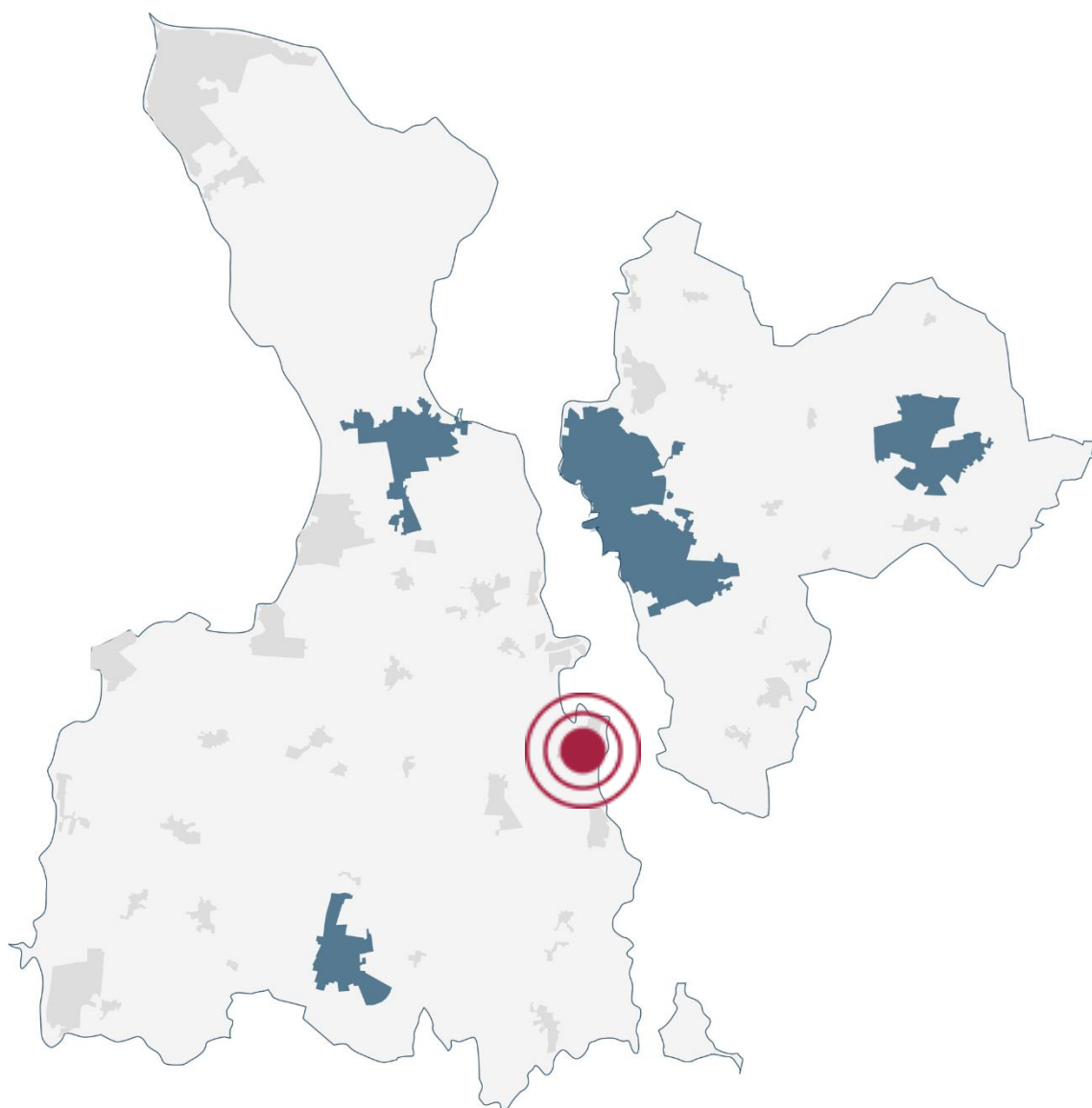


# Lokalplan nr. 155

for telemast ved Strandengen, Skuldelev Strand

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN XX



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

## **Redegørelse**

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....	3
FORMÅLET MED LOKALPLANEN .....	3
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	4
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER .....	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	11
SERVITUTTER .....	12
EKSPPROPRIATION .....	12
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	12

## **Bestemmelser**

§ 1. FORMÅL .....	13
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	13
§ 4. Udstykning .....	13
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	13
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	13
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	13
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER .....	14
§ 9. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANBEDTÆGT .....	14
§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING .....	14
§ 11. RETSVIRKNING .....	14
VEDTAGELSE .....	15

## **Kortbilag 1 – Lokalplansafgræsning**

# Redegørelse

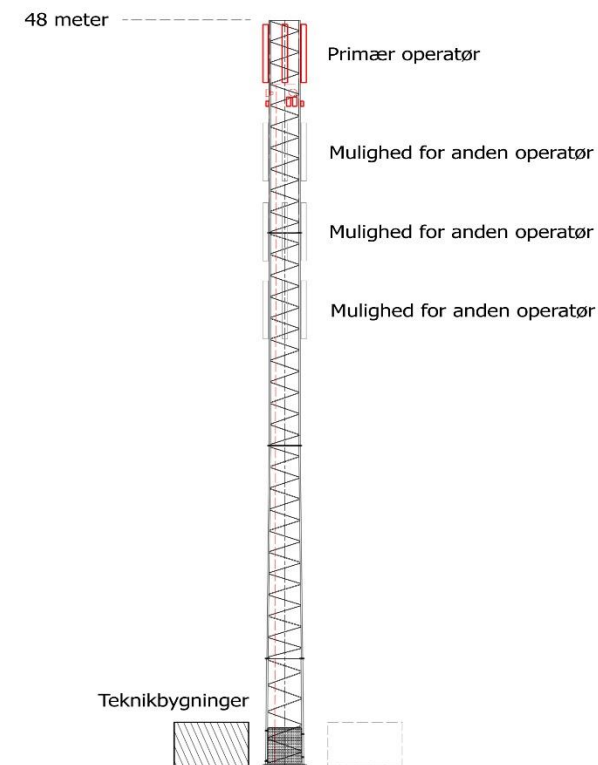
## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at opstille en telemast med en højde på 48 meter med tilhørende antenner, antenneudstyr og teknikbygninger på en del af matr.nr. 77hd Skuldelev Strand, Skuldelev. Masten ønskes opstillet, da det ud fra en overordnet samfundsmæssig interesse er vigtigt, at teleinfrastrukturen udvikles i takt med selskabernes dækningsforpligtelser, så der skabes god mobildækning i hele landet. Der har været undersøgt alternative placeringsmuligheder for masten.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 30. november 2021 at udarbejde et lokalplansforslag, som muliggør en anvendelse til teknisk anlæg i form af en telemast.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at etablere en telemast i en højde på maksimalt 48 meter med tilhørende antenner, antenneudstyr og teknikbygninger. Lokalplanen sikrer, at antenner placeres mest hensigtsmæssigt på telemasten af hensyn til visuel fremtoning. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at telemasten tilpasses landskabet i videst muligt omfang ved at fastsætte bestemmelser om farvenuancer og beplantning.



Figur 1 Telemast med teknikbygninger og antenner.



Figur 2 Lokalplanområdets beliggenhed

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

### Beliggenhed

Lokalplanens område udgør et samlet areal på ca. 258 m<sup>2</sup> og udgøres af en del af matr.nr. 77hd Skuldelev Strand, Skuldelev. Området er beliggende umiddelbart vest for sommerhusområdet ved Skuldelev Strand og er beliggende i landzone.

### Eksisterende forhold og historik

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Hornsherred i en afstand af ca. 450 meter fra kyststrækningen til Roskilde Fjord, som vist på oversigtskortet på figur 2.

Lokalplanområdet udgør et ubebygget areal i en vegetation af græs og levende hegn bestående af træer og buske.

Nord for lokalplanens område ligger en villa i landzone med tilknyttet have tilplantet med træer og buske.

Mod syd ligger eksisterende sommerhuse omkring Strandvejen.

Mod øst grænser området op til en mindre pumpestation bestående af to brønddæksler med tilhørende teknikskab.

Området mod vest udgøres af spredt beplantning og marklandbrug i det åbne land.



Figur 3 Eksisterende forhold set fra vejen Strandengen

I en afstand af ca. 250 meter syd og øst for lokalplanens område ligger fredningen af Skuldelev Ås. Fredningen udgør et samlet areal på ca. 100 hektar, der blev fredet i 1951 for at forhindre fortsat bortgravning af sand og grus i åsbakken. Det vurderes, at åsbakken ikke påvirkes af en telemast.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området må anvendes til teknisk anlæg i form af én telemast med tilhørende antenner, antenneudstyr og teknikbygninger.

Området vejbetjenes fra Strandengen.

Lokalplanen fastlægger at telemasten må opføres med en maksimal højde på 48 meter. Påsatte antenner og antenneudstyr må ikke overstige mastens højde, og må således ikke rage op over masten. Der må maksimalt opføres fire teknikbygninger, hver med en størrelse på maksimalt 10 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter begrænsning på brug af farver på antenner, antenneudstyr og tilhørende teknikbygninger, der skal fremstå i afdæmpede farver og uden blank og reflekterende overflade. Inden for lokalplanens område kan der opsættes henvisningsskilte på hver teknikbygning med en størrelse på maksimalt 0,5 m<sup>2</sup>.

Der kan etableres beplantning i form af træer, buske og/eller levende hegn til afskærmning af den nederste del af telemasten samt teknikbygningerne. Der kan opsættes trådhegn i en højde af maksimalt 2 meter.

Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen tillægges bonusvirkning, så den erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til opsætning af telemast med tilhørende antenner, antenneudstyr og teknikbygninger. Med bonusbestemmelsen

fastsættes vilkår om, at telemasten med alt tilhørende udstyr samt teknikbygningerne skal fjernes senest et år efter, at anlæggets drift ophører.

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

#### Påvirkning af natura 2000-område

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Arealet, hvor masten ønskes placeret, ligger ca. 165 m fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som rummer Habitatområde H120 og H199 samt Fuglebeskyttelsesområde F105 og F107.

Natura 2000 området er udpeget på grundlag af naturtyper som sandbanke, bugt, strandeng, kalkoverdrev, rigkær mv. og en række fuglearter samt skæv vindelsnegl, stor vandsalamander mfl.

Vi vurderer, at telemasten ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Mht. fuglebeskyttelse, vurderes det at masten ikke vil påvirke fugle, da de kan se og flyve uden om masten.

Arealet hvor masten ønskes placeret, er i dag et græsareal, hvor der indenfor seneste år har været dyrket kartofler mv. Der er ikke kendskab til beskyttede bilag IV arter på eller i nærheden af arealet. Vi vurderer, at arealet ikke rummer oplagte biotoper for beskyttede arter. I kanten af lokalplansområdet er der et beplantningsbælte, som bl.a. består af yngre træer især rødel og birk. Der står også en række af større popler. Det forventes ikke, at disse skal fældes eller ødelægges af anlægsarbejde. Hvis større træer

alligevel skal fældes eller ødelægges vil disse først blive vurderet i forhold til eventuel påvirkning af flagermus.

Vi vurderer, at etablering af telemasten ikke vil påvirke Natura 2000 områder eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Ligeledes vil masten ikke have et udseende eller funktion, som forstyrrer naturtyperne på udpegningsgrundlaget.

### Beskyttet natur

I lokalplansområdet eller i nærheden af lokalplansområdet er der ikke registeret §3-natur, økologiske forbindelser og/eller geologiske særpræg.

### Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Det vurderes, at arealanvendelsen til telemast ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet. Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

### Kystnærhedszonen

I henhold kommuneplanens retningslinjer er området beliggende inden for kystforlandet. Inden for kystforlandet gælder, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri og anlæg. I kystforlandet tages hensyn til, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet beskyttes.

Lokalplansområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 450 meter fra kysten mod Roskilde Fjord.

Lokalplansområdet er dermed omfattet af planlovens kapitel 2a om Planlægning i kystområderne. Ifølge planlovens §§ 5a, stk. 1 og 5b, stk. 1, nr. 1 skal kystnærhedszonen friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, og der må kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Lokalplansområdet ligger nær et næsten fuldt udbygget sommerhusområde med varierende lave bygningsudformninger. Telemasten er ikke i sig selv afhængig af en kystnær placering. Grundet behov for dækning af det omkringliggende sommerhusområde er det dog ikke muligt at placere masten uden for kystnærhedszonen, hvilket tillægger en særlig funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering. Inden for det ønskede dækningsområde har Frederikssund Kommune vurderet, at telemastens placering er den mest velegnede i forhold til at sikre landskabet, naboer og en tilfredsstillende mobildækning.

Jf. planlovens § 16, stk. 4 skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved placering af bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde. Der skal endvidere redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.



Figur 4 Eksempel på gittermast med en højde på 48 meter.

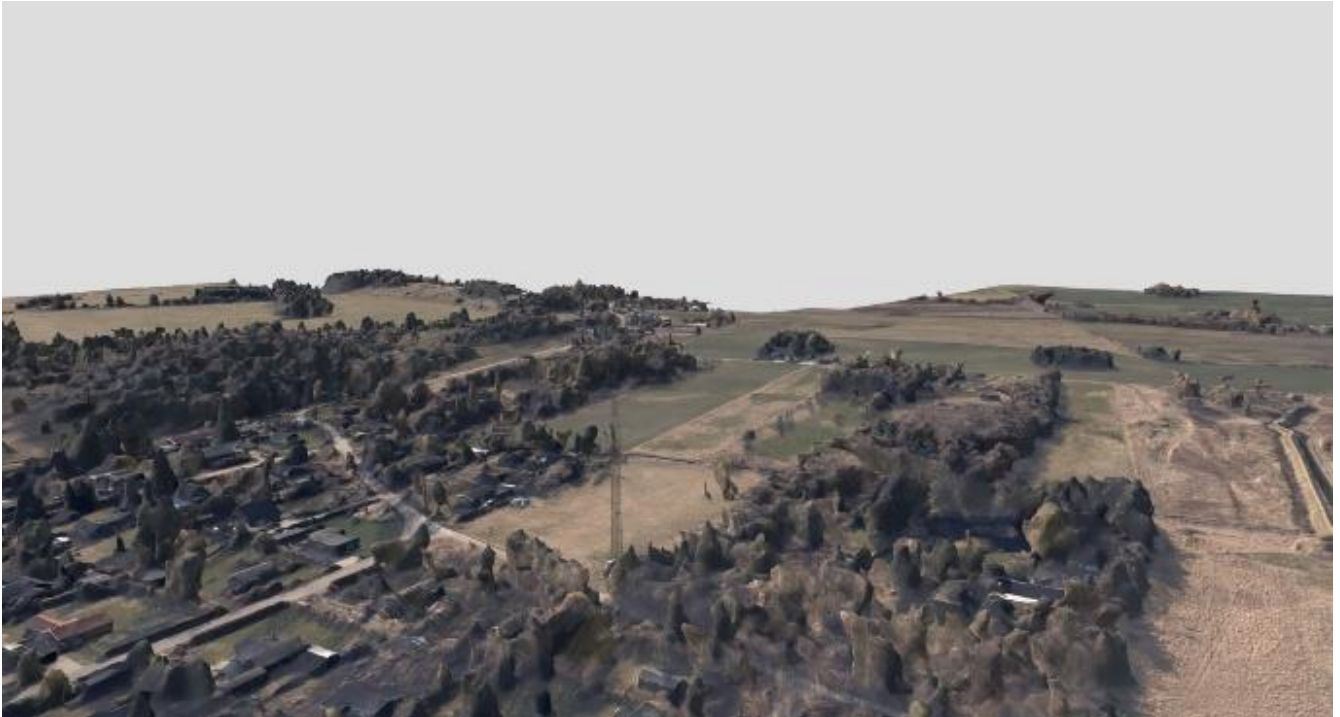
En telemast på 48 meter vil være synlig på lang afstand. Set fra vandsiden ved fjorden vil masten

blive et nyt orienteringspunkt i horisonten. Mastens placering og højde er dog nødvendig for at sikre optimal dækning for det allerede bebyggede sommerhusområde, som er beliggende i tæt tilknytning til kysten.

Andre placeringsmuligheder er blevet undersøgt, men det har ikke været muligt at finde en egnet placering i nærheden. Det er ikke muligt at opstille antennesystemer på egnede bygninger eller anlæg med en tilstrækkelig højde, der vil kunne sikre optimal dækning i området.

Telemasten placeres i tilknytning til sommerhusområdet og eksisterende bevoksning. Set fra kysten vil den eksisterende bebyggelse og bevoksning skjule den nederste del af telemasten samt teknikbygninger, og dermed være medvirkende til at mindske mastens påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanen vurderes endvidere ikke at påvirke offentlighedens adgang til kysten eller påvirke natur- og friluftsmæssige interesser i området. Der er udarbejdet visualiseringer fra fire positioner, som viser, hvordan masten vil fremstå i kystlandskabet. Se side 8-10. Etableringen af telemasten vurderes ikke at påvirke kystlandskabet i væsentlig grad.

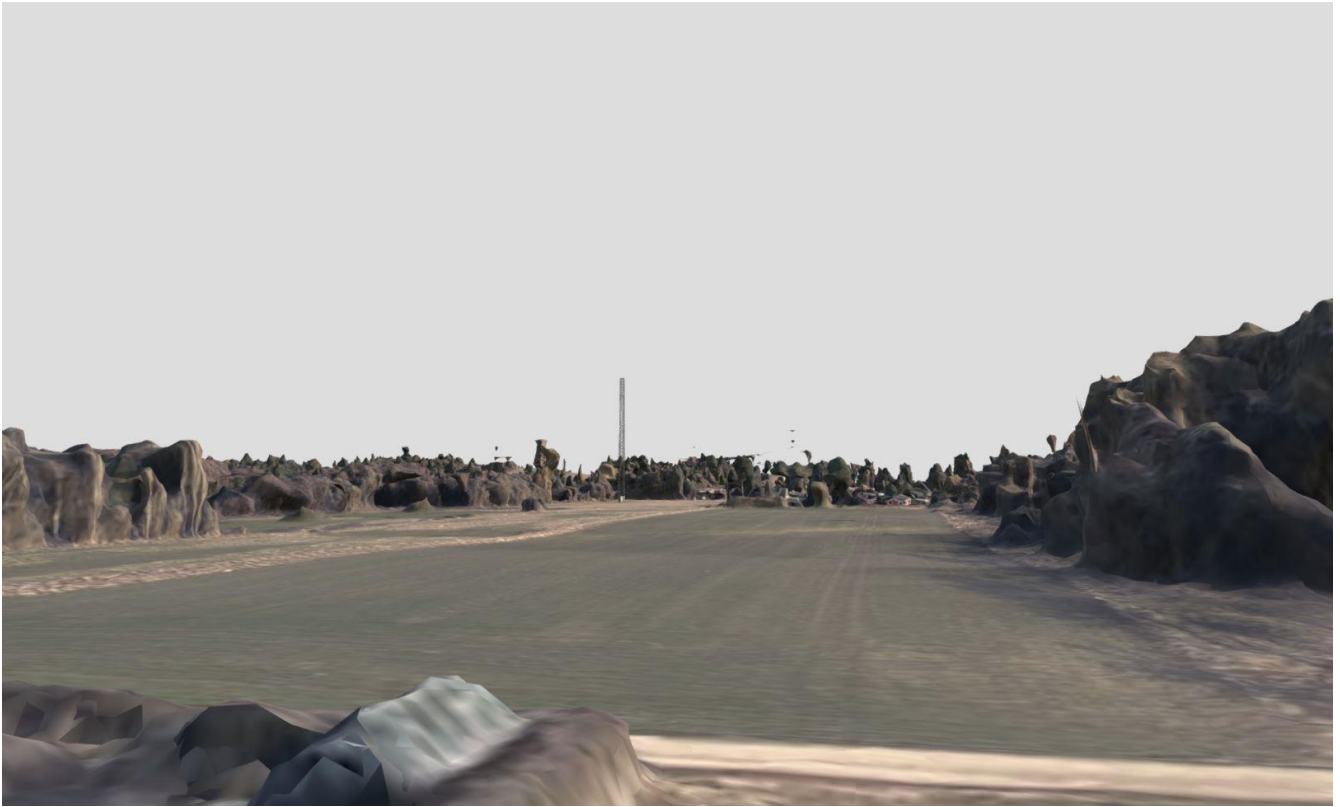


Figur 5 Visualisering af telemasten vist i fugleperspektiv fra nordøst

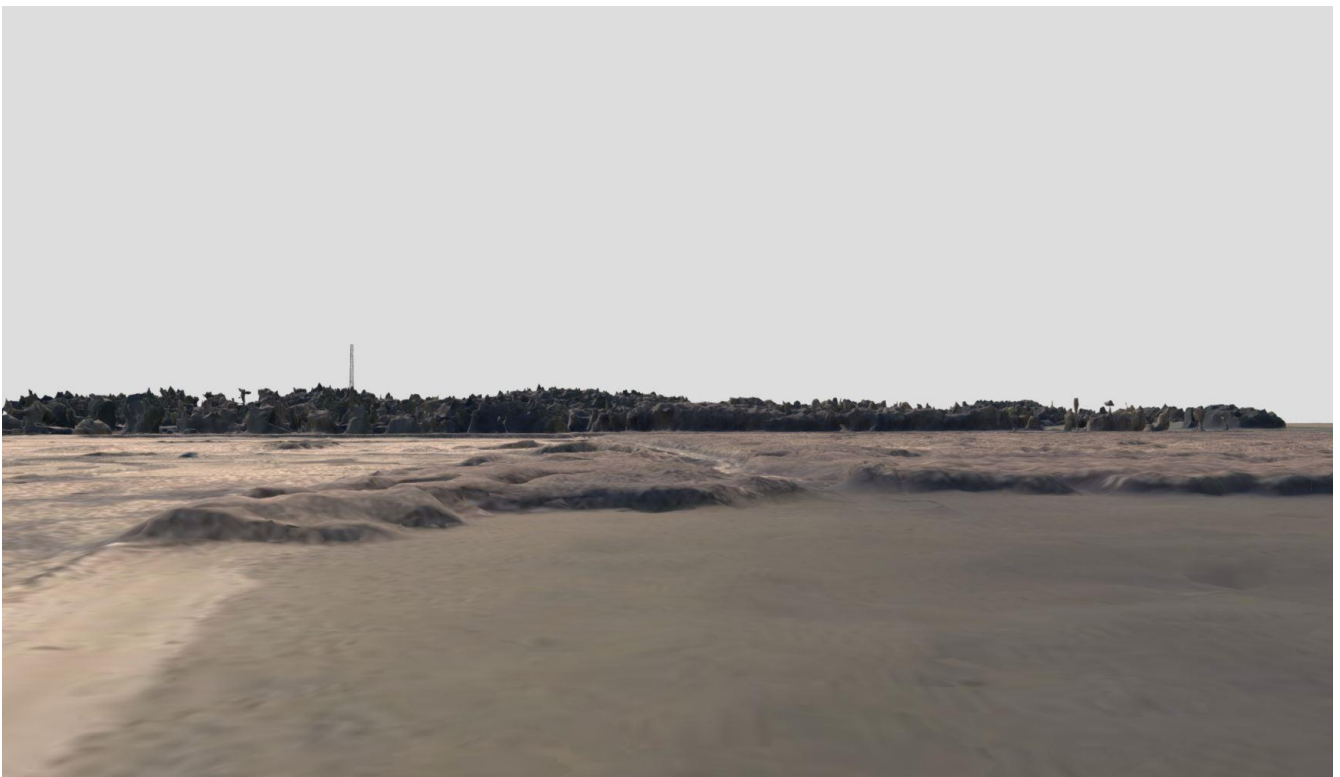


Figur 6 Oversigtskort – Positioner med visualiseringer af telemasten





*Figur 7 Position 1 – visualisering fra vest*



*Figur 8 Position 2 – visualisering fra nord*



*Figur 9 Position 3 – visualisering fra Fjorden øst*



*Figur 10 Position 4 – visualisering fra syd*

## Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for det, der kaldes "Landområde" inden for "Det øvrige hovedstadsområde".

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med fingerplanen.

## Kommuneplanen

Lokalplanens område er ikke omfattet af en kommuneplanramme. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillægget har til formål at udlægge en kommuneplanramme, der giver mulighed for en anvendelse af området til teknisk anlæg i form af en telemast. Rammeområdet udgør et mindre område tilsvarende afgrænsningen af lokalplan nr. 155. Telemasten placeres således tæt på eksisterende bebyggelse og bevoksning i tilknytning til sommerhusområdet ved Skuldelev Strand. Området er udbygget med sommerhuse og opførelsen af en telemast vurderes ikke at påvirke landskabets tilstand og sårbarhed væsentligt.

Det vurderes, at den planlagte rammændring ikke vil medføre en svækkelse af de særlige værdier i landskabsudpegningen, da landskabskarakteren og de visuelle oplevelsesmuligheder ikke vil blive sløret. Herudover er det vurderet, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet ikke påvirkes væsentligt som følge af planernes realisering.

## Kommuneplanrammer

Der oprettes en ny ramme, Telemast ved Strandengen, Skuldelev Strand.

Den nye kommuneplanramme, LT 4.8 muliggør en anvendelse til teknisk anlæg i form af telemast med en højde på maksimalt 48 meter.

Med kommuneplantillæg 010 er lokalplan nr. 155 i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033.

## Kommuneplanens byudviklingsstrategi og temaer

Lokalplanen skal forholde sig til gældende kommuneplan. Der er tjekket for overensstemmelse med kommuneplanen. I det følgende behandles de fra kommuneplanen berørte temaer.

## Landskabsbeskyttelse

Lokalplansområdet udlægges inden for et område, som indgår i kommuneplanens temaer for bevaringsværdigt landskab samt kystforland. Landskabsstrategien for Kommuneplan 2021-2033 klassificerer området som: "M6 Beskyt – Kystforlandet mellem Skuldelev Ås og Kignæs".

Målsætningen om beskyttelse af delområde M6 betyder, at området skal beskyttes mod forandringer, der kan svække eller udviske landskabets karakter og de særligt visuelle oplevelsesmuligheder. Kystforlandet med strandenge mellem Skuldelev Ås og Kignæs skal beskyttes, idet det er vurderet som særligt oplevelsesrigt og særligt sårbart.

Lokalplansområdet udgør et mindre område med mulighed for en anvendelse til teknisk anlæg i form af en telemast. Telemasten placeres således tæt på eksisterende bebyggelse og bevoksning i tilknytning til sommerhusområdet ved Skuldelev Strand. Området er udbygget med sommerhuse og opførelsen af en telemast vurderes ikke påvirke landskabets tilstand og sårbarhed væsentligt.

Det vurderes, at det planlagte område ikke vil medføre en svækkelse af de særlige værdier i landskabsudpegningen, da landskabskarakteren og de visuelle oplevelsesmuligheder ikke vil blive sløret. Herudover er det vurderet, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet ikke påvirkes væsentligt som følge af planens realisering.

Telemasten ønskes opstillet, da det ud fra et overordnet samfundsmæssigt hensyn er vigtigt, at teleinfrastrukturen til radiokommunikationsformål udvikles i takt med selskabernes dækningsforpligtelser, således at der skabes god mobildækning i alle egne af landet.

Nærværende lokalplan giver mulighed for, at telemasten kan etableres med en højde på maksimalt 48 meter. Mastens højde er nødvendig, hvis flere operatører skal have mulighed for at placere antenner og antenneudstyr på masten i henhold til mastelovens formål, om at sikre mulighed for fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål.

Endeligt vurderes offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne i landskabsudpegningen ikke at blive påvirket, som følge af den ændrede arealanvendelse.

### Klimatilpasning

Lokalplansområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget med fokus på "klimasikring", herunder risiko for havvandstigning samt inden for et område, som kan være udsat for oversvømmelser efter skybrud.

Telemasten med tilhørende teknikbygninger skal indrettes, så eventuelle skader ved voldsomme skybrud samt havvandstigninger i videst muligt omfang undgås.

Lokalplanen vurderes på den baggrund ikke at have væsentlig betydning for kommuneplanens temaer.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af byplanvedtægten Partiel Byplan nr. 1, Sommerhus- og landbrugsområde i Skuldelev Sogn, der blev vedtaget af Skuldelev-Selsø Sogneråd den 11. marts 1963.

Opstilling af telemast er i uoverensstemmelse med byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 155 aflyses byplanvedtægten for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

### Masteloven

Telemaster er reguleret af lovbek. nr. 420 af 10. marts 2021 om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v. (masteloven).

Formålet med loven er at skabe rammer for fælles udnyttelse af master opstillet til radiokommunikationsformål og opsætning af antennesystemer på bygninger og andre høje konstruktioner, for dermed at sikre optimal radiokommunikation samtidig med, at det samlede antal master og disses påvirkning af omgivelserne begrænses mest muligt, jf. lovens §1.

Telemasten, der ønskes opstillet inden for lokalplanens område, vil give mulighed for at servicere forskellige operatører. Telemasten vil dermed kunne opfylde mastelovens formål om fællesudnyttelse af mobilmaster til radiokommunikationsformål.

## FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

### Trafik

Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Strandengen. Der forventes ikke en væsentlig øget trafikmængde til og fra området efter planens realisering.

### Støj

Der skal ved indretningen af lokalplanens område med telemast og tilhørende teknikbygninger tages højde for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for planområdet. Planområdet er heller ikke områdeklassificeret.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om området skal kortlægges som forurenede, eller der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### Jordflytning

Der er anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

### Fortidsminder

Der er ikke registrerede fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fund skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

## Miljøvurdering

Da lokalplan nr. 155 omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 973 af 25/06/2020) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Afgørelsen er baseret på følgende vurdering:

- Planlægningen vil ikke påvirke naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000-områder.
- Der vil ikke ske påvirkning af yngle- og rasteområderne for bilag IV-arter som følge af planernes realisering.
- Telemastens højde på 48 meter vil ikke have væsentlig indvirkning på de landskabsmæssige interesser knyttet til kystnærhedszonen.
- At konstruktionen af telemasten i form af en gittermast vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning i landskabet, da den har en transparent fremtoning.

## SERVITUTTER

Der er udarbejdet servitutredegyrelse, hvor de tinglyste servitutter er gennemgået og vurderet. Servitutredegyrelsen omfatter matr.nr. 77hd Skuldelev By, Skuldelev m.fl.

Der findes ingen private tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet, som er uforenelige med lokalplanens formål. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

## EKSPROPRIATION

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller

byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

## MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1. FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for, at der i området må opføres teknisk anlæg i form af én telemast på maksimalt 48 meter med tilhørende antenner, antenneudstyr og mindre teknikbygninger,
- at fastlægge bestemmelser om farver beplantning og mastens konstruktion.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1. Området omfatter en del af matrikelnummer 77hd Skuldelev By, Skuldelev.

### § 2.2 Zonestatus

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

### § 2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, jf. planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), der er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til følgende:

Anvendelse af lokalplanområdet til teknisk anlæg i form af telemast på 48 meter med antenner og antenneudstyr, hegn med en højde op til 2 meter samt mindre teknikbygninger, jf. § 3.1.

### § 2.4 Betingelse for bonusvirkning

Anlægget skal fjernes fuldstændigt senest ét år efter, at driften af anlægget ophører. Arealet skal herefter reetableres.

### § 3.1 Anvendelse

3.1.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til teknisk anlæg i form af en telemast opført som gittermast på maksimalt 48 meter med antenner

og antenneudstyr, mindre teknikbygninger samt indhegning.

## § 4. Udstykning

### § 4.1 Udstykning

4.1.1 Der må ikke foretages udstykninger inden for lokalplanområdet.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende matrikel, som vist på kortbilag 1.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang

6.1.1 Inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2, må der opføres én telemast med en maksimalhøjde på 48 meter målt fra naturligt terræn eller et niveau fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6.1.2 De påførte antenner må ikke overstige telemastens maksimale højde på 48 meter.

6.1.3 Der må maksimalt opføres 4 teknikbygninger, hver med et byggeareal på højst 10 m<sup>2</sup>.

6.1.4 Først der må fældes træer eller skæres i rodnettet på træer over 8 meter, skal træerne vurderes i forhold til flagermus.

### § 6.2 Teknikbygningernes højde

6.2.1 Teknikbygningernes højde må ikke overstige 3 meter målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### § 7.1 Materialer og farver (telemast, antenner og antenneudstyr)

7.1.1 Telemasten skal opføres som gittermast og skal opføres i metal eller grå nuancer.

7.1.2 Antenner og antenneudstyr skal opføres i afdæmpede hvide eller grå nuancer.

7.1.3 Telemasten, antenner og antenneudstyr må højst opføres med en glansværdi på 10.

### § 7.2 Materialer og farver (teknikbygninger)

7.2.1 Teknikbygningernes facader skal opføres i komposit, træ eller metal, og facaderne skal være i afdæmpede hvide, grønne, sorte eller grå nuancer med en glansværdi på højst 10.

*Note: Komposit er et materiale, der er sammensat af*

*forskellige materialer, herunder træ og plastik.  
Komposit kan bl.a. benyttes i stedet for træ i rækværk.*

7.2.2 Teknikbygningernes tage skal opføres i tagpap.

### **§ 7.3 Kabel-/ledningsfremføringer**

7.3.1 Kabel-/ledningsfremføringer skal fremtræde med hvide, grå eller sorte nuancer.

7.3.2 Alle ledninger mellem teknikbygninger og antennemast skal udføres som jordkabler.

### **§ 7.4 Skiltning**

7.4.1 Der må skal opsættes ét henvisningsskilt pr. teknikbygning. Skiltet må ikke være større end 0,5 m<sup>2</sup>.

7.4.2 Henvisningsskilte må ikke opsættes på tage, eller således, at dele af skiltet rager op over teknikbygningernes facader.

7.4.3 Der må ikke opsættes reklamer på hverken telemast, antenner, antenneudstyr eller teknikbygninger.

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

### **§ 8.1 Hegn**

8.1.1 Hegning skal udføres som levende hegn eller trådhegn suppleret med levende hegn inden for lokalområdets afgrænsning.

8.1.2 Hegning må maksimalt have en højde på 2 meter

### **§ 8.2 Beplantning**

8.2.1 Tilplantningen skal være fritstående træer, buske og/eller levende hegn i egnskarakteristiske og danske hjemmehørende arter, såsom: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småblandet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg.

### **§ 8.3 Oplag**

8.3.1 Der må ikke etableres udendørs oplag.

### **§ 8.4 Terrænregulering**

8.4.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må ikke finde sted.

### **§ 8.5 Belysning**

8.5.1 Der må ikke opsættes belysning på telemasten.

8.5.2 Belysning skal være nedadrettet på terrænen og i form af pullertlamper, og skal have en nedadrettet lysretning.

## **§ 9. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANBETDÆGT**

### **§ 9.1 Ophævelse af byplanvedtægt**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 155 ophæves Byplanvedtægt nr. 1, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 155.

## **§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING**

### **§ 10.1 Tilslutning til forsyningskilder**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem, varmforsyningen og det lokale vandværk i det omfang ny bebyggelse skal forsynes.

## **§ 11. RETSVIRKNING**

### **§ 11.1**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### **§ 11.2 Dispensation**

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

### **§ 11.3 Ekspropriation**

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

### **§ 11.4 Servitutter**

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **xx.**  
**xx 2022** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i  
planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben  
Kjærsgaard Kommunaldirektør



# Kortbilag 1 – Lokalplansafgræsning

