækkefølgebestemmelser.

Lovforslagets indhold

3.1. Gældende regler

I kommuneplanen fastlægges for hele kommunen en hovedstruktur og for de enkelte dele af kommunen rammer for lokalplanernes indhold. Hovedstrukturen angiver de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen.

Rammerne for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til

- 1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,
- 2) bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,
- 3) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,
- 4) forsyningen med offentlig og privat service,
- 5) institutioner og tekniske anlæg, herunder varmforsyningsforhold,
- 6) områder til fritidsformål, herunder kolonihaveområder,
- 7) trafikbetjeningen,
- 8) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder og
- 9) rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt offentliggøre en strategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Strategien skal indeholde oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen, kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen samt en beslutning om enten, at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

Det vil være en naturlig del af kommuneplanstrategien at overveje, i hvilke ældre erhvervs- og havneområder, der ønskes en indsats for at sætte en omdannelsesproces i gang. Bestemmelser om den fremtidige anvendelse og bebyggelse af disse områder kan fastsættes i kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner, jf. ovf.

Kommuneplanen kan efter de gældende regler fastsætte en rækkefølge for udbygning af arealer til byfor-

mål og sommerhusområder, jf. ovf. nr. 9. Er der rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammer kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen, selvom grundejeren ønsker at bebygge og anvende sin ejendom på en måde, der i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Er der tale om et byggeri eller en ændret anvendelse, som ikke kræver tilvejebringelse af en lokalplan, kan kommunalbestyrelsen benytte bestemmelsen i planlovens § 12, stk. 3. Den giver kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod en bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Det gælder dog ikke, hvis et område er udlagt til offentligt formål, eller hvis et område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. I disse tilfælde kan kommunen alene sikre den ønskede fremtidige anvendelse gennem udarbejdelse af en lokalplan for området. Hvis kommunen ikke på dette tidspunkt har en færdig detaljeret plan for disponeringen af den fremtidige bebyggelse i området, kan kommunen udarbejde en såkaldt rammelokalplan, som fastlægger den fremtidige anvendelse, men som indeholder bestemmelse om, at der ikke kan opføres ny bebyggelse, før der er tilvejebragt en supplerende lokalplan.

De supplerende lokalplaner kan derefter tilvejebringes efter den i kommuneplanen fastsatte rækkefølge. Kommunen vil være forpligtet til at udarbejde forslag til en lokalplan, hvis en bygherre fremsender en anmodning herom, og hvis projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder rækkefølgebestemmelserne.

Den gældende bestemmelse om rækkefølge for udbygning af arealer til byformål kan ikke med sikkerhed fortolkes som omfattende eksisterende byområder, som ønskes omdannet. Lovforslaget indeholder derfor et forslag om ændring af bestemmelsen.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af *grundejerforeninger* for nye haveboligområder (dvs. parcelhusområder), erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse (sommerhusområder). Der er endvidere i lovens § 15, stk. 2, nr. 20, en særlig bestemmelse om oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder.

Der er ikke i dag hjemmel i planloven til i en lokalplan at fastsætte krav om oprettelse af grundejerforening for et etageboligområde. Der er omvendt ikke noget til hinder for, at der på privat initiativ etableres en grundejerforening ved aftale eller pålæg af en deklaration, hvis de implicerede grundejere kan enes