

ger til fælles formål, f. eks. fælles vaskeri, selskabslokaler, hobbyrum og børneinstitutioner som vuggestue eller børnehave. Også dette er — bortset fra bestemmelser om fælles antenneanlæg — i overensstemmelse med gældende praksis på grundlag af byplanloven. De nævnte forhold er endvidere typiske emner for behandling i private byggeservitutter.

Forslagets nr. 6 går imidlertid det skridt videre i forhold til gældende ret, at bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen i en lokalplan at sikre etableringen af et eller flere sådanne fællesarealer og -anlæg i forbindelse med områdets udbygning. For nye udstykningsområder, hvor de enkelte parceller sælges til selvstændig og individuel bebyggelse, viser erfaringen, at det er påkrævet, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at gennemtvinge etableringen af de forudsatte fællesanlæg. Den foreslåede bestemmelse under nr. 6 går derfor ud på, at ibrugtagningen af ny bebyggelse i et sådant område kan gøres afhængig af, at fællesarealer og -anlæg som de omhandlede er tilvejebragt. Der brydes således ikke med den hidtidige ordning efter byplanloven, hvor efter en byplanvedtægt ikke kan pålægge en grundejer en handlepligt, men kun regulere (eller eventuelt forbyde) handlinger, som en grundejer selv ønsker at foretage. Bestemmelsen må i øvrigt ses i sammenhæng med forslagets nr. 10 om grundejerforeninger.

Noget tilsvarende gælder forslagets nr. 7 om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger. Eksempelvis kan det efter den gældende byplanlov ikke i en byplanvedtægt pålægges grundejerne i f. eks. et industriområde at etablere et beplantet bælte som afskærmningsforanstaltning, men byplanvedtægten kan kun foreskrive, at det pågældende bælte ikke må bebygges eller anvendes til oplagring m. v. Beplantning af arealet og vedligeholdelse af dette må da hensydes til overenskomster med grundejerne. Kun i en vis udstrækning afgiver byggelovgivningen hjemmel for, at kommunalbestyrelsen kan forlange beplantningen etableret som betingelse for udfærdigelse af bygningsattest og dermed ibrugtagningen af den pågældende nye erhvervsbebyggelse, jfr. bygningsreglementets kapitel 2.1.1, stk. 1. For de virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 om godkendelse af særlig forurenende virksomheder m. v., afgiver nu denne lov derimod hjemmel for krav om tilvejebringelse af f. eks. et sådant beplantet bælte som betingelse for godkendelsen af, at virksomheden anlægges eller påbegyndes det pågældende sted. Det findes rimeligt, at allerede en lokalplan kan indeholde krav om faktisk etablering af den pågældende afskærmningsforanstaltning som betingelse for, at ny bebyggelse på grunden eller i

området kan tages i brug. Da tilsvarende betragtninger kan anføres i relation til visse anvendelser af ubebyggede arealer, f. eks. som losseplads eller oplagsplads, er forslagets nr. 7 i overensstemmelse med reglerne i byggelovens § 20 b udvidet til at omfatte ændret benyttelse af et ubebygget areal.

Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i forslagets nr. 8 vil kunne forhindre, at værdifulde terrænformer og andre karakteristiske landskabstræk ødelægges i forbindelse med byggemodningen af et nyt byområde, f. eks. ved opfyldning af en sø eller ved nivellerung af bakkedrag. Der er ikke tale om en fredning i naturfredningslovens forstand, men om en sikring af eksisterende miljømæssige kvaliteter i forbindelse med områdets omdannelse og til gavn for de kommende beboere i området. Forslagets nr. 8 udgør således et supplement til nr. 6.

Forslagets nr. 9 repræsenterer en betydningsfuld nydannelse sammenlignet med partielle byplanvedtægter og andre offentligretlige planer m. v.

Det er i tidens løb blevet mere og mere almindeligt i private byggeservitutter for nye havebolig- og sommerhusområder at forlange grundejernes medlemskab af en grundejerforening, hvortil bl. a. driften og vedligeholdelsen af veje, stier og andre fællesarealer og -anlæg overlades. Det beror imidlertid på udstykkerens initiativ, om en sådan grundejerforening skal dannes, og hvordan de nærmere regler for foreningens virke i øvrigt skal være. Erfaringen viser, at det volder store vanskeligheder senere at etablere sådanne foreninger og senere at ændre i de éngang i servitutform fastlagte regler for foreningens rettigheder og pligter. Begge de nævnte forhold taler for, at bestemmelser om grundejerforeninger bør kunne optages som led i en lokalplan for et nyt havebolig- eller sommerhusområde, der indbefatter etablering af fællesarealer og -anlæg. Det vil da ikke være påkrævet for udstykkeren at supplere en lokalplan med en privat byggeservitut for derigennem at foranledige en grundejerforening danner, og da lokalplaner om fornødent kan ændres efter den i loven fastlagte procedure, vil det være muligt uden enstemmighed blandt foreningens medlemmer at tilpasse lokalplanens bestemmelser om grundejerforeningen til en senere tids behov.

Da der endvidere har vist sig et betydeligt behov for at få sikret anlæg og vedligeholdelse af nødvendige afskærmningsarealer i forbindelse med erhvervsbebyggelse, bør det også være muligt i en lokalplan for et nyt erhvervsområde at kræve dannet en sådan grundejerforening.

Bestemmelserne under nr. 9 må også ses som led i lovforslagets bestræbelser på at give beboerne i et bolig- eller sommerhusområde mulighed for direkte