



Udvidelse af administrationsbygning i Præstø

Udtalt over for planstyrelsen og Præstø kommune, at det havde været rigtigst, at udvidelsen af kommunens administrationsbygning i betragtning af dens omfang var blevet gennemført på grundlag af en lokalplan, jfr. kommuneplanlovens § 16, stk. 3.

FOB nr. 81.294

Endvidere fundet det beklageligt, at Præstø kommune ikke havde indhentet en nabos udtalelse om overskridelse af reglerne om bygningers afstand til naboskel (mod en anden nabo) i forbindelse med byggeriet.

Endelig fundet det beklageligt, at Præstø kommune ikke forinden byggeriets opførelse indhentede dispensation til skelafstandsoverskridelsen fra Storstrøms amtskommune i overensstemmelse med bestemmelsen i bygningsreglementets kap. 1.9, stk. 3.

(J. nr. 1980-939-142).

A klagede bl.a. over, at planstyrelsen i skrivelse af 4. juli 1979 meddelte ham, at styrelsen var enig med Præstø byråd i, at udvidelsen af kommunens administrationsbygning i Præstø kunne finde sted uden udarbejdelse af lokalplan. A rejste endvidere spørgsmål om byggeriets højde i forhold til naboskel (det skrå højdegrænseplan).

Sagen vedrører en udvidelse i 1979-80 af Præstø kommunes administrationsbygning i Præstø. Administrationsbygningen (hovedbygningen) er beliggende på den nordligste del af et grundareal - bestående af matr.nr. 47, 48a og 176, Præstø bygrunde, samt et aflagt vejareal - beregnet til 7.546 m², direkte mod Adelgade.

Vest for administrationsbygningen (bebyggelsen mod Hestemøllestræde og Adelgade) består bebyggelsen af boliger samt to mindre butikker i tilknytning til boligen. Den egentlige centrale del af Præstø ligger ca. 100-150 meter vest for administrationsbygningen.

I området umiddelbart nord for Adelgade er der overvejende boligbebyggelse, dog findes enkelte butikker m.v.

Nordøst for administrationsbygningen domineres det meget sparsomt udnyttede areal af kirken og hotellet.

Mod øst - umiddelbart på den modsatte side af vejen »Østerbro« - ligger Præstø fjord, mens området mod syd grænser mod et fredet (grønt) område mod Tubæk å.

Umiddelbart vest for den nordlige del (matr.nr. 47) af grundarealet ligger ejendommen, matr.nr. 46b, der ejes af B. A's ejendom, matr.nr. 46a, hvis areal alene udgør 213 m², er beliggende mod Adelgade mellem administrationsbygningen og (en del af) B's ejendom. Bebyggelsen på B's ejendom og be-

byggelsen på A's ejendom er opført som sluttet bebyggelse sammen med administrationsbygningen mod Adelgade.

A's ejendom og administrationsbygningen ligger i den østligste udkant af et område, som i den tidligere bygningsvedtægt (fra 1963) var fastlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i indtil 21/2 etage.

I § 15-rammerne for området er det nu fastsat, at en lokalplan for det pågældende område skal sikre, at områdets anvendelse skal fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Forud for udvidelsen bestod bebyggelsen på grundarealet dels af den ovenfor omtalte administrationsbygning (efter det oplyste på 538 m²), dels af to mindre bygninger beliggende syd for denne - en kontorpavillon af træ (279 m²) opført i 1971 og en bygning (127 m²) opført i 1862.

I forbindelse med udvidelsen blev de to omtalte mindre bygninger nedrevet, ligesom en bygning med udhus (i alt 87 m²), som kommunen erhvervede i forbindelse med byggeriet, da den var beliggende umiddelbart syd for administrationsbygningen, blev nedrevet.

Byggeriet består af 5 blokke forbundet med mellemgange og beliggende parallelt med den eksisterende administrationsbygning mod Adelgade syd for denne. Etagearealet for nybyggeriet udgør efter det af planstyrelsen oplyste 1.793 m².

Byggeriet er opført på den nordligste del af den eksisterende parkeringsplads. Parkeringspladsen er herefter flyttet/udvidet således, at den optager det resterende areal indtil matr.nr. 176 mod syd. Parkeringspladsen har efter det oplyste såvel før som efter byggeriet en kapacitet på omkring 40 biler.

Byggetilladelse blev udstedt den 25. september 1979 og ibrugtagningstilladelse den 15. april 1981.

Om det sagsforløb, der dannede baggrund for klagen til ombudsmanden, fremgik følgende af de foreliggende oplysninger:

I skrivelse af 13. maj 1979 til Præstø byråd fremsatte A - da han var blevet bekendt med, at kommunens byggeudvalg for administrationsbyggeriet havde vedtaget at indstille til byrådet, at det ovenfor omtalte byggeprojekt blev antaget - nogle synspunkter vedrørende projektets forhold til omgivelserne, herunder projektets betydning for hans ejendom. A fandt, at projektet var af en sådan karakter, at byrådet burde udarbejde en lokalplan for området.

I den anledning indbød Præstø kommune A til et møde på borgmesterkontoret den 17. maj 1979. Efter det oplyste redegjorde A og en repræsentant for kommunen på mødet for henholdsvis A's og kommunens syn på en gennemførelse af projektet.

Præstø byråd vedtog på møde den 21. maj 1979 at antage det omtalte byggeprojekt. Byrådet vedtog samtidig ikke at udarbejde lokalplan for området. Det fremgår af en udskrift af forhandlingsprotokollen for mødet, at borgmesteren havde redegjort for A's klage. Byrådet underrettede i skrivelse af 22. maj 1979 A om vedtagelsen af projektet.

Efter det oplyste meddelte B den 1. juni 1979 mundtlig tilladelse til byggeriets opførelse, uanset at det ikke i relation til hans ejendom opfyldte bygningsreglementets regler om bygningers højde i forhold til naboskel (det skrå højdegrænseplan). B bekræftede tilladelsen i skrivelse af 5. juni 1979 til kommunen.

I skrivelse af 4. juni 1979 til planstyrelsen klagede A over, at Præstø byråd havde besluttet at gennemføre projektet uden at udarbejde lokalplan for området. A redegjorde nærmere for byggeriets størrelse og placering.

I den anledning modtog planstyrelsen en udtalelse af 19. juni 1979 fra Præstø byråd. Byrådet oplyste, at byrådet havde vedtaget at godkende et totalentrepriseprojekt, som var fremkommet efter en afholdt totalentrepriselicitation, at de ved licitationen indkomne projektforslag i en periode fra den 8. til den 15. maj 1979 havde været udstillet for offentligheden på Præstø bibliotek, og at der i denne periode havde været mulighed for kommunens borgere til at fremkomme med spørgsmål og kommentarer til disse projekter, men at borgerne havde vist en yderst ringe interesse for denne udstilling. Byrådet redegjorde endvidere nærmere for byggeriet og anførte bl.a., at hvad angår de af A nævnte »naboforhold til andre ejendomme, er disse godkendt efter aftale med de pågældende ejendommens ejere.« Jeg går ud fra, at den nævnte sætning sigter til det forhold, at byrådet havde opnået tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan i forhold til ejendommen, matr.nr. 46b, fra ejeren af denne.

I skrivelse af 4. juli 1979 meddelte planstyrelsen A, at styrelsen »er enig med byrådet i, at der i betragtning af det pågældende bygge- og anlægsarbejdes størrelse ikke er lokalplanpligt.«

I skrivelse af 1. august 1979 klagede A til ombudsmanden over planstyrelsens afgørelse af 4. juli 1979 vedrørende spørgsmålet om lokalplanpligt.

I den anledning modtog ombudsmanden udtalelser af 16. og 24. august 1979 fra henholdsvis Præstø byråd og planstyrelsen. Byrådet redegjorde nærmere for sagens behandling, mens planstyrelsen henholdt sig til sin afgørelse af 4. juli 1979.

Et medlem af Præstø byråd og et medlem af folketinget rettede herefter henvendelse til planstyrelsen om sagen, og ombudsmanden meddelte i den anledning A, at han havde fundet det rettest at stille sin videre behandling af hans klage i bero.

Det pågældende folketingsmedlem anmodede således i skrivelse af 22. november 1979 planstyrelsen om bl.a. at oplyse, om det område, som rådhuset er beliggende i, kan karakteriseres som et »blandet område«, og hvilken betydning den foretagne nedrivning måtte have.

Endvidere brevvekslede A med planstyrelsen om et spørgsmål om byggeriets højde og etageareal.

I anledning af den ovenfor nævnte henvendelse fra et folketingsmedlem om sagen redegjorde planstyrelsen i skrivelse af 13. februar 1980 til den pågældende for områdebestemmelsen i bygningsvedtægten fra 1963 og kommunens § 15-rammer (jfr. ovenfor s. 294-95) samt for karakteren af de omliggende arealer.

Planstyrelsen fandt ikke at kunne karakterisere det pågældende område som blandet. Planstyrelsen anførte videre, at styrelsen var af den opfattelse, at de stedfundne nedrivninger hverken ud fra en isoleret betragtning eller set i relation til rådhusudvidelsen udløste lokalplanpligt i medfør af kommuneplanlovens § 16, stk. 3.

I skrivelse af 1. maj 1980 meddelte planstyrelsen A, at styrelsen på det foreliggende grundlag ikke mente, at der var sket tilsidesættelser af kommuneplanlovens generelle bestemmelser om højde og etageantal, og styrelsen fandt derfor ikke anledning til at foretage sig yderligere i anledning af A's henvendelse.

I klagen af 19. august 1980 fastholdt A bl.a., at byggeriet udløste en pligt til at udarbejde lokalplan. A rejste - som anført - yderligere spørgsmål om byggeriets forhold til naboskel (det skrå højdegrænseplan).

Udtalelser vedrørende spørgsmålet om lokalplanpligt.

I udtalelsen af 23. september 1980 til ombudsmanden - videresendt af byrådet med skrivelse af 25. september 1980 - anførte Præstø kommune (teknisk forvaltning), at byrådet i skrivelse af 19. juni 1979 til planstyrelsen havde udtalt sig om spørgsmålet om lokalplanpligt. Teknisk forvaltning havde ikke yderligere kommentarer.

I udtalelsen af 30. september 1980 til ombudsmanden anførte planstyrelsen, at styrelsen fortsat kunne henholde sig til styrelsens afgørelse af 4. juli 1979.

I skrivelsen af 17. juli 1981 til planstyrelsen anmodede jeg om en supplerende udtalelse i anledning af klagen over, at der ikke var udarbejdet lokalplan. Jeg anmodede bl.a. om en nærmere redegørelse vedrørende områdets karakter. Jeg anmodede - såfremt planstyrelsen ved afgørelsen om ikke at statuere lokalplanpligt for byggeriet ikke udelukkende havde lagt vægt på byggeriets størrelse, men også på andre forhold - styrelsen om at angive disse, og om fornødent at redegøre for, hvilken vægt de var blevet tillagt.

I udtalelsen af 18. august 1981 til mig redegjorde Præstø byråd bl.a. nærmere for områdets karakter (jfr. ovenfor).

I udtalelsen af 24. september 1981 til mig anførte planstyrelsen bl.a., at styrelsen er af den opfattelse, at det mindre islæt i boligområdet af små butikker af en karakter, som er helt sædvanlig i udkanten af en provinsby, ikke indebærer, at området kan karakteriseres som »blandet« (i relation til kommuneplanlovens § 16, stk. 3). Planstyrelsen anførte videre, at styrelsen ikke er af den opfattelse, at den omhandlede rådhusudvidelses størrelse i sig selv udelukker lokalplanpligt, men at styrelsen i øvrigt er af den principielle opfattelse, at man i de langt overvejende tilfælde næppe kan udelukke en lokalplanforpligtigelse i henhold til kommuneplanlovens § 16, stk. 3, ud fra en vurdering alene på grundlag af et »størrelseskriterium«. Planstyrelsen oplyste, at styrelsen i det omhandlede tilfælde således også havde tillagt det vægt, at bygearbejdet var en udvidelse af et eksisterende rådhus, at byggeriet hverken i omfang eller karakter afveg væsentligt fra den bebyggelse, der allerede var i området, samt at en væsentlig del af udvidelsen skulle træde i stedet for byggeri, som blev nedrevet. Planstyrelsen anførte, at styrelsen således fortsat kunne henholde sig til afgørelsen af 4. juli 1979.

Udtalelser vedrørende spørgsmålet om byggeriets højde i forhold til naboskel.

I udtalelsen af 23. september 1980 til ombudsmanden - videresendt af byrådet med skrivelse af 25. september 1980 - anførte Præstø kommune (teknisk forvaltning) følgende:

»Den højeste bygningskrop har en højde på 8,5 m over det fastsatte niveau på 5,22 m.

Afstanden til (A's) ejendoms skel fra den nærmeste højeste bygningskrop er ca. 7 m, hvilket efter bygningsreglementets kap. 3.1.3., stk. 2a, betyder, at bygningen mod (A's) ejendom må have en højde på ca. 7,55 ved skæringen mellem tag- og facade over det fastsatte niveauplan.

Højden på bygningen er ved ovennævnte skæring mellem tag og facade ca. 6,0 m. Afstanden til (B's) ejendom, matr.nr. 46b, Præstø bygrunde, er ca. 5,60 m ud for midten af bygningskroppen, hvilket betyder, at bygningen må være ca. 6,65 m høj til gavltrekanstens halve højde over niveauplanet i henhold til bygningsreglementets kap. 3.1.5., stk. 3, udregnet efter kap. 3.2.3., stk. 2a.

Bygningens højde er ca. 7,15 m fra niveauplanet til halv gavltrekant. Overskridelsen af højdegrænseplanet er der opnået tilladelse til fra ejeren af nabo-ejendommen, (B).

Overskridelse af højdegrænseplanet betyder, at bygningen er rykket ca. 0,75 m nærmere naboskel...«

I skrivelse af 28. april 1981 til ombudsmanden meddelte byggestyrelsen, at styrelsen ikke havde bemærkninger til kommunens beregninger vedrørende bebyggelsens højde i forhold til naboskel mod henholdsvis A's og B's ejendom. Byggestyrelsen oplyste, at styrelsen, da det ikke fremgik af sagen, hvorvidt der udover den omhandlede tilladelse fra naboen til overskridelsen af skelafstanden var meddelt den fornødne dispensation (af amtsrådet) fra bygningsreglementets kap. 3.1.3., stk. 2a, hertil, havde drøftet dette med kommunen. Kommunen havde herefter taget initiativ til at indhente den fornødne dispensation fra amtsrådet. Byggestyrelsen bemærkede, at de to naboejendommers beliggenhed i forhold til henholdsvis hinanden og rådhusudvidelsen medfører, at de ca. 0,75 m, som bebyggelsen er placeret for tæt på B's ejendom, også berører A's ejendom, idet A's udsigtsforhold derved er blevet tilsvarende forringet. Byggestyrelsen anførte, at det efter styrelsens opfattelse er beklageligt, at kommunen ikke forud for byggeriet dels havde indhentet begge naboers udtalelse om skelafstandsoverskridelsen, dels havde søgt amtsrådet om den fornødne dispensation.

I udtalelsen af 30. juli 1981 til mig redegjorde Præstø byråd nærmere for byggeriets placering i forhold til naboskel. Byrådet var ikke enig i, at A skulle have været hørt i forbindelse med dispensationen (i forhold til B's ejendom). Det var byrådets opfattelse, at A's udsigtsforhold ikke var retligt beskyttet, da kommunens ejendom ikke var pålagt servitutter herom. Byrådet henviste i den forbindelse til, at A's udsigtsforhold kunne være blevet begrænset mere på andre måder end ved den givne dispensation. Byrådet gav nogle eksempler herpå. Efter byrådets opfattelse fremgik det heraf, at ingen grundejere havde ret til udsigt over andres ejendom. Byrådet anførte, at sagen drejer sig om indsigt og ændring af lysforholdene som angivet i bygningsreglement 1977, kap. 3.1.5., stk. 3, og da denne bestemmelse ikke anvendtes over for A's ejendom, men alene over for B's ejendom, fandt byrådet ikke, at A skulle have været hørt i forbindelse med dispensationen.

I udtalelsen af 13. august 1981 til mig anførte Storstrøms amtsråd (udvalget for teknik og miljø), at sagen ikke gav amtsrådet anledning til bemærkninger.

I udtalelsen af 6. november 1981 til mig anførte byggestyrelsen bl.a., at bebyggelsens højde- og afstandforhold til skellet mod A's ejendom ikke er overskredet, men at bebyggelsens placering i forhold til A's ejendom efter byggestyrelsens opfattelse synes at indebære, at de reelle gener for A's ejendom ikke bliver mindre end for den ejendom, i forhold til hvilken der forudgående er sket naboorientering på grund af afstandsoverskridelse. Byggestyrelsen anførte videre, at byggeloven i § 22, stk. 2, ikke nærmere definerer, hvad der i en konkret sag skal forstås ved »naboer«, som forud for beslutningen om dispensation fra højde- og afstandskravene skal orienteres. Byggestyrelsen henviste til, at det, som byggestyrelsen havde udtalt i skrivelser af 28. april 1981, byggede på de bemærkninger, som om dette spørgsmål blev anført s. 10-11 i boligministeriets cirkulærskrivelse af 28. januar 1977 til samtlige kommunalbestyrelser om bygningsreglement af 1977.

Det nævnte sted anføres bl.a. følgende:

»Det er kun naboer, som har krav på at blive hørt, men loven præciserer ikke, hvad der i den konkrete sag skal forstås ved »naboer«. Er dispensationssa-

gen kun af betydning for en enkelt af naboerne, må det normalt antages at være tilstrækkeligt kun at høre denne nabo. Drejer sagen sig om overskridelse af højdegrænseplanet i forhold til vej, må det antages, at genboer er at sidestille med naboer.

Loven tager heller ikke stilling til, om naboer udelukkende er naboejere, eller om også lejerne i en naboejendom er at betragte som naboer. De reale hensyn, som ligger til grund for bestemmelserne, taler for, at også lejerne, som vil blive berørt af en dispensation, får adgang til at fremkomme med deres synspunkter - f.eks. i sager om indblik- og skyggegener.

Det kan ikke antages, at høringspligten omfatter andre end de umiddelbart tilstødende nabo- og/eller genboejendomme, men kommunalbestyrelsen har adgang til under sagens behandling at inddrage en større kreds, hvor dette skønnes rimeligt.«

Byggestyrelsen anførte, at styrelsen således fortsat var af den opfattelse, at kommunalbestyrelsen burde have anset A som nabo og orienteret A. Byggestyrelsen oplyste, at naboorienteringen er en betingelse for at meddele dispensation efter byggelovens § 22, stk. 2, og at styrelsen normalt anser manglende orientering for en sådan mangel ved afgørelsen, at denne må anses for ugyldig. I tilfælde, hvor naboen på anden vis har kendskab til forholdet og som følge heraf har meddelt kommunalbestyrelsen sine bemærkninger, inden kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse i dispensations sagen, har byggestyrelsen dog fundet, at naboorienteringens formål måtte anses for opfyldt på trods af tilsidesættelsen af byggelovens § 22, stk. 2, og at manglen ved afgørelsen derfor ikke burde medføre ugyldighed.

I udtalelsen af 14. december 1981 til mig meddelte boligministeriet (departementet), at departementet kunne henholde sig til byggestyrelsens udtalelse.

Jeg udtalte herefter i en skrivelse til A følgende vedrørende spørgsmålet om lokalplanpligt og byggeriets højde i forhold til naboskel:

»Spørgsmålet om lokalplanpligt.

Efter kommuneplanlovens § 16, stk. 3, skal der tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres »større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.«

Udtrykket »større« er ikke nærmere præciseret i lovens tekst eller forarbejder. Baggrunden herfor er et ønske om at kunne tage hensyn til forskelligartede forhold fra kommune til kommune, således at der bør anlægges en varierende forståelse af ordet »større« under hensyn til størrelsen og karakteren af det lokalsamfund, som berøres af bygge- eller anlægsarbejdet.

På baggrund af forarbejderne til bestemmelsen i kommuneplanlovens § 16, stk. 3, og den administrative praksis, der har udviklet sig i tilslutning hertil, må jeg imidlertid lægge til grund, at følgende afgrænsningskriterier anses for afgørende:

Hovedkriteriet for, om der udløses lokalplanpligt, er, om den pågældende foranstaltning fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det har således betydning, om der er tale om opførelse af ny bebyggelse, der i omfang og art ikke afviger væsentligt fra den bebyggelse, der allerede findes i området, eller om der er tale om opførelse af ny bebyggelse i et blandet område.

Ved bedømmelsen af, om en foranstaltning fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø, lægges der endvidere vægt på omfanget af foranstaltningerne og disses eventuelle gener for omgivelserne.

Et andet moment i afgørelsen af, om der foreligger lokalplanpligt - som naturligvis har en vis sammenhæng med det nævnte hovedkriterium - er, om befolkningen må antages at have en væsentlig interesse i at blive gjort bekendt med den påtænkte foranstaltning og at kunne bedømme konsekvenserne heraf for området som helhed.

Jeg henviser i denne forbindelse til den redegørelse for forarbejderne m.v., som er indeholdt i den sag, der er omtalt i ombudsmandens beretning for 1979, s. 346 ff.

Som et klart eksempel på tilfælde, hvor der er lokalplanpligt, nævnes i lovforslagsbemærkningerne til § 16, stk. 3, (større) bygninger til offentlig formål, og planstyrelsen har - jeg går ud fra på baggrund af denne udtalelse - tilkendegivet, at styrelsen i princippet må mene, at rådhusbyggeri i langt det overvejende antal tilfælde må falde ind under § 16, stk. 3, som lokalplanpligtigt (jfr. publikationen *Nyt fra planstyrelsen*, oktober 1977, nr. 3, s. 15 f).

Planstyrelsen har i udtalelsen af 24. september 1981 til mig givet udtryk for, at størrelsen af det foreliggende rådhusbyggeri ikke i sig selv kan antages at udelukke lokalplanpligt. Jeg er enig i denne opfattelse.

Efter min gennemgang af sagen må jeg da også lægge til grund, at planstyrelsen ved vurderingen af, hvorvidt Præstø kommunes administrationsbyggeri var lokalplanpligtigt - uanset formuleringen af skrivelsen af 4. juli 1979 - ikke blot har lagt vægt på byggeriets størrelse, men også på, at der var tale om udvidelse af et eksisterende rådhus, at byggeriet hverken i omfang eller karakter afveg væsentligt fra den bebyggelse, der allerede var i området, samt at en væsentlig del af udvidelsen skulle træde i stedet for byggeri, som blev nedrevet. Jeg henviser herved til det, planstyrelsen har anført i udtalelsen af 24. september 1981 til mig.

Efter min opfattelse må det ved bedømmelsen af lokalplanpligtsspørgsmålet i et tilfælde som det foreliggende i overensstemmelse med forar-

bejderne til kommuneplanloven lægges til grund, at der som udgangspunkt gælder en ret vidtgående forpligtelse til at udarbejde lokalplan forud for opførelsen af bygninger til offentligt formål, og at dette typisk må føre til, at kommunale administrationsbyggerier (rådhusbyggerier) nødvendigvis udarbejdelse af lokalplan. Jeg må da også forstå, at planstyrelsen ikke er uenig heri, for så vidt som styrelsen i den ovenfor omtalte anden sag har givet udtryk for, at rådhusbyggeri i langt det overvejende antal tilfælde må anses for undergivet lokalplanpligt efter kommuneplanlovens § 16, stk. 3.

Omend jeg kan være enig med planstyrelsen i, at ikke ethvert rådhusbyggeri kan anses for lokalplanpligtigt, og at navnlig om- og tilbygninger til bestående rådhus vil kunne være undtaget herfra, må jeg dog finde, at det i det foreliggende tilfælde havde været rigtigst, at administrationsbyggeriet i betragtning af dets omfang (ca. 1800 m² samt omlægning af en bestående parkeringsplads) var blevet gennemført på grundlag af en lokalplan.

I modsætning til planstyrelsen finder jeg således ikke i den foreliggende sag at kunne lægge afgørende vægt på, at byggeriet havde karakter af en udvidelse af et bestående rådhus. Jeg skal i denne forbindelse henvise til, at nyopførelsen er mere end 3 gange større end den del af de tidligere administrationsbygninger, der er bevaret (538 m²), og at tilbygningerne er mere end 4 gange større end den del af det tidligere byggeri, der blev nedrevet (ialt 406 m², heraf en 279 m² stor træpavillon). Det, planstyrelsen i øvrigt har henvist til i udtalelsen af 24. september 1981 til mig, finder jeg heller ikke at kunne tillægge afgørende betydning. Jeg bemærker herved, at det område, hvor administrationsbyggeriet er opført, som helhed betragtet er genstand for principielt forskellig udnyttelse. Således er der nord og vest for byggeriet i det væsentlige boligbebyggelse med tilknyttede enkelte mindre butikker, mens områderne syd og øst for rådhuset er ubebyggede grønne områder - der til dels er undergivet fredning.

Jeg har gjort Præstø byråd og planstyrelsen bekendt med min opfattelse, hvorefter det havde været rigtigst at udarbejde en lokalplan forud for opførelsen af det omtalte administrationsbyggeri, jfr. kommuneplanlovens § 16, stk. 3. Da spørgsmålet om lokalplanpligtens udstrækning i et tilfælde som det foreliggende med rimelighed kan give anledning til tvivl, har jeg dog ikke fundet at burde formulere min tilkendegivelse som en kritik. Jeg skal tilføje, at den endelige afgørelse af spørgsmålet hører under domstolene.«

»Spørgsmålet om byggeriets højde i forhold til naboskel.

Ifølge byggelovens § 9 kan der i bygningsreglementet fastsættes regler om bl.a. forholdet mellem bebyggelsens højde og dens afstand til naboskel til sikring af tilfredsstillende bygningsafstande og lysforhold. Sådanne regler er indeholdt i bygningsreglementets kap. 3.1.3., stk. 2a, hvorefter ingen del af en bebyggelse på en grund (i et område som det foreliggende) må have en højde, der overstiger $3 \text{ m} + 0,65 \times \text{afstanden}$ til naboskel.

Bygningsreglementet indeholder videre i kap. 3.1.5., stk. 3, bestemmelse om, at såfremt det ikke medfører indbliksgener, og lysforholdene ikke væsentligt forringes, beregnes den højde af en gavlvæg, som er bestemmende for afstandsforholdet, kun til gavltrekanstens halve højde.

Ifølge byggelovens § 22, stk. 1, kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Efter bestemmelsens stk. 2 kan dispensationer fra bestemmelser til varetagelse af naboers interesser, bl.a. fra de i medfør af § 9 fastsatte regler, først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har oplyst naboer til den omhandlede ejendom om, hvortil der søges dispensation, og om, at eventuelle bemærkninger kan fremsendes inden 2 uger.

Bygningsreglementet indeholder i kap. 1.9., stk. 3, bl.a. bestemmelse om, at dispensationer til arbejder, hvor kommunalbestyrelsen er bygherre, meddeles af amtsrådet.

Præstø byråd har ved beregningen af overskridelsen af afstanden til (B's) ejendom anvendt bestemmelsen i bygningsreglementets kap. 3.1.5., stk. 3, idet kommunen har henvist til, at der ikke er vinduer i gavlene, og at der ikke er placeret bygninger på (B's) ejendom ud for nybyggeriet. Dette kan ikke give mig anledning til bemærkninger.

Jeg skal herefter bemærke, at afstanden fra byggeriet til (A's) ejendom som nævnt er ca. 7 meter, og at reglerne om bygningens højde i forhold til naboskel mod (A's) ejendom således er overholdt.

Afstanden fra byggeriet til (B's) ejendom er derimod kun ca. 5,6 meter. Bygningens højde - beregnet fra niveauplan til gavltrekanstens halve højde - er ca. 7,15 meter, mens den højst må være ca. 6,65 meter. For at overholde afstanden skulle bygningen have været rykket ca. 0,75 meter. Til denne overskridelse af afstandskravet blev der af Præstø kommune dispenseret efter forud indhentet samtykke fra (B).

Byggestyrelsen og boligministeriets departement har under behandlingen af sagen givet udtryk for, at Præstø byråd af hensyn til bebyggelsens placering i forhold til (A's) ejendom også burde have orienteret (A) i overensstemmelse med byggelovens § 22, stk. 2, om afstandsoverskridelsen i forhold til (B's) ejendom. Byggestyrelsen har videre givet udtryk for, at det efter styrelsens opfattelse er beklageligt, at dette ikke er sket.

Jeg er enig i byggestyrelsens og boligministeriets opfattelse vedrørende dette forhold, og jeg kan derfor tilslutte mig byggestyrelsens tilkendegivelse om, at det er beklageligt, at Præstø kommune ikke havde indhentet (A's) udtalelse om skelafstandsoverskridelsen. Jeg henviser herved til det, der er anført i byggestyrelsens udtalelse af 6. november 1981 til mig. Jeg har gjort Præstø byråd bekendt med min opfattelse vedrørende dette spørgsmål.

Jeg skal endvidere bemærke, at jeg må finde det beklageligt, at Præstø kommune ikke forinden byggeriets opførelse indhentede dispensation til skelafstandsoverskridelsen fra Storstrøms amtskommune i overensstemmelse med bestemmelsen i bygningsreglementets kap. 1.9., stk. 3.

Jeg har ligeledes gjort Præstø byråd bekendt med min opfattelse vedrørende dette punkt.«