



GRUNDDRAGEN AV DEN NYA BYGGNADSLAGSTIFTNINGEN

Kungl. Maj:t har den 30 juni 1947 utfärdat byggnadslag och byggnadsstadga. Dessa båda författningar vilka ersätta 1931 års stadsplanelag och byggnadsstadga träda i kraft den 1 januari 1948.

För vinnande av överskådlighet ha i byggnadslagen och byggnadsstadgan sammanförts i huvudsak alla de föreskrifter som erfordras för en reglering av bebyggelsen. Till byggnadsstadgan höra särskilda av byggnadsstyrelsen utfärdade anvisningar med tillämpningsföreskrifter rörande vissa byggnadsdetaljer. Byggnadsföreskrifter med lokalt begränsad räckvidd finnas därjämte meddelade i planer, utomplansbestämmelser och byggnadsordningar.

Syftet med byggnadsverksamhetens reglering.

Syftet med den med byggnadslagstiftningen avsedda regleringen av bebyggelsen är givetvis främst att åstadkomma välbyggda samhällen och att hindra uppkomsten av illa planerade eller från allmän synpunkt ej önskvärda samhällsbildningar. En reglering av bebyggelsen betingas även av andra viktiga samhällsintressen. Det är sålunda av

största vikt att marken överallt får en så ändamålsenlig användning som möjligt. Från samhällsekonomisk synpunkt är det med hänsyn till de stora kapital som årligen bindas i byggnader nödvändigt tillse att bebyggelsen blir så rationell som möjligt. Den ökade trafikintensiteten har medfört behov av större trafiksäkerhet och anspråk på bättre kommunikationsanläggningar av olika slag samt därigenom framtvingat en reglering av bebyggelsen under större hänsynstagande till trafikens behov. Hälsovården kräver beaktande såväl vid byggnads yttre och inre anordnande som vid planläggning av bebyggelsen, särskilt för att behovet av tidsenliga anläggningar för vattenförsörjning och avlopp skall kunna tillgodoses för rimliga kostnader. Strävandena på bostadspolitikens område ha lett till uppställande av vissa minimikrav på bostädernas beskaffenhet. För att främja en standardisering och industrialisering av byggnadsdetaljer och därmed ett förbilligande av bostadsproduktionen ha särskilda föreskrifter funnits påkallade. En reglering av byggnads yttre och inre anordnande är nödvändig jämväl för att minska faran för uppkomst och spridning av brand samt för att

åstadkomma trygghet i övrigt. Ett effektivt arbetarskydd kan icke vinnas utan att även beskaffenheten av arbetslokaler och byggnader i övrigt regleras. Hänsyn måste vid bebyggelsen tagas till det militära försvarets, civilförsvarets och luftfartens intressen. Invånarnas behov av vila och rekreation måste kunna tillgodoses genom avskiljande i stadsplanen av parker och lekplatser. För att kunna tillgodose friluftslivets behov i vidsträcktare bemärkelse måste inskränkningar kunna göras i rätten att nyttja mark för byggnadsändamål. Sådana inskränkningar kunna även påkallas från natur- eller kulturskyddssynpunkt.

Sättet för regleringens genomförande.

Regleringen av bebyggelsen sker främst genom en ändamålsenlig planläggning. Endast genom att bebyggelsen i erforderlig omfattning föregås av planläggning kan man vinna ett rationellt utnyttjande av marken för olika ändamål och tillgodose de allmänna intressen som påkalla en reglering av bebyggelsen. Enligt förut gällande lag förutsattes planläggningen skola i huvudsak ske endast för sådana lokalt begränsade delar av en kommun eller ett samhälle, där bebyggelse av samhällsmässig karaktär uppstått eller inom relativt kort tid kunde förväntas. Det är uppenbart att en rationell planläggning icke kan åstadkommas med en dylik begränsning till rummet. För att komma till rätta med hithörande problem är det numera nödvändigt att de skärskådas under en vidare synvinkel och i ett större sammanhang än som hittills i regel skett. Planläggningsverksamheten har därför genom den nya lagstiftningen en fått en väsentligt vidgad omfattning och betydelse.

Planläggningen av marks användning för bebyggelse är enligt den nya lagstiftningen av två slag, nämligen *över-*

siktlig planläggning och *detaljplanläggning*. Den översiktliga planläggningen inom en kommun eller ett samhälle sker genom upprättande av *generalplan*. Översiktlig planläggning kan vidare ske genom upprättande av *regionplan* för samordning av flera kommuners eller samhällens planläggning. Detaljplaneringen av bebyggelsen skall liksom förut ske genom *stadsplan* eller *byggnadsplan*. Därjämte kan byggnadsverksamheten inom område, som ej ingår i stadsplan eller byggnadsplan, regleras genom *utomplansbestämmelser*.

För att vinna säkerhet för att byggnadsföretag icke strider mot gällande planer och meddelade föreskrifter får nybyggnad i städer, köpingar och de municipalsamhällen, där byggnadslagens bestämmelser för stad äga tillämpning, icke ske utan särskilt byggnadslov. Skyldighet att söka byggnadslov har vidare stadgats med avseende å nybyggnad inom sådana områden på landet, för vilka detaljplan eller utomplansbestämmelser fastställts. För landsbygden i övrigt har man icke velat införa något sådant generellt koncessionsförfarande som skyldigheten att söka byggnadslov innebär. I vissa fall kan dock nybyggnad även på den egentliga landsbygden efter särskilt förordnande göras beroende av tillstånd.

För att kontrollera att gällande planer och föreskrifter följas vid byggnadsföretagen ha vissa bestämmelser meddelats om tillsyn över byggnadsverksamheten.

Den med byggnadslagstiftningen avsedda regleringen av byggnadsverksamheten kan sålunda sammanfattningsvis sägas i huvudsak ske *dels* genom att markens användning för byggnadsändamål i erforderlig omfattning föregås av planläggning, *dels* i viss utsträckning genom en förhandsprövning av att byggnadsföretagen ej strida mot gällande planer och meddelade föreskrifter, *dels* ock genom tillsyn över byggnadsverksamheten.

Planmyndigheterna.

Planläggning samt förhandsprövning av och tillsyn över byggnadsföretagen ankomma på statliga och kommunala myndigheter.

Det närmaste inscendet över byggnadsverksamheten utövas av *byggnadsnämnd*. Denna myndighet är visserligen kommunalt betonad — dess flesta ledamöter utses av kommunens eller samhällets fullmäktige — men har icke desto mindre karaktär av självständig, offentligrättslig myndighet med uppgift att vid behov hävda byggnadslagstiftningens grunder åt alla håll. Byggnadsnämnd skall finnas inom varje kommun. Övergångsvis kan dock för tiden till den 1 januari 1950 dispens härifrån medgivas. Beträffande kommun på landet äger länsstyrelsen på framställning av fullmäktige förordna att kommunalnämnden skall vara byggnadsnämnd.

Begreppet tätbebyggelse.

I fråga om regleringen av bebyggelsen skiljer lagen mellan *tätbebyggelse* och *glesbebyggelse*. Med tätbebyggelse förstås därvid sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov. För att bebyggelsen skall anses "samlad" fordras allenast, att den finnes inom ett till ytvidden jämförelsevis begränsat område. Man har emellertid icke definierat tätbebyggelse såsom innebärande att ett visst antal hus finnes inom viss angiven areal. Vad som i princip avgör, huruvida tätbebyggelse föreligger eller icke, är sålunda icke befolkningstätheten i och för sig inom viss areal. Avgörande är i stället, huruvida bebyggelsen i fråga medför behov av gemensamma anläggningar av olika slag. Det kan sålunda tänkas att flera små bostadsfastigheter kunna förläggas ganska nära varandra utan att fördenskull tätbebyggelse

föreligger. Förutsättning härför är dock att varje fastighet kan självständigt ordna sin vatten- och avloppsfråga utan olägenhet för grannarna samt att gemensamma vägar ej behöva anläggas. Äro förhållandena däremot sådana att gemensamma anordningar av nyssnämnda slag erfordras i ett eller flera hänseenden, måste tätbebyggelse anses vara för handen, om de behövliga gemensamma anordningarna äro av någon betydelse. Anordnandet t. ex. av gemensam brunn eller gemensamt avloppsdike för angränsande fastigheter innebär i och för sig icke att tätbebyggelse bör anses föreligga.

Den angivna definitionen av tätbebyggelse är tillämplig med avseende å såväl bostadsbebyggelse som bebyggelse för industriändamål. I båda fallen är det sålunda behovet av särskilda gemensamma anläggningar som blir avgörande.

Det är klart att det även med den givna definitionen av begreppet tätbebyggelse mången gång blir svårt att avgöra, huruvida sådan bebyggelse föreligger. Sedan viss erfarenhet av tillämpningen av den nya lagen vunnits, avses emellertid att närmare anvisningar skola utfärdas av byggnadsstyrelsen till ledning för byggnadsnämndernas avgöranden härnuttan.

Regleringen av tätbebyggelse.

Tätbebyggelse får icke uppkomma var som helst.

Behovet att reglera den enskildes rätt att använda mark för bebyggelse gör sig huvudsakligen gällande i fråga om tätbebyggelse. Mot förut gällande lag har särskilt anmärkts att den icke förmådde att i tillräcklig grad hindra uppkomsten av olämplig tätbebyggelse. Möjlighet fanns väl att reglera tätbebyggelse som förväntades uppkomma inom visst område. Däremot saknade man medel att bestämma var och när sådan bebyggelse fick uppkomma. Detta sammanhänge

med att lagstiftningen förut utgick från att envar markägare ägde i princip fritt utnyttja sin mark för byggnadsändamål. Vem som helst kunde sålunda exploatera sin mark för samhällsbildning. Denna fria exploateringsrätt har i flera fall medfört allvarliga missförhållanden. Samhällsbildningar ha ofta påbörjats utan att myndigheterna haft tillfälle att dessförinnan planlägga desamma. Som en följd härav har den första bebyggelsen i många samhällen fått en olämplig utformning. Avsaknaden av medel att leda bebyggelsen till härför lämpliga platser har medfört uppkomsten av samhällsbildningar utan utvecklingsmöjligheter eller en olämplig spridning av bebyggelsen, varigenom anläggningar för gemensamma behov, såsom skolor, vägar samt ledningar för vatten och avlopp m. m., försvårats och fördyrats. Med en okontrollerad exploatering kunna vidare vägar och anläggningar, som planerats för relativt små samhällen, snabbt bli otillräckliga och i behov av ombyggnad, därvid ej sällan gjorda investeringar gå förlorade.

För att befogade anspråk på allmänna anläggningar skola kunna tillgodoses måste det allmänna — stat och kommun —, som ytterst bär ansvaret härför, kunna hindra tätbebyggelse på platser som ej äro lämpade härför från allmän synpunkt. Från ekonomisk synpunkt är det vidare önskvärt att befintliga anläggningar effektivt utnyttjas, t. ex. vägar samt ledningar för vatten och avlopp. Med hänsyn härtill bör tätbebyggelse kunna hindras eller uppskjutas även å platser som i och för sig äro lämpade härför, om i närheten finnes ett redan planlagt område, vilket med sina olika anläggningar ej skulle komma att utnyttjas i avsedd omfattning, om bebyggelsen finge söka sig fram på andra håll.

Av nu framförda skäl har det ansetts nödvändigt att fastslå att det allmänna har befogenhet att bestämma var

tätbebyggelse må uppkomma. Denna princip gäller såväl städer och samhällen som landet i övrigt och har kommit till uttryck i 5 § byggnadslagen, däri stadgas att det — för att mark skall få användas till tätbebyggelse — förutsättes att den vid planläggning enligt nämnda lag prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Den rätt att utan särskilt tillstånd exploatera mark för tätbebyggelse som i princip tidigare tillkom envar markägare har sålunda upphört genom den nya lagstiftningen.

Fråga om visst område överhuvud må tagas i anspråk för tätbebyggelse avses i första hand skola prövas i samband med översiktlig planläggning, alltså vid upprättande av region- eller generalplan. Där sådan plan ej upprättas, får frågan avgöras i samband med detaljplanläggning. Stadsplan eller byggnadsplan får sålunda icke fastställas för område, som från allmän synpunkt icke är lämpat för tätbebyggelse. Även om visst område vid översiktlig planläggning funnits lämpat för tätbebyggelse, får sådan likväl icke komma till stånd inom området, förrän stadsplan eller byggnadsplan fastställts för detsamma. Det förutsättes härvid att detaljplan icke skall fastställas för ett område, förrän en exploatering med hänsyn till tidpunkten prövats lämplig från allmän synpunkt. Genom att detaljplanläggning gjorts till en förutsättning för tätbebyggelse, är det sålunda det allmänna som bestämmer både var och när tätbebyggelse må komma till stånd.

Hur uppkomsten av ej önskvärd tätbebyggelse hindras.

För att hindra att tätbebyggelse kommer till stånd utan föregående detaljplanläggning har föreskrivits att inom område för vilket stadsplan eller byggnadsplan ej fastställts, byggnadslov ej må beviljas för byggnadsföretag

som skulle innefatta tätbebyggelse. Som nybyggnad inom städer och stadslignande samhällen ej får företagas utan byggnadslov, har man härigenom fått goda möjligheter att förhindra ej önskvärd tätbebyggelse.

Samma möjligheter finnas inom de områden på landet, för vilka detaljplan eller utomplansbestämmelser fastställts och där skyldighet att söka byggnadslov följaktligen föreligger. Inom de delar av landsbygden, där sådan skyldighet icke föreligger, skall ej önskvärd tätbebyggelse förhindras genom att byggnadsnämnden noga följer byggnadsverksamheten inom sitt område samt till länsstyrelsen anmäler, om tätbebyggelse uppkommit eller är att förväntas inom visst område. För att underlätta nämndens uppgift i förevarande hänseende har föreskrivits skyldighet att i viss utsträckning till nämnden anmäla nybyggnadsföretag innan de påbörjats. Finner länsstyrelsen i anledning av anmälan eller eljest, att tätbebyggelse kan förväntas äga rum inom icke detaljplanlagt område, har länsstyrelsen att beträffande detta meddela förbud mot sådan nybyggnad, som skulle innebära tätbebyggelse, eller att meddela de föreskrifter som eljest finnas erforderliga till förekommande av sådan bebyggelse. Har sådant förbud eller sådana föreskrifter meddelats beträffande visst område, får nybyggnad icke ske inom detta utan byggnadsnämndens tillstånd. Vid tillståndsprövningen har nämnden endast att undersöka, om det ifrågasatta företaget skulle leda till tätbebyggelse eller ej. I förra fallet skall ansökningen avslås i senare fallet bifallas. Nämnden har sålunda i detta fall icke att ingå i någon sådan prövning i detalj av företaget som sker vid prövning av ansökan om byggnadslov.

Mark kan vidare genom generalplan undantagas från tätbebyggelse. Har på landet generalplan, däri sådant undantagande skett, fastställts, behöver läns-

styrelsen icke meddela något särskilt förbud mot tätbebyggelse. Inom sådant område må nämligen nybyggnad icke ske utan att byggnadsnämnden dessförinnan prövat att företaget icke medför tätbebyggelse.

Av praktiska skäl skola nu angivna regler ej gälla bebyggelse för tillgodoseende av jordbrukets, fiskets, skogsskötselns eller därmed jämförligt behov. Detta undantag från huvudregeln avser såväl bostäder som ekonomibyggnader för nämnda näringar. Sådana byggnader få alltså, även om de innefatta tätbebyggelse, uppföras inom ej detaljplanlagt område. Möjlighet finnes därjämte att medgiva dispens.

Förutsättningar för detaljplanläggning och tätbebyggelse.

Fråga om visst område må tagas i anspråk för tätbebyggelse och detaljplan sålunda fastställas för detsamma skall bedömas främst från hygieniska, ekonomiska och sociala synpunkter. Det är sålunda klart att samhällsbildningar icke må tillåtas uppkomma å område, som är direkt olämpligt härför från sundhetssynpunkt. Tätbebyggelse inom ett område bör vidare förhindras, om kostnaderna för anläggning av vägar samt anordnande av kommunikationer, skolor, vattenförsörjning, avlopp och belysning skulle bli oskäligt stora. Hänsyn skall även tagas till frågan, huruvida invånarna kunna förväntas inom området eller inom rimligt avstånd därifrån få tillgång till fritidsanordningar, affärer och andra för ett välordnat samhällsliv önskvärda inrättningar. Detaljplanläggning kan vidare förvägras av hänsyn till försvaret eller luftfarten eller från naturskyddssynpunkt.

Jordbrukets och skogsskötselns intressen kunna föranleda att visst område, som i och för sig är lämpat för tätbebyggelse, icke utnyttjas för sådan bebyggelse utan bibehållas för sitt tidigare

användningssätt, därest lämplig byggnadsmark finnes att tillgå på annat håll på rimliga villkor. Vad som vid prövning av hithörande spörsmål främst skall eftersträvas är sålunda att erforderlig tätbebyggelse förläggas till plats, som från allmän synpunkt är den ändamålsenligaste.

Regleringen av glesbebyggelse (enstaka bebyggelse).

Från allmän synpunkt föreligger i regel icke något behov att reglera marks användning för enstaka bebyggelse. Rätten för markägare att utnyttja mark för glesbebyggelse är därför i princip fri. Behov att reglera marks användning för sådant byggande kan dock stundom föreligga, exempelvis därför att visst område på grund av naturskönhet eller säregna naturförhållanden eller med hänsyn till redan förefintlig, ur kulturell synpunkt värdefull bebyggelse bör skyddas mot vandalisering. Enligt den nya lagen finnes möjlighet att beträffande område, där behov av en reglering av glesbebyggelsen med hänsyn till nämnda intressen föreligger, förordna att nybyggnad inom området icke må ske utan tillstånd av länsstyrelsen. Tillståndet kan göras beroende av att sådana jämkningar vidtagas i den av den byggande tänkta placeringen eller arkitektoniska utformningen av byggnaden, som erfordras ur natur- eller kulturskyddssynpunkt. Tillstånd må dock ej vägras, om avsevärt men därigenom tillskyndas markens ägare utan att skäligen ersättning därför gives.

En reglering av den enstaka bebyggelsen kan vidare påkallas av hänsyn till försvarets eller luftfartens intressen. I byggnadslagen har i enlighet härmed upptagits föreskrift om att i närheten av befästning eller flygplats må nybyggnad ej företagas eller ljusauordning inrättas, såframt därigenom befästningens eller flygplatsens användning för avsett ändamål försvåras eller

eljest avsevärt men åsamkas försvaret eller luftfarten. Föreligger i nu angivet hänseende hinder mot nybyggnad, får byggnadsnämnden ej bevilja byggnadslov för företaget. Nyssnämnda föreskrift gäller generellt inom alla områden, där skyldighet att söka byggnadslov föreligger, och kan genom särskilt förordnande göras tillämplig även inom område, där dylik skyldighet icke finnes. Har sådant förordnande meddelats beträffande visst område, må nybyggnad inom området icke ske utan särskilt tillstånd av byggnadsnämnden, som därvid har att pröva om företaget är till men för försvaret eller luftfarten.

Enstaka byggnadsföretag kunna vidare menligt påverka ett framtida ändamålsenligt utnyttjande av marken. Sådana företag kunna exempelvis hindra genomförandet av den detaljplanläggning för tätare bebyggelse, som — sedan utvecklingen hunnit fortskrida något längre — prövas böra komma till stånd. Mark har därför ansetts böra kunna tills vidare, för högst fem år i sänder, i generalplan undantagas från glesbebyggelse. Dylikt temporärt undantagande må dock ej avse bebyggelse för tillgodoseende av jordbrukets, fiskets, skogsskötselns och därmed jämförligt behov.

Regionplan.

Möjlighet har tidigare saknats att samordna de detaljplaner som uppgöras för olika bebyggelseområden. Denna brist har i synnerhet gjort sig gällande vid planläggning inom de områden, för vilka de stora städerna utgöra centra. Behovet av en samordning av planläggningen har aktualiserats särskilt genom utvecklingen på det kommunikationstekniska området. Sträckningen av de viktigare trafiklederna påkalla ofta en samordning av planläggningen inom olika kommuner. De förbättrade kommunikationerna och utvecklingen på friluftslivets område nödvändiggöra

ofta att mark även på stora avstånd från större samhällen reserveras för friluftsliv. Genom flygtrafiken uppkommer vidare krav på en reglering av bebyggelsen för större områden. Anläggande av ett flygfält i en kommun medför ej sällan behov av en inskränkning av bebyggelsen även i närbelägna delar av en annan kommun. Dylika önskemål kunna ofta ej tillgodoses, om planläggningen inom varje särskild kommun sker utan hänsynstagande till utvecklingen inom närbelägna samhällen. Ett samarbete vid planläggningen inom skilda kommuner har visserligen i några fall ordnats på frivillighetens väg men behovet av samarbete är så starkt, att det icke kan få bygga endast på denna grund.

I byggnadslagen ha därför införts bestämmelser som möjliggöra en gemensam planläggning för två eller flera kommuner, vilka på grund av geografiska eller ekonomiska förhållanden utgöra en intressegemenskap. Plan för dylikt område — regionplan — skall avse markens användning för olika ändamål, i den mån det påkallas av gemenskapen. Regionplanering skall ske i alla de för bebyggelseregleringen betydelsefulla hänseenden, där planläggningen av markens användning inom en kommun icke kan äga rum på ett ur allmän synpunkt ändamålsenligt sätt utan att hänsyn toges till utvecklingen inom en eller flera andra kommuner, exempelvis med avseende på markens användning för tätbebyggelse, viktigare trafikleder, friluftsliv, flygplatser, industriområden, vattenförsörjning och avlopp. Regionplanen kan begränsas att avse marks användning för endast ett eller ett par av dessa ändamål.

Syftet med regionplanen är närmast att tjäna till ledning vid framtida detaljplanering. För att vinna detta syfte behöver regionplanen icke medföra tvingande rättsverkningar på samma sätt som t. ex. en stadsplan. Regionpla-

nen har därför fått mycket begränsade rättsverkningar. Det är emellertid klart att stads- och byggnadsplaner icke utan bärande skäl få fastställas i strid mot regionplan.

Då en regionplan skall upprättas, skola de städer, samhällen och landskommuner som beröras av planen sammansluta sig till ett regionplaneförbund. Detta förbund skall företrädas av en regionplanedirektion, på vilken det ankommer att vidtaga erforderliga åtgärder för planens upprättande och att tillse, att fastställd regionplan hålles levande. Regionplan bör sålunda tid efter annan anpassas med hänsyn till den faktiska utvecklingen.

Generalplan.

För planläggning av stads område utanför stadsplan kunde enligt stadsplanelagen upprättas stomplan för att fastställa grunddragen för områdets framtida ordnande och bebyggande. Enär stomplanen kan medföra skyldighet för staden att inlösa mark, har denna planform utnyttjats endast i ringa utsträckning. Detta har medfört att städerna i många fall kommit att sakna en översiktsplan. Avsaknaden härav har medfört stora olägenheter och onödiga utgifter för det allmänna. Utan en översiktsplan är det nämligen i allmänhet icke möjligt för de kommunala organen och för de granskande statliga myndigheterna att avgöra, huruvida ett förslag till detaljplan för ett begränsat område riktigt avpassats med hänsyn till utvecklingen inom kommunen i dess helhet.

Stomplanen har därför ersatts av en översiktsplan — generalplan — som icke nödvändigtvis behöver medföra stomplanens rättsverkningar. Generalplanen förutsättes skola komma till användning icke blott i städer och stadsliknande samhällen utan även på landsbygden. Planen skall angiva grunddragen för markens användning för olika

ändamål, såsom för viktigare trafikleder och andra allmänna platser, bostadsbebyggelse, industri och friluftsliv. Vidare kan i planen reserveras mark såsom fritidsområde eller för tillgodo-seende av speciellt ändamål, exempelvis allmän byggnad, begravningsplats, idrottsplats. I generalplan bör, där omständigheterna föranleda därtill, angivas vilka områden som från sundhets-synpunkt, med hänsyn till samfärdseln, vattenförsörjning eller avlopp eller eljest från allmän synpunkt ej äro lämpade för tätbebyggelse och fördenskull skola vara undantagna därifrån, ävensom områden som allenast tillsvidare böra undantagas från sådan bebyggelse eller från glesbebyggelse. I överensstämmelse med vad som sagts rörande regionplan skall generalplanen hållas levande och sålunda tid efter annan anpassas med hänsyn till den faktiska utvecklingen.

Huvudsyftet med generalplanen är att klargöra de faktorer som äro av betydelse för den efterföljande detaljplaneringen. För att planen skall kunna fylla denna uppgift behöver den icke vara förenad med rättsverkningar. Om planen ej är tvingande, är det emellertid icke alltid möjligt att hindra, att marken bebygges eller eljest tages i anspråk på ett sätt som försvårar planens genomförande. Planen kan därför genom fastställelse göras tvingande. Fastställelse av generalplan innefattar förbud mot nybyggnad i strid mot planen. Beslut om fastställelse av generalplan, varigenom mark temporärt undantagits från tätbebyggelse eller från glesbebyggelse, gäller endast fem år. Möjlighet till förlängning finnes dock. Anledningen till att man på dylikt sätt begränsat giltighetstiden är att man velat framtvinga att de kommunala organen åtminstone vart femte år taga under omprövning, huruvida byggnadsförbudet alltså behöves bestå eller tiden är mogen för detaljplanering.

Fastställelse av generalplan medför under vissa förutsättningar lösnings-

och ersättningsskyldighet för kommunen eller samhället. Med hänsyn härtill kan sådan plan i stad eller samhälle fastställas endast på framställning av fullmäktige. Generalplan för landskommun kan i viss utsträckning fastställas och sålunda få rättsverkan även utan framställning av kommunen. Kan fastställelsen medföra direkta utgifter för kommunen av någon betydelse, förutsättes dock regelmässigt för fastställelse framställning från kommunens sida.

Generalplanerna torde i stor utsträckning komma att bli allenast översiktsplaner och sålunda icke vara förenade med rättsverkningar. Tillräckliga skäl att föreskriva att generalplan skall obligatoriskt upprättas för alla kommuner har icke ansetts föreligga. Skulle emellertid någon kommun försumma att upprätta generalplan, där så erfordras, kan kommunen emellertid åläggas att göra detta.

Stadsplan.

Detaljplaneringen skall, såsom förut nämnts, liksom hittills ske genom stadsplan eller byggnadsplan.

Begreppet stadsplan, sådant det utformats i stadsplanelagen, har i den nya lagstiftningen bibehållits i princip oförändrat. Detaljbestämmelserna rörande stadsplan ha dock i stor utsträckning jämkats med hänsyn till de erfarenheter som vunnits vid tillämpningen av äldre lag. Sålunda har kommuns rätt att lösa mark vidgats. Bl. a. har kommun fått rätt att lösa obebyggd tomtmark, om bebyggelse ej kan förväntas äga rum inom skäligen tid utan kommunens ingripande. Det förekommer ej sällan att stora områden i samhällenas centrala delar ligga outnyttjade. För att förekomma att bebyggelsen av sådan anledning tvingas ut till samhällenas ytterområden och föranleder ökade kostnader för gator, vattenförsörjning och avlopp, måste kommunerna ha möjlighet att i mån av behov tillse, att stads-

planen genomföres på förutsatt sätt. Vidare har markexploatörs skyldighet att i vissa fall utan ersättning avstå mark till gator och allmänna platser m. m. jämkats något i syfte att möjliggöra en tillämpning i större utsträckning. En annan betydelsefull förändring är att byggnadsnämnderna fått initiativrätt till första tomtindelning av byggnadskvarter. Syftet härmed är att möjliggöra för kommunerna att tidigare än förut varit möjligt uttaga bidrag av tomtägarna till kostnaderna för gata.

Enligt förut gällande lag kunde stadsplan icke komma till användning på landet utanför köpingarna och municipalsamhällena. Municipalbildningssystemet anses emellertid förenat med vissa betydande olägenheter. Bildandet av självständiga förvaltningsenheter inom primärkommunerna innebär ofta en från det allmännas synpunkt icke önskvärd splittring av de kommunala resurserna och en kostsam överorganisation. Den särbeskattning som åvilar municipalsamhällenas invånare medför i vissa avseenden en dubbelbeskattning. Den största olägenheten är emellertid att municipalbildning icke kan ske förrän på ett tämligen sent stadium av utvecklingen. Om bebyggelsen på grund härav icke får den reglering som påkallas av behovet, kan detta medföra allvarliga missförhållanden och ökade kostnader för det allmänna längre fram. Många tätorter, som äro tillräckligt stora för att bilda municipalsamhällen, äro även obenägna härför på grund av särbeskattningen. Där municipalsamhällen bildas och stadsplaneinstitutet med dess rikare regleringsmöjligheter kommer till användning, strävar ofta det nya municipalsamhället att komma ifrån särbeskattningen och sålunda lösgöra sig från landskommunen, vilket ur allmän synpunkt kan vara mindre önskvärt. För att undvika nu angivna olägenheter har den nya byggnadslagen infört möjlighet att fastställa stadsplan för område på landet utan sam-

band med municipalbildning. Om stadsplan kommer till användning på landet utan municipalbildning, blir det landskommunen som har att svara för planens upprättande och genomförande.

Det har på sina håll uttalats farhågor för att landskommun, där tätortens befolkning utgör minoritet, skulle komma att hysa ett alltför ringa intresse för tätortens speciella förhållanden. Denna risk torde dock knappast vara så stor. Åtskilliga landskommuner ha redan funnit anledning att åtaga sig betydande kostnader för tillgodoseende av tätortsbehov. Det är att märka, att den huvudsakliga delen av kostnaderna för planernas genomförande kan uttagas av tätortens fastighetsägare enligt föreskrifterna om gatumarkersättning och gatubyggnadsbidrag. Det bristande intresse hos landskommunerna för tätorternas speciella förhållanden, som på sina håll kommit till synes, är med hittillsvarande ordning förklarligt. Det är sålunda naturligt, att en landskommun är obenägen att bestrida kostnader för en tätort, som kan antagas efter några år skola ombildas till municipalsamhälle eller utbrytas till köping. Om ansvaret för en tätort i princip kommer att åvila den landskommun, till vilken den hör, torde riskerna för en dylik utbrytning bli mindre. Med hänsyn till skatteunderlaget är det ett väsentligt intresse för landskommunerna, att förhållandena gestaltas så att tätorterna icke föranledas att genom köpingsbildning söka bryta sig ur kommunen.

Reformen i denna del innebär icke någon avveckling av bestående municipalsamhällen eller ens borttagande av möjligheten till nybildning av sådana. Det är emellertid önskvärt att stadsplanläggning på landet sker i så stor utsträckning som möjligt utan samband med municipalbildning.

Byggnadsplan.

Byggnadsplanens rättsverkningar voro enligt stadsplanelagen mycket be-

gränsade. Planens genomförande ansågs i princip utgöra en fastighetsägarnas angelägenhet. På grund av de begränsade rättsverkningarna och avsaknaden av något för planens genomförande ansvarigt rättssubjekt har det ofta mött svårighet att förverkliga en fastställd byggnadsplan. Svårigheterna ha i huvudsak gjort sig gällande beträffande större samhällsbildningar. Det är emellertid samsett att byggnadsplaneinstitutet hädanefter skall komma till användning endast med avseende å smärre tätorter. För alla större samhällsbildningar bör stadsplaneinstitutet med dess större möjligheter till en ändamålsenlig reglering tillämpas. I fråga om mindre tätorter kan ansvaret för ordnandet av ifrågavarande angelägenheter läggas på den som exploaterar marken eller på markägarna. Att ålägga kommunerna ansvaret härför är näppeligen möjligt utan att samtidigt bereda dem möjlighet att av markägarna uttaga bidrag till kostnaderna för planens genomförande. Om byggnadsplaneinstitutet utbyggdes med bestämmelser härom, skulle detta emellertid innebära att byggnadsplanen förvandlades till en, låt vara något förenklad stadsplan. Då detta skulle vara ägnat att fördröja erforderlig planläggning och i många fall medföra en onödig administration, och då det måste vara till fördel för det allmänna att äga tillgång till ett så enkelt och lätt användbart planinstitut som byggnadsplanen utgör ha statsmakterna stannat för att låta genomförandet liksom hittills i princip ankomma på markägarna. Planens genomförande i fråga om vägar och allmänna platser förutsattes därvid skola åvila av markägarna bildad vägförening. Avloppsproblemen torde kunna lösas med hjälp av vattenlagens bestämmelser, enligt vilka fastighetsägare, som vill anordna avloppsledning, kan tvinga ägare av andra fastigheter, för vilka ledningen är till nytta, att delta i kostnaderna för anläggningen och un-

derhållet. Beträffande vattenförsörjningen saknas väl för närvarande liknande bestämmelser men denna fråga torde måhända snart komma att lösas av 1946 års vatten- och avloppssakkunniga.

Genom att stadsplaneinstitutet framdeles kommer till användning i alla större tätorter, som nu regleras genom byggnadsplan, torde de flesta av de olägenheter som vidlåda nuvarande ordning komma att avhjälpas. Andra brister ha avhjälpits genom en utvidgning av byggnadsplanens rättsverkningar. I sådant hänseende må nämnas att länsstyrelsen fått befogenhet att förbjuda nybyggnad inom byggnadsplaneområde, innan vägar, vattenförsörjning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån. Skyldigheten för markägare att upplåta mark för vägar har vidgats. Vidare har införts möjlighet att ge markägare ersättning för intrång på grund av förbudet att bygga i strid mot byggnadsplan. Den nuvarande avsaknaden av bestämmelser härom har i hög grad försvårat en ändamålsenlig planläggning, enär man till följd av bristen på möjlighet att kompensera markägare måste undvika planlösningar som för någon markägare medför större olägenhet än som svarar mot den nytta han får av planen.

Byggnadsplaneinstitutet är närmast avsett att komma till användning för byggnadsregleringen på landet. Det har icke varit möjligt att i lagen närmare angiva vilket planinstitut — stadsplan eller byggnadsplan — som i det särskilda fallet bör komma till användning för regleringen av tätort på landet. Frågan får avgöras med hänsyn till ortens utveckling, bebyggelsens karaktär och andra dylika faktorer. Om byggnadsplanens rättsverkningar och de åtgärder i övrigt som kunna vidtagas inom ett byggnadsplaneområde icke äro tillräckliga för att trygga en ändamålsenlig reglering av tätorten, bör stadsplaneläggning ske. Stadsplan kan sålunda

behöva komma till användning, därest ortens behov av vägar, andra allmänna platser, avlopp och vattenförsörjning icke kan nöjaktigt tillgodoses genom fastighetsägarnas och deras sammanlutningars företagsamhet utan kommunens medverkan erfordras. Stadsplanläggning kan även vara påkallad med hänsyn till de expropriationsmöjligheter som nämnda institut innefattar. Om man kan förutse att en tätort på landet kommer att gå en snabb utveckling till mötes, kan det vara lämpligt att stadsplanläggning sker på ett tidigare stadium än eljest varit nödvändigt.

Byggnadsplan kan enligt den nya lagen i vissa fall efter särskilt förordnande av Kungl. Maj:t tillämpas även inom stads område, främst för reglering av sådana mindre tätorter inom stads landsbygdsområde, vilka icke ha samband med stadens egentliga kärna.

Enligt nuvarande regler skall kostnaden för upprättande av byggnadsplan gäldas av markägarna, i den mån bidrag därtill ej lämnas av kommunen. Den nya lagen stadgar härutinnan att kostnaden, till den del den ej täckes av statsmedel, skall gäldas av kommunen i den mån det med hänsyn till dess intresse av planen och övriga omständigheter finnes skäligt. Återstoden skall fördelas mellan markägarna efter den areal byggnadsmark, som enligt planen tillkommer envar av dem, och med hänsyn jämväl till den bebyggelse, som planen medger dem. Föranleda särskilda omständigheter att vad som sålunda belöper å viss markägare icke står i skäligt förhållande till den nytta, han har av planen, skall beloppet jämkas samt kommunens och övriga markägares bidrag bestämmas med hänsyn härtill. Med hur mycket staten skall bidraga är ännu icke avgjort. Frågan är föremål för utredning. Riksdagen har emellertid uttalat att statsbidraget icke bör tillmätas för knappt. Med avseende på fördelningen mellan kommun och markägare av kostnaden för byggnadsplan,

betonade riksdagen vikten av att kommunens intresse av planen icke underskattas. I de flesta fall är kommunens intresse av att bebyggelsen genom planläggning erhåller en ändamålsenlig reglering så stort, att kommunen enligt riksdagens mening bör bestrida större del av kostnaden för planen än markägarna.

Avstyckningsplaner få ej vidare upprättas.

I samband med den nya byggnadslagstiftningen ha jorddelnings- och fastighetsbildningslagarna ändrats så att avstyckningsplaner icke vidare må upprättas. Avstyckningsplanen skall på landet ersättas av byggnadsplan. I stad skall stadsplanen övertaga även avstyckningsplanens uppgifter.

De avstyckningsplaner som vid byggnadslagens ikraftträdande redan godkänts förlora emellertid icke all betydelse. Inom sådana områden, för vilka vid den nya lagstiftningens ikraftträdande avstyckningsplaner finnas godkända, må sålunda tätbebyggelse ägas, utan hinder av vad eljest stadgats om förutsättningarna för sådan bebyggelse. Länsstyrelsen har dock fått befogenhet att förbjuda tätbebyggelse inom avstyckningsplaneområde. Givetvis bör sådant förbud icke meddelas annat än då så påkallas av hänsyn till viktiga allmänna intressen.

Det har förutsatts att befintliga avstyckningsplaner skola efterhand bli föremål för översyn och att de planer, som därvid befinnas olämpliga, skola, i den mån de icke upphävas, ersättas av byggnadsplaner. I avbidan på verkstället av en dylik översyn ha avstyckningsplanerna bl. a. fått den rättsverkan, att bebyggelse i strid mot sådan plan ej tillåtes.

Utomplansbestämmelser.

Byggnadsverksamheten inom område, som ej omfattas av stadsplan eller bygg-

nadsplan, skall liksom hittills i mån av behov kunna regleras genom utomplansbestämmelser, exempelvis rörande områdets utnyttjande för olika ändamål, såsom för bostäder eller industriella anläggningar, storlek och beskaffenhet av tomt, sätt för bebyggande m. m. I fråga om utomplansbestämmelser innefattar den nya lagen icke någon förändring av principiell innebörd. Det har emellertid tidigare förekommit att man använt sig av utomplansbestämmelser för att reglera tätbebyggelse. Av det förut sagda framgår att stadsplan eller byggnadsplan hädanefter skall upprättas, om tätbebyggelse uppkommit eller anses böra tillåtas. Utomplansbestämmelser kunna därför ifrågakomma endast för reglering av glesbebyggelse.

Planläggningsarbetets organisation.

Planväsendet skall enligt den nya lagstiftningen i huvudsaklig överensstämmelse med förut gällande grunder handhavas av statliga och kommunala myndigheter. Principiellt ankommer planläggningsarbetet i första hand på de kommunala myndigheterna. Stadsplanen skall sålunda även enligt byggnadslagen antagas av fullmäktige som dock fått befogenhet att uppdraga åt byggnadsnämnden att i fullmäktiges ställe antaga vissa ändringar av gällande stadsplan. Även den nya generalplanen samt utomplansbestämmelser i städer och samhällen skola antagas av fullmäktige. För att erhålla rättsverkan måste dock nu nämnda planer och bestämmelser fastställas av statlig myndighet. Fastställelse av byggnadsplan och av utomplansbestämmelser för landet förutsätter däremot icke, lika litet som enligt förut gällande rätt, att planen eller bestämmelserna dessförinnan antagits av fullmäktige.

Med avseende på regionplan är det statliga inflytandet på planläggningen starkare än i fråga om general- och

stadsplaner. Det ankommer sålunda på Kungl. Maj:t att bestämma, om och i vilken utsträckning regionplan skall upprättas. Planen antages av en förbundsdirektion, i vilken ingår, förutom representanter för de av planen berörda kommunerna, en av Kungl. Maj:t utsedd ledamot, tillika ordförande. Vid fastställelse av regionplan kan under vissa förutsättningar det av direktionen antagna planförslaget frångås.

Fastställelseprövningen av planer och utomplansbestämmelser skall ankomma på Kungl. Maj:t och länsstyrelserna efter samma grunder som förut. Fastställelse av stadsplan skall sålunda alltså ankomma på Kungl. Maj:t, som dock får befogenhet att i vissa fall uppdraga åt länsstyrelsen att fastställa stadsplan. På Kungl. Maj:t skall det vidare ankomma att fastställa regionplan och generalplan i stad. Fastställelseprövningen av utomplansbestämmelser i stad och samhälle har däremot överflyttats på länsstyrelserna. På dessa skall liksom hittills ankomma att fastställa byggnadsplaner och utomplansbestämmelser på landet samt vissa ändringar av gällande stadsplan. Befogenheten att fastställa stadsplaneändringar har emellertid icke oväsentligt utsträckt. Länsstyrelse har vidare att fastställa generalplan på landet och vissa ändringar av fastställd generalplan i stad.

Vissa frågor om ersättnings- och lösningskyldighet.

Den nya principen att det skall helt ankomma på det allmänna att bestämma, var och när tätbebyggelse må komma till stånd, innebär givetvis en betydande inskränkning i markägarnas hitillsvarande befogenheter. Av principen att mark icke må användas för tätbebyggelse utan att den vid planläggning prövats lämpad härför har emellertid, även utan att detta uttryckligen angivits i lagen, ansetts följa att ersättning ej bör utgå, om markägare hindras att

exploatera mark för sådan bebyggelse. Markägaren skall icke vidare ha befogenhet använda sin mark för tätbebyggelse, och han kan då självfallet icke få ersättning för att han icke får utöva en rätt som han icke längre har. Det har även ansetts orimligt att ersättning skulle utgå för att markägare hindras utnyttja sin mark på ett sätt som medför sociala olägenheter och onödiga kostnader för det allmänna.

Såsom förut nämnts kan mark genom fastställd generalplan undantagas även från glesbebyggelse. Då rätt att utnyttja mark för annan bebyggelse än tätbebyggelse även enligt den nya lagen är i princip fri, har ersättning för dylikt undantagande från glesbebyggelse ansetts böra utgå. Denna ersättning skall givetvis icke omfatta gottgörelse för att förbudet faktiskt innefattar även hinder att utnyttja marken för tätbebyggelse. Ersättningen kommer därför regelmässigt att bli tämligen ringa. Markägare är vidare under vissa förutsättningar berättigad till ersättning, om i byggnadsplan bestämts att hans mark skall användas till väg eller annan allmän plats och skyldighet för ägaren att upplåta marken utan gottgörelse icke föreligger. Ersättning kan vidare i vissa fall utgå om rätten att nyttja marken för bebyggelse inskränkts av hänsyn till försvaret eller luftfarten. Medför planläggning mera betydande inskränkningar i markägarens förfoganderätt över marken, är kommun skyldig att lösa marken.

Förutsättning för nu nämnd ersättnings- och lösningsskyldighet är enligt den nya lagstiftningen att ägaren kan nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens tidigare värde, varmed avses markens värde före planläggningen. Enligt stadsplanelagen skulle frågan om dylik lösningsskyldighet bedömas med hänsyn till markens värde vid frågans avgörande. Förut gällande regel kunde medföra att kommun blev skyldig att

lösa mark, även utan att dess avkastningsvärde minskats på grund av inskränkning i ägarens förfoganderätt. Så kunde fallet bli, därest område, som i planen avsetts för annat ändamål än enskilt bebyggande, stigit i värde till följd av planens genomförande med avseende å närbelägen mark. I dylikt fall kunde ägaren lätt visa, att avkastningen av detsamma vid t. ex. jordbruksdrift stod i uppenbart missförhållande till det värde, marken skulle ha, om den fått tas i anspråk för byggnadsändamål. Kommun kunde sålunda enligt förut gällande bestämmelser på grund av en värdestegring, som inträffat till följd av kommunens egna åtgärder, bli skyldig att lösa mark, som kommunen icke hade något behov av förrän i en framtid och som av ägaren alltjämt kunde utnyttjas på samma sätt som vid planens antagande. Detta har icke ansetts skäligt. Frågan om ersättnings- eller lösningsskyldighet har därför ansetts böra prövas med hänsyn till markens värde före planläggningen. Utgångspunkt för frågans bedömande är således markens realvärde vid tiden för planläggningen. Övergångsvis skall dock hänsyn tagas även till markens värde enligt förut gällande grunder vid tiden för den nya lagstiftningens ikraftträdande.

Byggnadsnämndernas uppgifter i städer och stadsliknande samhällen.

I fråga om de uppgifter som ankomma på byggnadsnämnderna i städerna och de stadsliknande samhällena medför den nya lagstiftningen icke några andra förändringar än de som föranledas av planväsendets utbyggande och av att byggnadsregleringen gjorts mera ingripande. Nämnden har sålunda först och främst att följa byggnadsverksamheten inom sitt område och tillse att gällande föreskrifter och planer efterlevas. I sådant hänseende har nämnden särskilt att vaka över att tätbebyggelse icke

kommer till stånd utan föregående detaljplanläggning.

En ny uppgift för byggnadsnämnden är att ombesörja upprättande och ändring av generalplan. Sedan sådan plan genom nämndens försorg upprättats, och byggnadsstyrelsens yttrande inhämtats, skall planen överlämnas till fullmäktige för antagande. Byggnadsnämnden har även att upptaga fråga om att genom fastställelse göra generalplan bindande.

Nämnden har vidare att tillse att stadsplan upprättas för sådana områden, där tätbebyggelse anses böra tillåtas uppkomma. Enligt förut gällande lagstiftning kunde en markägare, som ville exploatera sin mark, låta upprätta avstyckningsplan för området, om staden eller samhället underlät att antaga stadsplan för detsamma. Denna möjlighet finnes icke längre på sätt framgår av vad förut sagts. Det är därför av största vikt, att byggnadsnämnden tillser att stadsplanläggning äger rum där så påkallas från allmän synpunkt. Stadsplanläggning av mark intill redan förut planlagda områden bör dock i regel icke ske, om de sistnämnda härigenom icke skulle komma att utnyttjas i avsedd omfattning. Det är vidare av vikt att stadsplan ej upprättas för större område än som kan förväntas bli bebyggt inom en snar framtid. Stadsplan får sålunda icke göras så omfattande som förut varit vanligt. Man vill nämligen undvika att tätbebyggelsen blir alltför spridd, något som försvårar och fördyrar anläggandet av gator samt ledningar för vatten och avlopp. Om tidigare fastställda planer äro alltför stora, bör byggnadsnämnden till prövning upptaga fråga om upphävande i vissa delar av sådan plan. Då enligt den nya lagstiftningen tätbebyggelse icke får uppkomma utan föregående detaljplanläggning, kan ett upphävande av plan ske utan att man fördenskull behöver befara uppkomsten av oreglerad tätbebyggelse.

Om byggnadsnämnden skulle finna att byggnadsplan i något fall bör komma till användning vid reglering av tätbebyggelse inom stad eller samhälle, har nämnden att anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Nämnden har vidare liksom enligt förut gällande ordning att, då anledning förekommer därtill, upptaga fråga om antagande eller ändring av utomplansbestämmelser, byggnadsordning, tomtindelning samt att pröva ansökningar om byggnadslov m. m.

Byggnadsnämnd i stad och stadsliggande samhälle skall till sitt biträde ha stadsarkitekt; dispens därför kan beviljas endast av Kungl. Maj:t. Detta innebär en skärpning i förhållande till förut gällande rätt.

Om byggnadsnämnderna på landet.

Såsom förut nämnts skall byggnadsnämnd enligt den nya lagstiftningen finnas i alla kommuner.

De uppgifter som ankomma på byggnadsnämnd inom sådant område på landet för vilket fastställts stadsplan bli i huvudsak desamma som tillkomma byggnadsnämnd i stad. För övriga byggnadsnämnder på landet bli uppgifterna mera begränsade.

Byggnadsnämnd för område, där skyldighet att söka byggnadslov ej föreligger, har främst att öva tillsyn över byggnadsverksamheten och att, med ledning av givna anvisningar, upplysa länsstyrelsen om tätbebyggelse som uppkommit eller är att förväntas inom visst område. Inom ort, där särskilt förbud mot tätbebyggelse gäller eller där på grund av särskilt förordnande hänsyn vid bebyggelsen skall tagas till försvars- eller luftfartsanläggning, ankommer det på nämnden att verkställa den förhandsprövning av byggnadsföretag, vilken såsom förut nämnts på grund av förbudet eller förordnandet skall föregå byggnadsföretag. Nämnden skall

vidare bl. a. verka för att generalplan i mån av behov upprättas för kommun eller del därav samt att erforderlig ändring av sådan plan kommer till stånd.

Inom område, för vilket byggnadsplan eller utomplansbestämmelser fastställts, har nämnden att pröva ansökningar om byggnadslov samt därvid tillse att byggnadsföretagen stå i överensstämmelse med gällande föreskrifter och att tomtplatser erhålla sådan form, storlek och belägenhet att de kunna ändamålsenligt bebyggas. Nämnden skall vidare bl. a. verka för att inom sådana områden vattenavlopp ordnas enhetligt och ändamålsenligt samt att vattenledning anläggas, där erforderlig tillgång till vatten för hushållsändamål samt för eldsläckning icke kan på annat lämpligt sätt beredas.

För att byggnadsnämnderna skola

kunna fungera på ett riktigt sätt är det med hänsyn till de stora krav, som den nya lagstiftningen ställer på nämnderna, angeläget att dessa även på landsbygden äga tillgång till sakkunnig hjälp. I byggnadsstadgan har därför intagits en erinran om att byggnadsnämnd bör såvitt möjligt till sitt biträde ha en byggnadstekniskt utbildad person, byggnadskonsulent. Saknar byggnadsnämnd biträde av byggnadskonsulent, oaktat synnerligt behov därav måste anses föreligga med hänsyn till byggnadsverksamhetens omfattning och beskaffenhet eller av andra särskilda skäl, äger länsstyrelsen ålägga kommunalfullmäktige att tillse att byggnadskonsulent förordnas. Genom att flera kommuner förena sig om gemensam byggnadskonsulent kunna de på envar av dem belöpande kostnaderna ej sällan nedbringas.

INNEHÅLL:

Grunddragen av den nya byggnadslagstiftningen.

Syftet med byggnadsverksamhetens reglering	Sid. 1
Sättet för regleringens genomförande	„ 2
Planmyndigheterna	„ 3
Begreppet tätbebyggelse	„ 3
Regleringen av tätbebyggelse	„ 3
Tätbebyggelse får icke uppkomma var som helst	„ 3
Hur uppkomsten av ej önskvärd tätbebyggelse hindras	„ 4
Förutsättningar för detaljplanläggning och tätbebyggelse	„ 5
Regleringen av glesbebyggelse (enstaka bebyggelse)	„ 6
Regionplan	„ 6
Generalplan	„ 7
Stadsplan	„ 8
Byggnadsplan	„ 9
Avstyckningsplaner få ej vidare upprättas	„ 11
Utomplansbestämmelser	„ 11
Planläggningsarbetets organisation	„ 12
Vissa frågor om ersättnings- och lösningsskyldighet	„ 12
Byggnadsnämndernas uppgifter i städer och stadsliknande samhällen ..	„ 13
Om byggnadsnämnderna på landet	„ 14