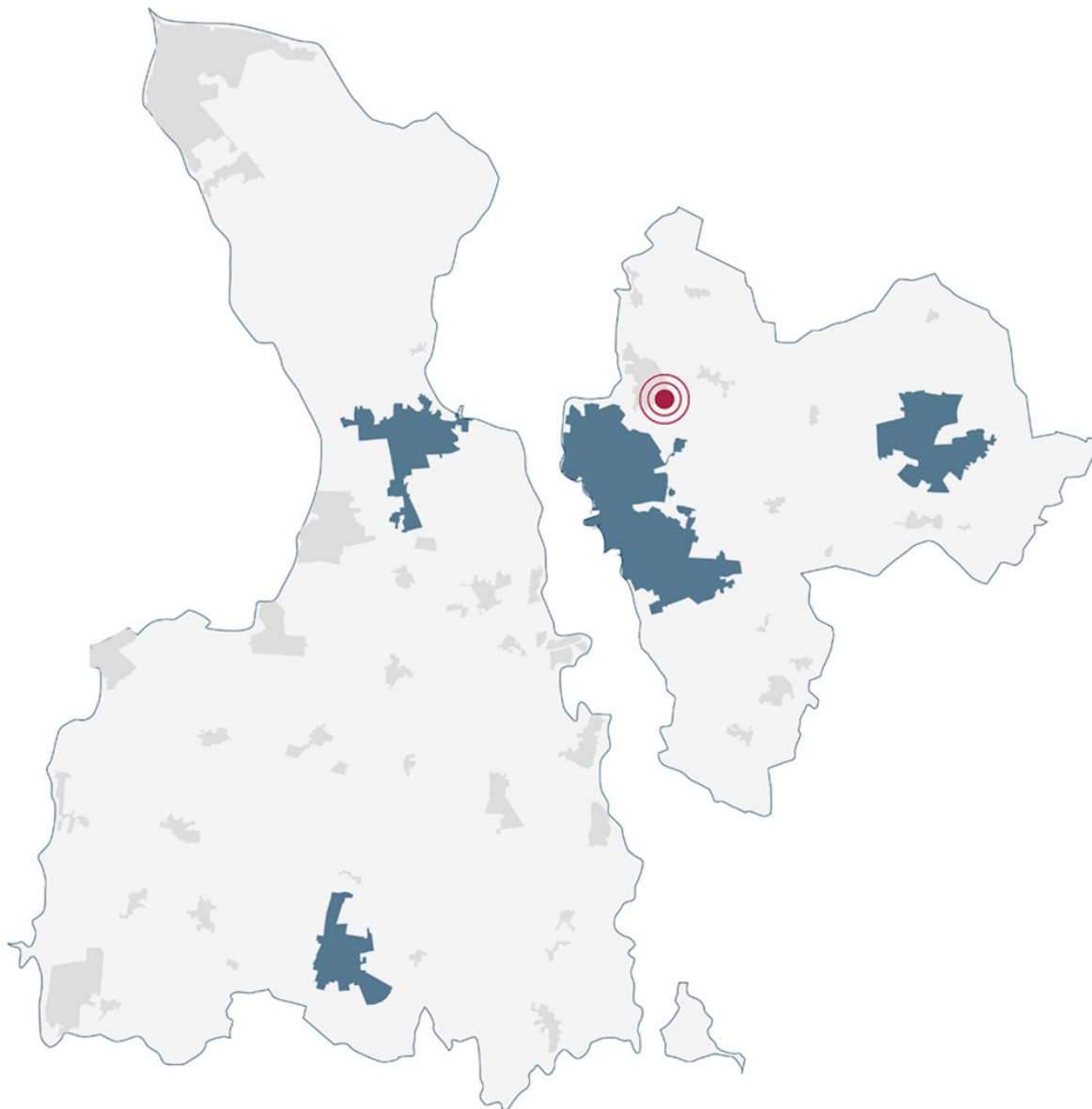


Lokalplan 158 for telemast ved Byvej i Græse Bakkeby

Forslaget er sendt i offentlig høring fra xx xx 2023 til xx xx
2023



Indholdsfortegnelse

Lokalplan 158 for telemast ved Byvej i Græse Bakkeby	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	10
Miljøvurdering	11
Midlertidige retsvirkninger	12
Bestemmelser	13
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning, matrikelskel og adgangsveje	16
Bilag 2: Visualiseringer af telemast	17
Bekendtgørelse	23

Lokalplan 158 for telemast ved Byvej i Græse Bakkeby

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 lovlige bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, 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.

Redegørelse

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at opstille en telemast i form af en gittermast med en højde på 48 meter med tilhørende antenner, antenneudstyr og tekniskabe på en del af matr.nr. 15h ved Græse By, Græse. Masten ønskes opstillet, da der er utilstrækkelig teledækning i området og at teleoperatøren har forpligtet sig til dækning af området. Det er ud fra en overordnet samfundsmæssig interesse 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 teknik besluttede på sit møde den 30. marts 2022 at udarbejde et lokalplanforslag, som muliggør en anvendelse til teknisk anlæg i form af en telemast.

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 tekniskabe og -bygninger. 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.

Beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 100 m² og omfatter en del af matr.nr. 15h beliggende syd for Græse Bakkeby. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at lokalplanområdet må anvendes til teknisk anlæg i form af én telemast med tilhørende antenner, antenneudstyr og tekniskabe og -bygninger.

Området vejbetjenes fra Byvej via en grusvej.

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. Telemasten skal opføres som en gittermast.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter begrænsning på brug af farver på antenner, antenneudstyr og tilhørende tekniskabe og -bygninger, 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 m².

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et ubebygget areal i en vegetation af græs bestående af blandet træer og buske som vist på figur 1 nedenfor. Der er eksisterende stier i grus med en bredde på ca. 3 meter.

Nord for lokalplanområdet ligger Græse Bakkeby, som hovedsageligt består af rækkehuse og

enfamiliehuse. Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 130 m til nærmeste boligbebyggelse i Græse Bakkeby.

Mod vest ligger landsbyen, Græse, som hovedsageligt består af enfamiliehuse og gårde.

Mod syd ligger et større eng- og vådområde med naturbeskyttelsesinteresser. I dette område er der anlagt stiforbindelser som anvendes til rekreative formål.

Mod øst ligger et beskyttet moseområde.



Foto 1: Ortofoto, hvor placering for lokalplanområdet er vist



Foto 2: Foto af lokalplanområdets eksisterende forhold juli 2022

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.

Planloven

Kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i det som er betegnet den kystnære del af byzonen. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på;

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Området for denne lokalplan er beliggende i byzone ca. 1,2 km fra kysten vist på figur 2. Området mellem kystlinjen og lokalplanområdet er delvist bebygget med enfamiliehuse og rækkehuse og delvist åbne eng- og vådområder. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at telemasten højst må

være 48 m og tilhørende teknik bygninger højst må være 3 meter. Den øverste del af telemasten vil være synlig fra kysten.

Telemasten, som teknisk anlæg, er ikke i sig selv afhængig af en kystnær placering. Grundet behov for dækning af de omkringliggende boligområder 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.

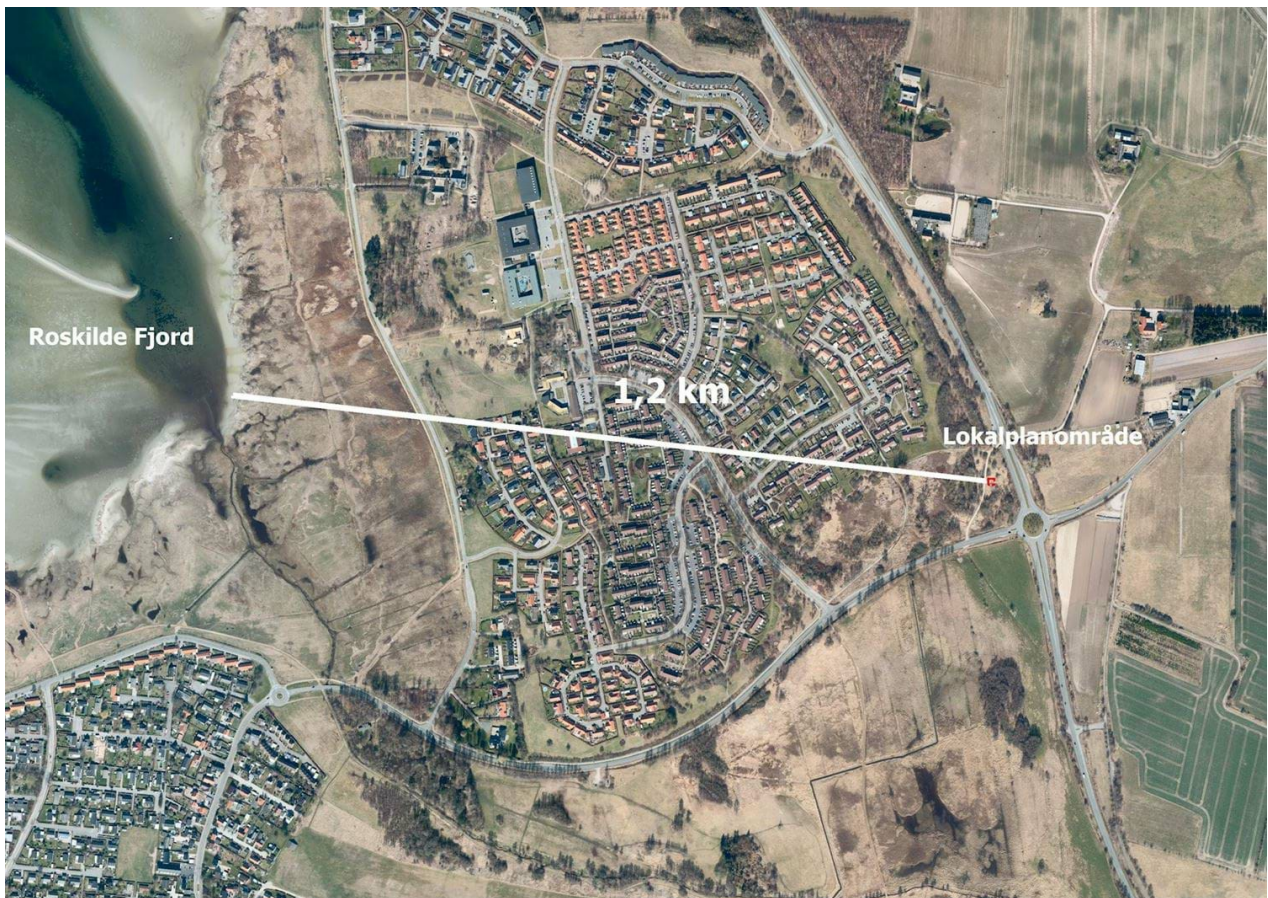


Foto 3: Ortofoto, som viser afstand fra kysten til lokalplanområde

En telemast på 48 meter vil være synlig på lang afstand. Set fra kyststrækningen ved fjorden vil masten kunne ses i horisonten, som udgøres af tæt boligbebyggelse. Mastens placering og højde er dog nødvendig for at sikre optimal teledækning for det allerede bebyggede boligområde omkring telemasten.

Lokalplanen vurderes endvidere ikke at påvirke offentlighedens adgang til kysten.

Telemasten placeres i tilknytning til et større boligområde og eksisterende bevoksning. Set fra kysten vil den eksisterende bebyggelse og bevoksning skjule den nederste del af telemasten samt teknikskabe, hvilket medvirker til at mindske mastens påvirkning af kystlandskabet. Telemasten opstilles som en gittermast, hvilket giver masten en lettere konstruktion, som reducerer den visuelle påvirkning. Trods disse tiltag, kan det dog ikke undgås, at telemasten i nogen grad, visuelt, kan påvirke oplevelsen af natur- og friluftsmæssige interesser i nærområdet. Der er udarbejdet

visualiseringer af telemasten set fra 5 forskellige positioner i området, som viser, hvordan masten vil fremstå i kystlandskabet. Se bilag 2 for visualiseringer af telemasten.

Andre placeringsmuligheder er blevet undersøgt. Det har ikke været muligt, at finde en placering, hvor masten ikke er synlig fra kysten. Det er desuden ikke muligt at opstille antennesystemer på egnede bygninger eller anlæg med en tilstrækkelig højde, som samtidigt vil kunne sikre en optimal dækning i området.

Frederikssund Kommune har vurderet, at etableringen af telemasten ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme B 1.2, der udlægger området til boligområde med mulighed for åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Byudviklingsstrategien

Lokalplanområdet ligger i Græse Bakkeby, som sammen med Frederikssund og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge indgår som "fingerby", som rummer de byområder, hvor det på statsligt niveau ønskes, at hovedstadsområdets vækst koncentrerer jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer om at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder indenfor handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at give mulighed for udbygning af den digitale infrastruktur i Græse Bakkeby og omegn, som bidrager til at gøre det regionale centers mere attraktivitet for bosætning, erhverv og turisme.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 158 ophæves lokalplan 15 fra 1980 for det område, der er omfattet af lokalplan 158 i sin helhed.

Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 158 ophæves ingen servitutter.

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.

Anden lovgivning

Fingerplanen 2019

Frederikssund Kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), hvor der må ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres indenfor de stationsnære områder. Et teknisk anlæg i form af en telemast vurderes ikke at have en intens karakter. Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med Fingerplanen 2019.

Natura 2000

Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 2091 af 12/11/2021) 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.

Planen omfatter et område, som ligger 875 m fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Roskilde Fjord, som rummer Habitatområde H120 samt Fuglebeskyttelsesområde F105.

Frederikssund Kommune 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.

Det vurderes, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttet natur

I lokalplanområdet er der ikke registreret §3-natur, økologiske forbindelser eller geologiske særpræg eller beskyttede dyrearter. Lokalplanområdet er beliggende i en afstand af ca. 35 meter til et beskyttet vandhul og 65 meter til et beskyttet moseområde samt 100 meter til et beskyttet engområde.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker disse beskyttede naturområder.

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.

Grundvand

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OSD).

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.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til ROMU, Roskilde Museum.

Byggelinjer

Ved vedtagelse af lokalplanen ophæver kommunalbestyrelsen Fredningsstyrelsens 150 m byggelinje fra landevej 521 (Frederikssundsvej) gældende for lokalplanområdet.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et naturgasforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

Det tekniske anlæg skal ikke varmforsynes.

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Græse Vandværk.

Det tekniske anlæg skal ikke vandforsynes.

Spildevand og overfladevand

Der udledes ikke spildevand fra lokalplanområdet.

Håndtering af overfladevand sker lokalt.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk

Forhold til eksisterende funktioner

Støj og trafik

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Byvej via en grusvej.

Drift af telemasten medfører ikke en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen på Byvej. Vejadgang til lokalplanområdet er placeret tættere på statsvej end 100 m. Bygherre skal dermed søge om dispensation fra vejlovens § 49 stk. 3. Vejmyndigheden skal indhente Vejdirektoratets samtykke, hvis der etableres en adgang som nævnt i §49 stk. 1 til en kommunevej i mindre afstand end 100 m, dog 50 m i byer og bymæssige områder, fra statsvej.

Lokalplanen medfører ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

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

Området omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og det er ikke omfattet af områdeklassificering.

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

Da området hverken er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, er der ikke pligt til at anmelde flytning af jord bort fra området.

Miljøvurdering

Da lokalplanen 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 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Frederikssund Kommune 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 blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- at planlægningen ikke vil have en betydende påvirkning på naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000-områder
- at der ikke vil ske påvirkning af yngle- og rasteområderne for bilag IV-arter som følge af planernes realisering,
- at telemastens højde på 48 meter ikke vil have en væsentlig indvirkning på de landskabsmæssige interesser knyttet til kystnærhedszonen og Frederikssund Istidslandskab trods en visuel fremtoning i landskabet, som ikke kan undgås. Telemasten placeres ca. 1,2 km fra kysten og den eksisterende bebyggelse og bevoksning mellem telemasten og kysten vil skjule en del af telemasten og dermed være medvirkende til at mindske mastens påvirkning af kystlandskabet.
- at konstruktionen af telemasten i form af en gittermast vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning i landskabet, da den har en transparent fremtoning.

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 vedtaget 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

§ 1.1 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 teknikskabe og -bygninger
- at sikre farver på og konstruktion af mast, teknikskabe og -bygninger
- at sikre indhegning og beplantning

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1. Området udgør et areal på 10 x 10m

Området omfatter en del af matrikelnummer 15h, samt alle matrikler der efter XX.XX.20XX udstykkes herfra.

§ 2.2 Zonestatus

§ 2.2.1 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til teknisk anlæg i form af en telemast opført som gittermast på maksimalt 48 meter med antenner og antenneudstyr, teknikskabe, teknikbygninger samt indhegning.

§ 4 UDSTYKNING

§ 4.1 Der må ikke foretages udstykninger inden for lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra grusvej tinglyst på matrikel 15h. Overkørsel til grusvejen sker fra Byvej, som vist på kortbilag 1.

§ 5.1.2 Grusvejen benyttes hovedsageligt af bløde trafikanter, det skal derfor sikres at al færdsel kan foregå sikkert.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

§ 6.1.1 Inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1, må der opføres én telemast med en maksimalhøjde på 48 meter målt fra naturligt terræn.

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

§ 6.1.3 Udover én telemast må der opføres teknikbygninger, teknikskabe og hegn.

§ 6.2 Bygningshøjde

§ 6.2.1 Teknikskabe og teknikbygningers højde må ikke overstige 3,0 meter målt fra naturligt terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

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

§ 7.1.1 Telemasten skal opføres som gittermast konstrueret i metal og være i grå nuancer.

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

§ 7.1.3 Telemasten, antenner og antenneudstyr skal være i en glansværdi af højst 10.

§ 7.2 Materialer og farver (teknikskabe og teknikbygninger)

§ 7.2.1 Teknikskabes og teknikbygningers facader skal opføres i komposit, træ eller metal og alle facader skal være i samme sorte eller afdæmpede grønne eller grå nuancer med en glansværdi på højst 10.

§ 7.2.2 Teknikbygningers tage skal opføres i enten tagpap eller metal og skal alle være i samme afdæmpede sorte eller grå nuancer.

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.

§ 7.3 Kabel-/ledningsfremføringer

§ 7.3.1 Kabel-/ledningsfremføringer skal være i hvide, grå eller sorte nuancer.

§ 7.4 Skiltning

§ 7.4.1 Der må opsættes ét henvisningsskilt pr. teknikskabe eller teknikbygning. Skiltet må ikke være større end 0,5 m².

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

§ 7.4.3 Der må ikke opsættes reklamer inden for lokalplanområdet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Hegn

§ 8.1.1 Hegning skal udføres som levendehegn eller trådhegn suppleret med levende hegn inden for lokalområdets afgrænsning. Trådhegn skal være placeret bag det levendehegn, således trådhegnet ikke kan ses fra uden for lokalplanområdet.

§ 8.1.2 Hegning må maksimalt have en højde på 2 meter.

§ 8.2 Oplag

§ 8.2.1 Der må ikke etableres udendørs oplag.

§ 8.3 Terrænregulering

§ 8.3.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m målt fra kote 7 (DVR90).

§ 8.4 Belysning

§ 8.4.1 Der må ikke opsættes belysning på telemasten.

§ 8.4.2 Der må ikke opsættes udendørsbelysning inden for lokalplanområdet.

§ 9 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 9.1 Ophævelse af servitutter

§ 9.1.1 Der ophæves ingen servitutter ved vedtagelsen af lokalplan 158.

§ 9.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

§ 9.2.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 158 ophæves lokalplan 15 for Græse Bakkeby "sydlige område", tinglyst 11.11.1980, for det område, der er omfattet af lokalplan 158 i sin helhed.

§ 10 RETSVIRKNINGER

§ 10.1 Retsvirkning

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.

§ 10.2 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).

§ 10.3 Ekspropriation

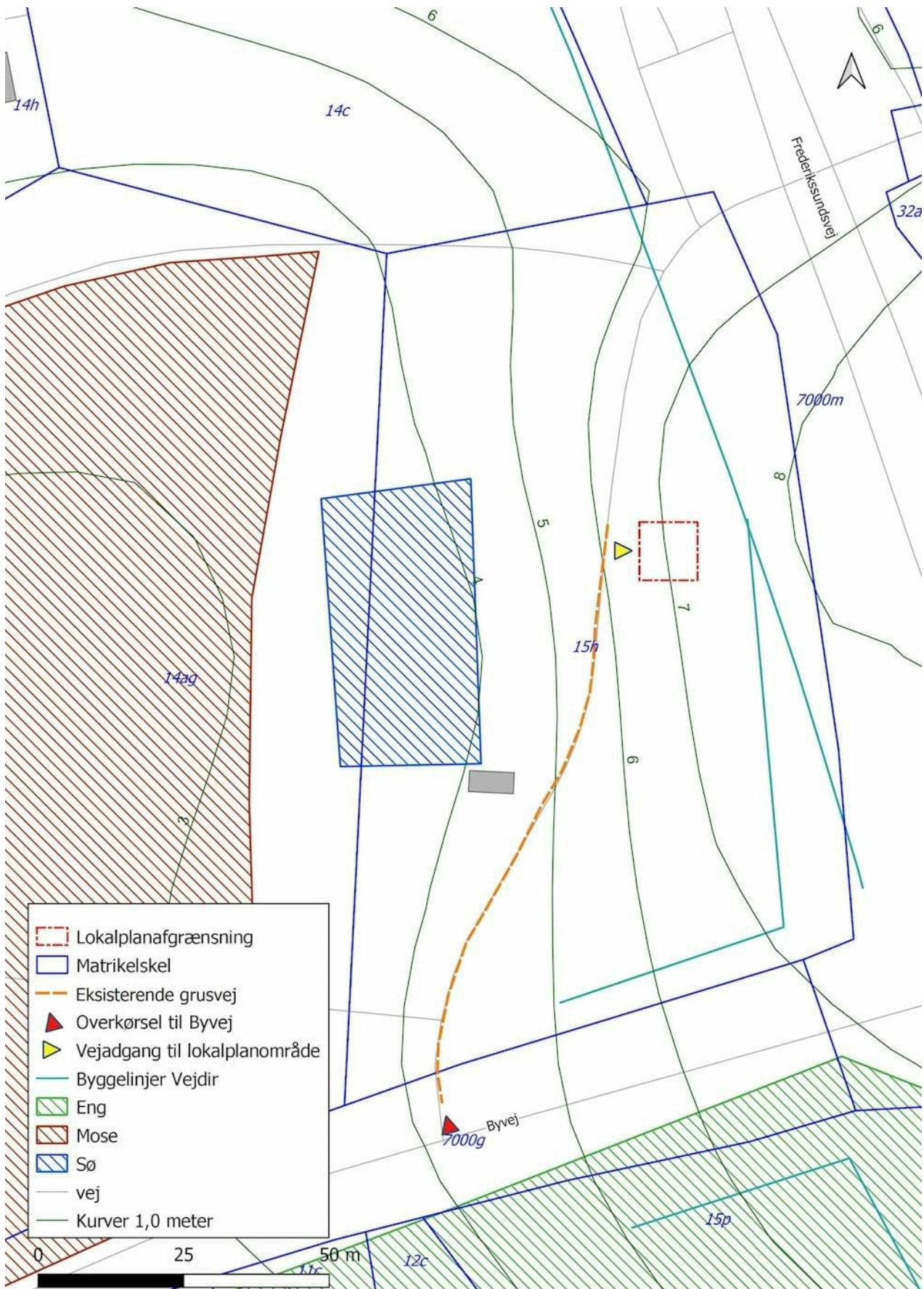
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX 20XX til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrensning, matrikelskel og adgangsveje



Bilag 2: Visualiseringer af telemast

Oversigt over positioner, hvorfra fotos til visualiseringer af telemasten er taget



Oversigt over positioner, hvorfra fotos til visualiseringer er taget.

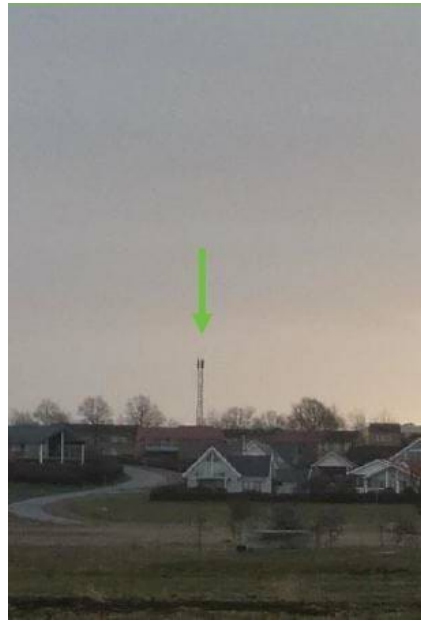
Foto 1: Før og efter visualisering set ca. 1,5 km fra telemast fra kystforlandet ca. 90 m nord for Linderupvej



Før billede



Efter billede



Efter billede zoomet ind

Foto 2: Før og efter visualisering set fra stien der går i forlængelse af Højvang, hvor stien krydser åen



Før billede



Efter billede

Foto 3: Før og efter visualisering set fra sti syd for Kildebakken i Græse Bakkeby.



Før billede

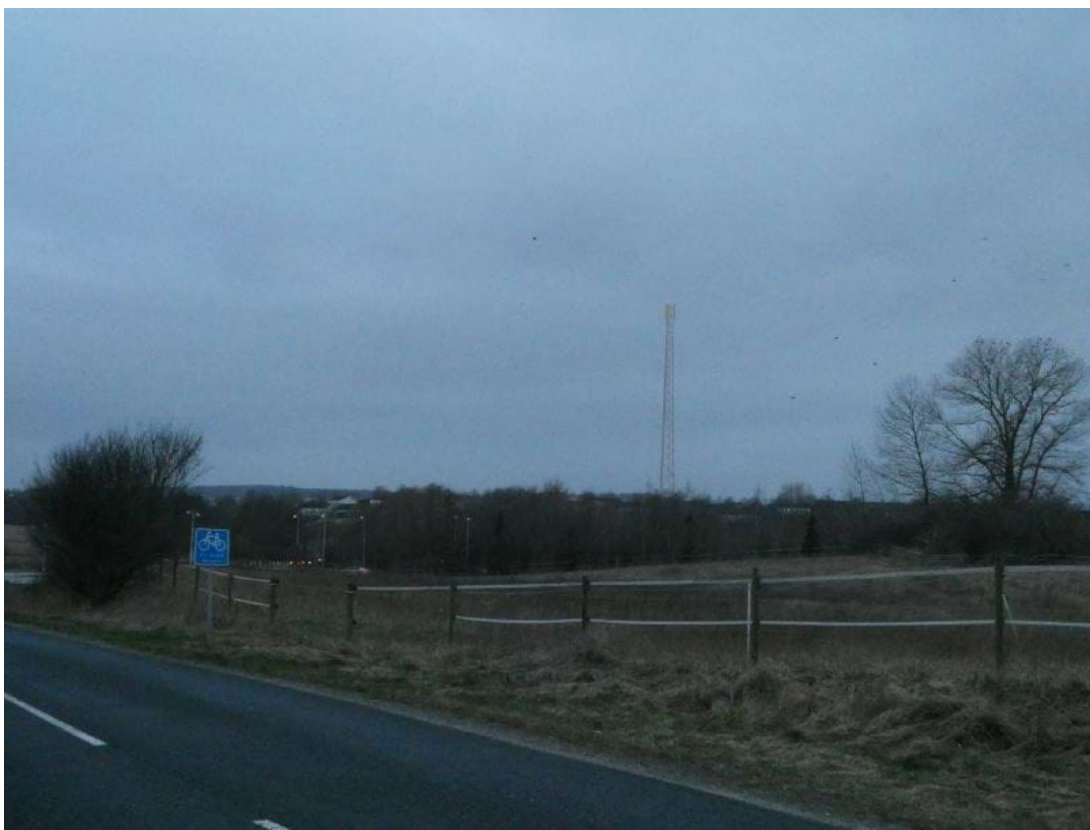


Efter billede (forbehold for at telemastens placering ikke er nøjagtig)

Foto 4: Før og efter visualisering set fra Græse Bygade ca. 180 m fra rundkørsel ved Frederikssundsvej.



Før billede



Efter billede

Foto 5: Før og efter visualisering set fra sti vest for Kildebakken i Græse Bakkeby



Før billede



Efter billede

Bekendtgørelse

Find bekendtgørelsen i Dynamic template, udfyld og kopier ind her