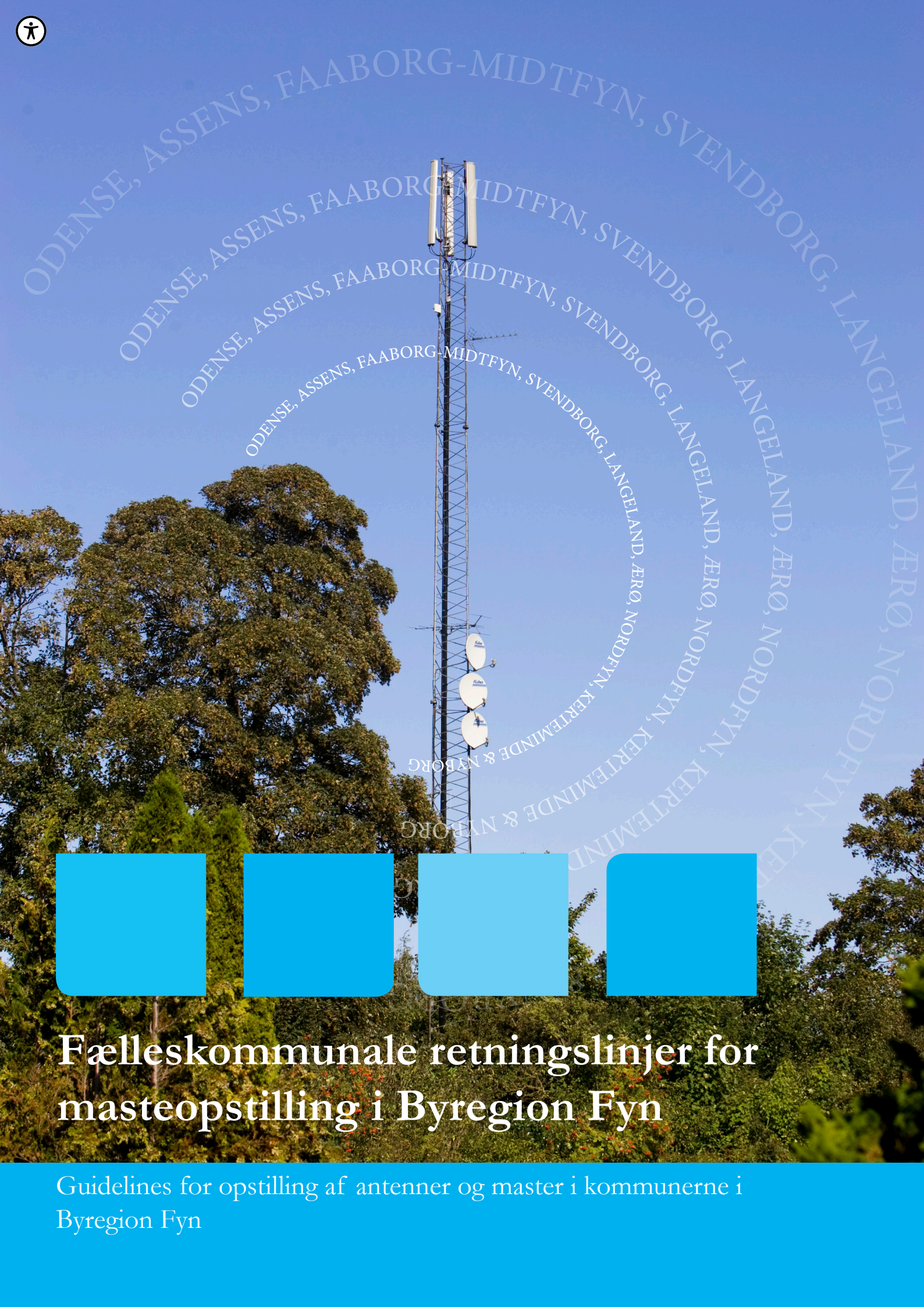




Fælleskommunale retningslinjer for masteopstilling i Byregion Fyn

Guidelines for opstilling af antenner og master i kommunerne i
Byregion Fyn



3	INDLEDNING
4	FORMÅL
6	LOVGIVNING
7	ANSØGNING OM TILLADELSE
8	SAGSBEHANDLING
10	VILKÅR FOR PLACERING OG TILLADELSE
13	UDFORMNING – VALG AF MASTETYPE
15	RETNINGSLINJER FOR PLACERING AF ANTENNER OG MASTER
18	KOMMUNE- OG LOKALPLANER
20	PRINCIPPER FOR MASTELEJE FOR KOMMUNALEAREALER OG BYGNINGER
26	KORTLÆGNING AF BREDBÅND OG MOBILDÆKNING
27	BILAG 1 – KONTAKTOPLYSNINGER I KOMMUNERNE



INDLEDNING

Det er i dag en almindelig forventning som borgere i Danmark, at vi kan anvende vores mobiltelefon. Det uanset, om vi befinder os i vores hjem, på vores arbejdsplads eller bevæger os rundt om i landet. En problemfri adgang til mobile teknologier er en forudsætning for, at der kan drives erhverv overalt, at vi som borgere ønsker at bosætte os i et given område ligesom det i stigende grad er en forudsætning for, at kommunerne kan levere den rette service til borgerne.

Sådan er det i hele Danmark og sådan er det derfor også på Fyn.

Fyn er imidlertid i høj grad udfordret af en mobildækning, der ikke lever op til de forventninger. Det skaber problemer for virksomheder og borgere og er med til at forringe attraktiviteten ved at bo og arbejde her.

Der er behov for at ændre på det forhold. Byregion Fyn bestående af: Assens, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde, Langeland, Nordfyns, Nyborg, Odense, Svendborg og Ærø Kommuner er derfor enedes om at formulere en række fælles retningslinjer for opsættelse af telemaster.

Fælles retningslinjer er ikke den fulde løsning på Fyns udfordringer på mobildækningsområdet, men skal ses som ét af kommunernes bidrag til at løse problemet.

Det er vores intention, at fælles retningslinjer skal gøre det enklere og lettere for teleselskaberne at samarbejde med kommunerne om opstillinger af telemaster og dermed sørge for en lettere adgang til mobildækning for os alle.

FORMÅL

Formålet med fælles fynske retningslinjer for masteansøgninger er først og fremmest gennem en ensartet standard for sagsbehandling at bidrage til at skabe en bedre mobildækning på Fyn.

Retningslinjerne skal sikre, at teleselskaberne på forhånd kender de generelle vilkår for opstilling af master uanset, hvor på Fyn det er.

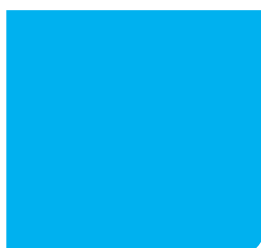
Retningslinjerne vil forbedre muligheden for at vejlede teleselskaberne på et tidligt tidspunkt i processen, og vil kunne hjælpe teleudbyderne til at finde de bedst egnede placeringsmuligheder for opstilling af antennemaster og systemer. Den skal under hensyntagen til det tekniske formål (opnåelse af god dækning og kapacitet) med at etablere antennemasten sikre, at antennemasterne opstilles så hensigtsmæssigt som muligt og at der tages de nødvendige hensyn til planforhold, bevaringsinteresser og landskabelige forhold.

Klare retningslinjer for ansøgninger og en proaktiv dialog mellem teleselskaberne og kommunerne om den mest hensigtsmæssige placering af telemaster skal nedbringe den tid, der går, fra teleselskaberne henvender sig med ønsket om at opstille en mast til, den er opstillet. Jo lettere, den proces glider, jo hurtigere vil mobildækningen på Fyn blive forbedret.

Retningslinjerne vil derfor redegøre for de forhold, der har betydning for opstilling af en telemast.

Teleselskaberne vil i politikken kunne finde retningslinjer for ansøgningsproceduren og hvilke forventninger, kommunerne har til en færdig ansøgning. Den vil ligeledes klargøre, hvilke retningslinjer der er for opstilling af master i forskellige typer af landskaber sammen med særlige retningslinjer for opstilling i henholdsvis by- og landområder.

Endelig vil retningslinjerne opstille nogle generelle standarder for, hvordan kommunerne beregner størrelsen af et lejemål, hvis en mast skal opstilles på kommunal jord.





LOVGIVNING

Lovmæssigt berører nyetablering, ud- eller ombygning af master fire lovområder:

Byggeloven, som blandt andet gælder ved nybyggeri og ved ombygninger. Master er i lovens forstand bebyggelse og skal derfor have en byggetilladelse. Antenner på eksisterende master eller bygninger skal kun anmeldes.

Planloven regulerer arealanvendelsen og er relevant, fordi store master kan skæmme både bymiljøer og landskaber, hvis de ikke placeres med omhu.

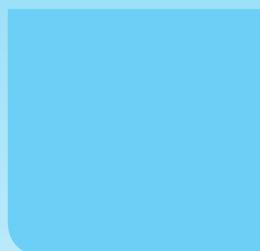
Master og antennesystemer skal indpasses i forhold til omgivelserne med størst mulig hensyntagen til bebyggelse og landskaber.

Etablering af nye master og væsentlige ændringer af bestående anlæg udenfor byområder forudsætter en landzonetilladelse, medmindre en lokalplan for området fastsætter andet.

Masteloven regulerer bl.a. fælles udnyttelse af master til radiokommunikation og opsætning af antennesystemer på bygninger. Loven indeholder regler om, hvad der skal tages hensyn til, hvis man ønsker at udnytte allerede eksisterende master, eller hvis man ønsker at sætte antennesystemer op på bygninger.

Masteloven slår bl.a. fast, at ejere af master til radiokommunikationsformål har pligt til at imødekomme alle anmodninger om fælles udnyttelse af den pågældende mast fra andre, der er tildelt radiofrekvenser, og som har behov for at sætte antennesystemer op.

Naturbeskyttelsesloven indeholder bestemmelser der bl.a. skal beskytte naturen, de landskabelige værdier, fredninger m.v.



Andre love, der kan have betydning for kommunens sagsbehandling er:

- Museumsloven
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer
- Bygningsfredningsloven
- Skovloven
- Vandløbsloven
- Råstofloven
- Lov om jagt og vildtforvaltning
- Vejloven

ANSØGNING OM TILLADELSE

Det anbefales teleoperatørerne så tidligt som muligt at kontakte den relevante kommune for at afklare, om det påtænkte kræver enten en byggetilladelse eller anmeldelse. Samt for i en konstruktiv forhåndsdialog mellem kommunale myndigheder og teleselskaber at etablere et samarbejde om at antenner placeres bedst muligt, ud fra en helhedsmæssig vurdering (Se bilag 1 for kontaktoplysninger i kommunerne).

I landzone kræves endvidere en tilladelse efter Planlovens §35 til opsætning af master.

Inden, der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelse, skal det undersøges om projektet er i strid med bestemmelser i lovgivningen, jf. afsnit om lovgivning.

Ansøgning om byggetilladelse/anmeldelse skal indeholde:

- Fuldmagt fra ejendommens ejer og teleselskab såfremt, der benyttes rådgiver.
- Situationsplan, der viser mastens placering samt eksisterende bygninger på matriklen. Teknik-kabiner skal indtegnes inkl. disses afstand til skel og vej. Desuden angives nordpil, indkørsel og eventuelle byggelinjer.
- Opstalt visende master m. antenner eller antenners placering på skorsten/bygning.
- Beskrivelse af antennesystem, mast og teknikbygning, herunder tegning visende areal, højder, farve og beklædning.
- Beskrivelse af planlagte antennekonstruktioner, som påmonteres på et senere tidspunkt, såfremt planer for fremtidige antenner er kendt på ansøgningstidspunktet.
- Redegørelse for, at skorsten/bygning har tilstrækkelig bæreevne til ekstrabelastning fra antenner og kabler.
- I ganske særlige tilfælde vil der blive forlangt visualiseringer af mastens pla-

cering med antenner i forhold til omgivelserne set fra flere retninger og afstande. Det aftales med sagsbehandleren i den relevante kommune.

- ”Dokumentation for nødvendigheden af den ansøgte mastehøjde og placering, herunder dokumentation af, at andre selskabers master i området ikke kan opfylde behovet. I tilfælde af, at der ansøges om etablering af en mast, skal ansøgningen vedlægges dokumentation for høring af andre operatørers interesse i fællesudnyttelse af masten”.
- Redegørelse for, om der er alternative placeringsmuligheder, såfremt ansøgningen ikke kan imødekommes - fx hvilke positioner, der har været undersøgt.
- Evt. overblik over ansøgerens kendte udbygningsplaner i kommunen.

SAGSBEHANDLING

Ansøgninger vedrørende master og antenner skal indsendes elektronisk til den relevante kommune, der behandler dem efter de fælles retningslinjer samt gældende lovgivning. Derefter gives de nødvendige tilladelser og eventuelle dispensationer (Se bilag 1 for kontaktoplysningerne på den relevante kommune).

Kommunerne i Byregion Fyn tilstræber, at sagsbehandlingen igangsættes hurtigt efter en ansøgnings modtagelse, og at tidsforbruget mellem de enkelte delforløb i sagsbehandlingen minimeres.

Sagsgangen er forskellig afhængig af zoneforhold:

- Nye master i landzone kræver landzonetilladelse og byggetilladelse
- Nye master i byzone og sommerhusområde kræver byggetilladelse
- Nye samt evt. fremtidige antenner på eksisterende master/konstruktioner skal anmeldes til kommunen.

Sagsbehandlingens varighed

Sagsbehandlingstiden afhænger af hvor kompleks sagen er, om der kræves høringer, andre tilladelser eller dispensation. Høringsfristen er to uger.

Jo mere veldokumenteret ansøgningsmateriale jo kortere sagsbehandlingstid.

Ifølge loven skal kommunen foretage en partshøring af de naboejendomme, der ligger umiddelbart op til den berørte matrikel. Andre nærtliggende ejendomme orienteres også, hvis det vurderes, at de berøres i særlig grad.

A man with a short beard and haircut is shown in profile, facing right. He is wearing a dark blue or black jacket and a thick, patterned scarf in shades of grey and white. He is holding a mobile phone to his ear with his right hand. The background consists of bare trees and a pale sky, suggesting a winter or late autumn setting. The overall tone is professional and informative.

På www.mastedatabasen.dk kan man se et kort over eksisterende og planlagte antennepositioner.

VILKÅR FOR PLACERING OG TILLADELSER

Der skal sikres en udbygning på telekommunikationsområdet som svarer til standarden i de øvrige dele af landet. Samtidig skal der tages vide hensyn til landskabsværdier og herunder også de kulturhistoriske værdier. Dette hensyn kan i et vist omfang berøre udbygningen praktisk eller økonomisk.

Udgangspunktet er, at master placeres enten i bymæssig bebyggelse eller i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer. Ved placering af master i det åbne land skal de landskabs- og kulturhistoriske værdier så vidt muligt beskyttes. Kommunernes målsætning er, at antennemaster og lignende anlæg indpasses, så de syner mindst muligt.

I det åbne land er der en række areal- og beskyttelsesinteresser, der som udgangspunkt forhindrer opstilling af antennemaster. Derudover er der en lang række af areal- og beskyttelsesinteresser, hvor placeringsmulighederne for antennemaster afhænger af en konkret vurdering.

Fredskov, fredede områder, Natura 2000-områder, §3-natur og strand-, kirke- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne er områder, hvor antennemaster som udgangspunkt ikke kan opstilles. Kommuneplanerne rummer også udpegninger, hvor opstilling som udgangspunkt ikke kan ske – f.eks. inden for særlige værdifulde og bevaringsværdige landskaber, indsigtskiler omkring kirkerne og arealreservationer for infrastrukturanlæg.

Derudover er der lovgivning og kommunale udpegninger, hvor opstilling af antennemaster forudsætter en konkret vurdering. Her kan opstilling kun ske, hvis der er et dokumenteret behov, hvis alternative placeringer er undersøgt og der ikke i området er brugbare strukturer, der kan anvendes til at opnå en rimelig dækning.

Der er blandt andet tale om sø- og åbeskyttelseslinjen, skovbyggelinjen, kystnærhedszonen, kommunale retningslinjer for landskabsbeskyttelse, større sammenhængende landskaber, geologi, kulturmiljø, lavbundsarealer og naturbeskyttelse”. Areal- og beskyttelsesinteresserne kan ses på Danmarks Miljøportal – Arealinformation eller på de enkelte kommuners hjemmesider. En kortlæg-





ning, der viser areal- og beskyttelsesinteresserne i hver enkelt kommune vil være et øjebliksbillede. Areal- og beskyttelsesinteresserne kan ændre sig i forbindelse med ændringer af kommuneplanen eller hvis ny lovgivning kommer til.

Hvor det er muligt i det åbne land, kan antenneanlæg installeres på eksisterende høje bygninger og anlæg, såsom skorstene, siloer, vindmøller og højspændingsmaster. Placeres antennesystemer på sådanne bygningsanlæg bør de tilpasses bygningsanlæggets farve så de virker mindre fremtrædende. Kommunen kan stille krav om, at der skal foretages en visualisering af det ansøgte så indvirkningen på omgivelserne belyses bedst muligt.

Kommunerne kan efter reglerne i Masteloven, knytte bestemte vilkår om f.eks. størrelse til tilladelsen til at opføre en ny mast. Det vil typisk ske for at sikre, at masten fremtidssikres, så den kan bruges til fælles udnyttelse senere. Altså vil det i sådanne tilfælde kunne kræves, at masten skal bygges større end ansøgeren umiddelbart selv har brug for.

Kommunerne kan også stille vilkår om at der skal etableres afskærmende beplantning omkring en mast eller teknikbygning. Opstilles flere teknikbygninger skal disse opstilles sammenhængende og tilpasses omgivelserne.

I landzonen er det praksis, at landzonetilladelse til antennemaster gives på vilkår om, at antennemasten:

1. afskærmes med beplantning uden om nederste mastedel og kabine,
2. Der tinglyses i deklarationen på ejendommen om nedtagelse senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

Ansøgere, der ønsker at opstille antennemaster opfordres til at tage kontakt til kommunen så tidligt som muligt med henblik på en afklaring af, hvor der er de bedste muligheder for at kunne opnå de nødvendige tilladelser. Kommunen vil i dialog med ansøger hjælpe med at finde den bedst egnede placering.

UDFORMNING – VALG AF MASTETYPE

Den rigtige type mast, placeret med omtanke, tiltrækker sig ikke væsentlig opmærksomhed og dette er kommunernes mål i alle sager. Afgørelser om, hvilken mastetype, der kan opstilles hvor, er derfor altid en balance mellem ønsket om at sikre den bedst mulige dækning overalt på Fyn og så hensynet til ønsket om, at master visuelt træder mindst muligt frem i landskabet.

Ud fra et teknisk perspektiv afhænger valg af mastetype af forskellige faktorer som forsyningssikkerhed, omgivelser og økonomi. Masten skal kunne bære de fornødne antenner, den skal indpasses i omgivelserne og være økonomisk attraktiv for mobilselskaberne.

Forskellige typer af master har forskellige fordele og ulemper i forhold til dækning, placering, omkostning ved opførelse osv.

De forskellige valgmuligheder vil typisk være.

- Gittemast
- Teleskoprørmast
- Flagstangsmast
- Arkitektegnet mast, der er designet til at passe ind i omgivelserne

Endelig kan antenner placeres på allerede eksisterende strukturer.





RETNINGSLINJER FOR PLACERING AF ANTENNER OG MASTER

Antennesystemer skal placeres således, at der kan skabes den ønskede tilfredsstillende dækning fra den ansøgte antenneposition.

Dette skal så vidt muligt ske under iagttagelse af følgende punkter:

- 1.01 Antennesystemer skal søges opsat på eksisterende anlæg og konstruktioner som master, fritstående skorstene, bygninger på mere end 2 etager og lignende. Hvis det ikke er muligt at finde en placering på eksisterende anlæg, kan der tillades opstillet en antennemast.
- 1.02 Master og antenner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til dækningsbehovet og således at antallet af nødvendige master bliver begrænset mest muligt.
- 1.03 Eksisterende og nye master skal så vidt muligt kunne udnyttes af flere operatører og til flere sendesystemer.
- 1.04 Nye antenner og master skal som hovedregel placeres i tilknytning til byerne eller i umiddelbar tilknytning til landsbyer eller tilsvarende bymæssig bebyggelse.
- 1.05 Antenner og master skal i størrelse og form passe ind i omgivelserne. Det vil eksempelvis sige være afpasset højden på en bys "skyline". Der kan være tale om at camouflere masten som eksempelvis en flagstang, lysmast eller pæl.
- 1.06 Antenner må som udgangspunkt ikke placeres indenfor afgrænsningen af en lokalplan med bygningsbevarende bestemmelser eller bestemmelser om bevaringsværdigt miljø. Hvis det for at opnå en tilfredsstillende dækningsgrad, er nødvendigt at placere en antenne inden for bevaringsområdet, skal en antenne placeres, så den er mindst mulig synlig fra gadeplan. Antenner skal i hvert tilfælde tilpasses konstruktion og arkitektur ved det



enkelte hus.

Antennepositionen skal vurderes i forhold til husets bevaringsværdi.

- 1.07** Af hensyn til landskabet og naturen skal antallet af master i det åbne land begrænses. Dog kan der i særlige tilfælde være grund til at opsætte flere men lavere master i stedet for een høj mast.
- 1.08** Masters visuelle påvirkning af omgivelserne skal så vidt muligt begrænses. Der skal altid foretages en vurdering af mastens visuelle påvirkning.
- 1.09** Antenner og master skal visuelt træde mindst muligt frem i landskabet..
- 1.10** Antennemaster må som udgangspunkt ikke kan opstilles inden for områderne
- Fredskov og fredede områder (Skovloven og Naturbeskyttelsesloven)
 - Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)
 - Beskyttet natur (Naturbeskyttelsesloven)
 - Strandbeskyttelseslinjen, Kirkebeskyttelseslinjen og Fortidsmindebeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven)
 - Beskyttede, værdifulde / bevaringsværdige landskaber (Planloven)
 - Kirkeindsigtszonen (Planloven)
 - Arealreservationer til infrastruktur (Planloven)
- 1.11** Antennemaster må opstilles, hvis der er et dokumenteret behov, alternative placeringer er undersøgt, og der ses ikke at være andre brugbare strukturer i nærområdet, hvorfra der vil kunne opnås en rimelig dækningsgrad inden for områderne
- Sø- og åbeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven)
 - Skovbyggelinjen (Naturbeskyttelsesloven)
 - Kystnærhedszonen (Planloven)

- Beskyttelsesområder for geologi og kulturmiljøer (Planloven)
- Øvrige kommunale retningslinjer for landskabsbeskyttelse
- Større sammenhængende landskaber (Planloven)
- Beskyttet natur (Naturbeskyttelsesloven)
- Lavbundsarealer, potentielle vådområder og retningslinjer for naturbeskyttelse (Planloven)

- 1.12** Antennemaster må opstilles i det åbne land uden for områderne nævnt i retningslinjerne 1.10 og 1.11, hvis de generelle retningslinjer og øvrig lovgivning er overholdt
- 1.13** Antennesystemer må som udgangspunkt ikke opsættes på bygninger og bebyggelser, der er registreret som værende bevaringsværdige i en lokalplan eller med bevaringskategori 1- 4 i kommuneatlas/kommuneplanen.
- 1.14** Master, antenner og teknikbygninger skal udformes og farvesættes i harmoni med omgivelserne. Valg af mastetype sker i samarbejde mellem kommune og ansøger med henblik på at vælge den mest hensigtsmæssige mastetype, farve osv. i forhold til funktion og omgivelser.
- 1.16** Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikbygninger placeres, evt. udformes og omgives med beplantning således, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet.
- 1.17** Antennemaster, sendeanlæg, teknikbygninger og fundamenter skal være fjernet senest 12 måneder efter at de er taget ud af drift.

KOMMUNE- OG LOKALPLANER

Lokalplaner

Lokalplaner kan indeholde bestemmelser omkring opstilling af master. Opstilling af en mast inden for et lokalplanlagt område skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

En evt. dispensation fra en lokalplan vil skulle søges samtidig med byggetilladelsen.

Alle forslag til nye annonceres på plansystem.dk, det er muligt at tilmelde sig en e-mail-liste, således man bliver adviseret ved nye planforslag.

Kommuneplan

De fælles retningslinjer vil blive indarbejdet i de enkelte kommuners kommuneplan ved førstkommende revision.





PRINCIPPER FOR MASTELEJE FOR KOMMUNALE AREALER OG BYGNINGER

Markedsværdi som udgangspunkt for leje

De fynske kommuner er enige om, at indgåelse af lejeaftaler for Kommunale arealer og bygninger i forbindelse med opsætning af telemaster og antenner skal ske med udgangspunkt i markedsværdien af arealerne.

Det skal forstås sådan, at der i hvert tilfælde tages udgangspunkt i værdien af det udlejede areal, bygningen eller facilitet såfremt dette kan identificeres konkret – eller der bør tages udgangspunkt i prisen for sammenlignelige arealer.

Prisfastsættelsen skal ikke afhænge af, hvor mange teleselskaber, der anvender en mast, men alene afspejle det areal eller den bygning, der udlejes.

Når Teleselskaber skal opsætte antenneudstyr kan dette ske enten ved, at der opsættes en mast på et bart jordareal, eller ved at der opsættes antenner på eksisterende bygning. Det er således for disse to forskellige lejeforhold, der skal findes en model for fastsættelse af markedsværdien.

Markedslejen for arealer til opsætning af master

Størrelsen af det udlejede areal aftales mellem parterne i lejeforholdet. Ved arealets fastlæggelse skal der tages højde for adgangsveje til det lejede og anvendelse af eventuel ”spildplads” rundt om mast og udstyr.

I forbindelse med prisfastsættelse af jordarealer til opstilling af master vil det være et sagligt kriterium at tage udgangspunkt i objektive forhold i forbindelse med fastsættelsen af værdien af det areal, der skal udlejes. Som udgangspunkt er alle ejendomme og jordstykker i Danmark vurderet af Skat. Derfor vil det mest hensigtsmæssige objektive grundlag for fastsættelsen af værdien af et areal være den offentlige vurdering af den pågældende matrikel, hvor arealet er beliggende.

I de sjældne situationer, hvor et areal ikke er selvstændigt vurderet – eksempelvis i forbindelse med udstykning eller frastykning af arealer eller ved ”nyopståe-

de” arealer - vil værdien blive fastsat som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering af de nærmest omliggende arealer.

Den årlige markedsleje beregnes herefter på baggrund af værdifastsættelsen af arealet:

- 8,5 % af værdien
- 1.500 kr. til administration af lejeaftalen

Lejen reguleres med nettoprisindekset dog maksimalt 2,5 % i overensstemmelse med TI-standardaftalen for antennepositioner.

Markedslejen for placering af antenner på bygninger

Ved leje til opsætning af antenner til telekommunikationsformål på bygninger, vil der typisk være tale om placering af mobilantener på bygningens tag eller på siden af bygningen.

Når telekommunikationsudstyr placeres på en bygning, er der typisk tale om faciliteter, som i meget begrænset omfang har andre erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder. Det gælder eksempelvis for tagkonstruktioner, gavle eller siderne på fx skorstene og vandtårne.

Da opsætning af antenner altid vil indebære, at der også skal anvendes arealer til placering af det tekniske udstyr, fastsættes lejen alene på baggrund af det areal, der anvendes til placering af udstyret og et passende areal uden om udstyret, som lejerer vil kunne disponere over. Herudover skal der ved arealets fastlæggelse tages højde for adgangsveje til det lejede og anvendelse af eventuel ”spildplads” rundt om udstyret.

Lejen fastsættes på baggrund af dette areal – uanset om udstyret placeres ovenpå bygningen, inden i bygningen eller i tilknytning til bygningen udendørs.

Lejen fastsættes på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for erhvervslejemål (lager/kælderlokaler/produktionslokaler eller lignende) i kommunen. Kvadratmeterprisen fastsættes på baggrund af en vurdering, foretaget af en til to ejendomsmæglere med lokalkendskab. Vurderingen foretages hvert 5. år.

Den årlige markedsleje beregnes herefter således:



- Kvadratmeterprisen for erhvervslejemål x arealets størrelse

Lejen dækker forrentning af værdien af det udlejede, drift og vedligeholdelse m.v. i det omfang, der ikke særskilt indgås særlige aftaler herom – se nedenfor. Lejen reguleres med nettoprisindekset dog maksimalt 2,5 % i overensstemmelse med TI-standardaftalen for antennepositioner.

Rimelig forrentning

Når der beregnes en pris for leje af arealer tages der udgangspunkt i værdien af arealet, og at der skal ske en rimelig forrentning af den værdi, det udlejede areal repræsenterer.

Teleselskabernes interne aftale om forrentning ved udleje til antenner på eksisterende master er 8½ %. Det vurderes derfor, at markedsrenten for forrentning af de udlejede arealers værdi ved disse lejeforhold er 8½ %.

Aftaler om vedligeholdelse af arealer adgangsvej m.v.

Aftaler indgås med udgangspunkt i TI-standardaftale mellem operatør og tredjemand TI-2013 Lejeaftale for antenneposition og TI-2013 Generelle vilkår antenneposition <http://www.teleindu.dk/branchesamarbejde/master-og-antennener/>

Generelle forhold vedrørende adgangsveje, ombygninger og vedligehold er beskrevet nærmere i §8 og § 9 i de generelle vilkår i standardaftalen.

I forbindelse med indgåelse af de konkrete lejeaftaler kan der være faktiske forhold og omstændigheder, der skal tages specifikt stilling til i aftalen. Dette kan eksempelvis være:

Ny adgangsvej:

Er der behov for en ny adgangsvej for, at lejer kan få adgang til sin mast, bør der indgås aftale om afholdelsen af udgiften hertil og om den løbende vedligeholdelse. Udgangspunktet bør i dette tilfælde være, at lejer afholder udgifter til anlæg og vedligeholdelse/drift.

Eksisterende adgangsvej:

Fordeling af udgifter til vedligeholdelse/drift af vejen bør ske i forhold til for-



delingen mellem udlejer og lejer af anvendelsen af vejen, således at der sker en fordeling af udgifterne efter principperne i lov om private fællesveje.

Vedligeholdelse af det lejede areal:

Udgangspunktet for vedligeholdelse og renholdelse af et lejet areal er, at dette skal ske på samme niveau, som gælder for udlejers øvrige omliggende areal. Det er lejers ansvar, at arealet vedligeholdes og renholdes. Der kan indgås konkret aftale om, at udlejer skal foretage vedligeholdelsen af det lejede areal. Skal udlejer stå for vedligeholdelsen, kan denne kræve de faktiske udgifter hertil betalt af lejer.

Vedligeholdelse af bygninger:

Udgangspunktet for vedligeholdelse og renholdelse af et lejet areal i eller ved en bygning er, at dette skal ske på samme niveau, som gælder for udlejers øvrige del af bygningen og grunden. Det er lejers ansvar, at arealet vedligeholdes og renholdes. Der kan indgås konkret aftale om ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og rengøring. Der kan indgås konkret aftale om, at udlejer skal foretage vedligeholdelsen af det lejede areal. Skal udlejer stå for vedligeholdelsen, kan denne kræve de faktiske udgifter hertil betalt af lejer.

Vilkår ved ombygning, renovering og lignende:

Ved indgåelse af lejeaftalen kan der konkret aftales vilkår i forbindelse med udlejers behov for at kunne ombygge, renovere, nedrive m.v. den lejede bygning.





KORTLÆGNING AF BREDBÅND OG MOBILDÆKNING

Teleselskabernes licensforpligtelser varierer alt efter teknologi, udbyder samt hvorvidt der er tale om indendørs eller udendørs dækning. Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med opfyldelsen af dette og styrelsen udarbejder løbende kortlægninger over dækning med bredbånd og mobil telekommunikation.

Mobilkortlægningen er udarbejdet på baggrund af data fra de mobilselskaber, der har eget net. Materialet sammenstiller alle selskabers udendørs mobildækning for telefon. De data gør det muligt at vise en beregnet samlet udendørs dækningsgrad på postnummerniveau.

Generelt er der forskel på hvor godt et mobilselskab dækker et bestemt område. Hvis man har en dårlig dækning er det muligt, at et andet selskab har en bedre dækning det samme sted. Dette fremgår også af de dækningskort, som mobilselskaberne offentliggør på deres hjemmesider.

Kortlægningen viser derudover, at forskelle på mobiltelefonernes modtageegenskaber har stor betydning for, hvordan dækningen opleves et bestemt sted. Bor man et sted med dårlig dækning, vil det være en god idé at vælge en mobiltelefon med gode modtageegenskaber.

Mastedatabasen giver en oversigt over nuværende og fremtidige antennepositioner. Mastedatabasen er etableret for at skabe synlighed om, hvor teleoperatørerne har eksisterende antennepositioner og i hvilke områder, de planlægger at bygge nye.

Via mastedatabasen kan alle interesserede få oplysning om:

- hvor eksisterende antennepositioner er placeret,
- det område, hvor der påtænkes placeret nye antennepositioner,
- den tjenesteydelse og teknologi antennepositionen anvendes til,
- hvem der ejer den enkelte antenneposition.

Oplysningerne om eksisterende og fremtidige antennepositioner er offentlig tilgængelige på www.mastedatabasen.dk.

Kommune	Kontaktoplysninger
Assens Kommune	Plan og Kultur Tlf. 64 74 75 20 E-mail. plan@assens.dk
Faaborg- Midtfyn Kommune	Byggesagsafdelingen Tlf. 72 53 21 04 E-mail. teknik@fmk.dk
Kerteminde Kommune	Erhvervsafdelingen Tlf. 65 15 15 15 E-mail: plan-byg@kerteminde.dk
Langelands Kommune	Afdeling for Infrastruktur Tlf. 63 51 60 00 E-mail. infra@langelandkommune.dk
Nordfyns Kommune	Plan og Kultur Tlf. 64 82 82 82 E-mail. post@nordfynskommune.dk
Nyborg Kommune	Teknik- og Miljøafdelingen Tlf. 63 33 70 00 E-mail. teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Odense Kommune	Byggesag Tlf. 65 51 24 62 Henvendelse su: digitalpost via: www.Borger.dk eller www.Virk.dk Ansøgning om byggetilladelse: www.bygogmiljoe.dk
Svendborg Kommune	
Ærø Kommune	Teknisk Afdeling Tlf. 63525026 E-mail. post@aeroekommune.dk

byregion
fyn

