



MASTEPOLITIK FOR DE NORDJYSKE KOMMUNER

Retningslinjer for opstilling af master og mobilantenner i Nordjylland



Business
Region North
Denmark



**Business
Region North
Denmark**

Business Region North Denmark (BRN) er et samarbejde mellem Region Nordjylland og regionens 11 kommuner. Formålet er at samle de nordjyske kræfter og sammen skabe fælles vækst og udvikling.

BRN har iværksat et projekt, der skal søge at forbedre dækningen med mobiltelefoni og bredbånd i Nordjylland ved hjælp af forskellige initiativer.

Denne mastepolitik for de nordjyske kommuner er lavet som en del af projektet for at styrke samarbejdet med private leverandører og mobilteleselskaber samt hjælpe borgere og virksomheder i Nordjylland, der oplever problemer med dækningen.

Læs mere om projektet på BRNs hjemmeside.

www.businessregionnorthdenmark.dk

Indhold

Indledning	3
Formål	4
Lovgivning	5
Fordialog	6
Ansøgning om tilladelse	6
Sagsbehandling	7
Vilkår for placering og tilladelser	8
Udformning – valg af mastetype	10
Retningslinjer for placering af antenner og master	11
Kommune- og lokalplaner	13
Principper for masteleje	14
Kortlægning af bredbånds- og mobildækning	18
Oversigt over kommuner og kontaktoplysninger	19



Indledning

Regeringen har en målsætning om digital infrastruktur der sikrer alle adgang til 100 Mbit download og 30 Mbit upload i 2020. En stærk digital infrastruktur understøtter både erhvervs-udviklingen og bosætningen.

I Nordjylland ser vi således en udfordring for bl.a. landbruget der er helt afhængige af internet til vedligehold af maskiner, rapporter mm., håndværksvirksomheder der ønsker at bruge moderne it-redskaber, hvor lagerstyring og fakturering er integreret, turismeindustrien der tilbyder digitale oplevelser i forbindelser med museer og udlejning af sommerhuse, hvor hurtigt bredbånd er et krav. Bosætningen er også afhængig af en udbygget infrastruktur, da børnefamilier i dag ser det som en helt grundlæggende forudsætning for deres hverdag.

Telebranchen repræsenteret ved bl.a. Teleindustrien og Dansk Energi, har peget på de kommunale og regionale barrierer for opsætninger af master og antenner, som et af problemerne der forhindrer at Danmark, og Nordjylland, ikke får udbygget infrastruktur til bredbånd i tilstrækkelig grad.

Håndtering af gravetilladelser og tilladelser til etablering af mastepositioner er en af disse barrierer og de bliver håndteret meget forskelligt fra kommune til kommune og ofte fra sag til sag. En mere ensartet og gennemskuelig proces vil mindske barrierer for leverandørerne, fordi der skal bruges færre ressourcer og det bliver nemmere at planlægge udbygningen. Men det giver også bedre styring for kommunerne, der i højere grad kan udnytte de muligheder der er givet for at fremme etablering af f.eks. mastepositioner, hvor kommunerne har behov for dette

En fælles mastepolitik er ikke den fulde løsning på Nordjyllands udfordringer på mobil-dækningsområdet, men skal ses som ét af de nordjyske kommuner og Region Nordjyllands bidrag til at løse problemet.

Det er således vores intention, at fælles retningslinjer, ensartede procedurer og opstilling af fælles servicemål for sagsbehandlingstid mm. 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 en fælles nordjysk mastepolitik er primært at reducere oplevede barrierer i forbindelse med udbygning af den digitale infrastruktur. Intentionen er at gøre det enklere, hurtigere og mere simpelt for ansøgeren at få en tilladelse til etablering af en mast eller antenne.

Nøglebegreberne er proaktivitet, dialogbaseret samarbejde samt gennemsigtighed gennem en fælles ensartet tilgang til ansøgning af mastetilladelser i Nordjylland.

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.

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 og Region Nordjylland beregner størrelsen af et lejemål, hvis en mast skal opstilles på kommunal eller regional jord eller bygninger.

Mastepolitikken skal derfor understøtte en god og hurtig udbygning af den mobile bredbåndsdækning i Nordjylland.



Lovgivning

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

Byggeloven

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

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

Masteloven regulerer bl.a. fælles udnyttelse af master til radiokommunikation og op-sætning 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

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



Fordialog

Når der af mobiloperatøren er konstateret behov for opstilling af en antennemast i et område, kan der med fordel indledes en fordialog. I fordialogen etableres der et samarbejde mellem kommune og ansøger om, at antenner placeres bedst muligt ud fra en helhedsmæssig vurdering.

Afhængig af behovet og det konkrete område kan fordialogen – ud over mobiloperatøren og kommunen – også involvere lodsejere, borgerforeninger eller andre lokale ressourcpersoner eller foreninger.

Ved at der på et tidligt tidspunkt kigges bredt på muligheder og begrænsninger i det konkrete lokalområde sikres, at der kigges bredt på muligheder og begrænsninger, inden der vælges en konkret placering. Desuden opnås, at der i højere grad er lokal accept af de valgte løsninger.

Ansøgning om tilladelse

Det anbefales så tidligt som muligt at kontakte den enkelte kommune for en hurtig afklaring af hvorvidt det påtænkte kræver enten tilladelse eller blot en anmeldelse.

I alle de 11 nordjyske kommuner er der udpeget medarbejder der tjener som kontaktperson, når der skal søges om tilladelse til etablering af antennemaster. Se oversigten over kommuner og kontaktoplysninger bagerst.

I landzone kræves endvidere en tilladelse efter Planlovens § 35 (landzonetilladelse) 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 ske gennem ”Byg og Miljø portalen” og indeholde:

- Fuldmagt fra ejer og teleselskab, såfremt der benyttes rådgiver.
- Situationsplan der viser mastens placering i forhold til omgivelserne. Typisk i målestok 1:1000
- Grundplan af masten samt eksisterende bygninger i umiddelbar nærhed. Teknikkabiner skal indtegnes inkl. disses afstand til skel og vej.
- Desuden angives nordpil, indkørsel og eventuelle byggelinjer.
- Opstalt visende master med antenner eller antenners placering på skorsten/bygning.
- Beskrivelse af 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 skorstenen/bygningen har tilstrækkelig bæreevne til ekstrabelastning fra antenner og kabler.
- Statiske beregninger over den mast der opstilles.
- I ganske særlige tilfælde vil der blive forlangt visualisering af mastens placering med antenner i forhold til omgivelserne set fra flere retninger og afstande. Det aftales med sagsbehandleren i den enkelte kommune.
- Dækningskort der påviser nødvendigheden af placeringen og mastehøjde, herunder dokumentation for, 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 (kan udelades, hvis det har været en del af fordialogen).
- Redegørelse for, om der er alternative placeringsmuligheder, såfremt ansøgningen ikke kan imødekommes – fx hvilke positioner, der har været undersøgt (kan udelades, hvis det har været en del af fordialogen).

Sagsbehandling

Ansøgninger vedrørende master og antenner skal indsendes elektronisk til den enkelte kommune, der behandler dem efter de fælles retningslinjer samt gældende lovgivning. Derefter gives de nødvendige tilladelser og eventuelle dispensationer. Se oversigten over kommuner og kontaktoplysninger bagerst.

Kommunerne i Nordjylland 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, hvis masten er opstillet før 01.01.2014.
- Nye master gives en samlet byggetilladelse til opførelse af mast og antenner samt mulige fremtidige antenner.



Sagsbehandlings varighed

Sagsbehandlingstiden afhænger af hvor kompleks sagen er, om der kræves høringer, andre tilladelser eller dispensation. Jo mere veldokumenteret ansøgningsmateriale, jo kortere sagsbehandlingstid.

Hvad sker der i kommunens sagsbehandling:

- Konfliktløsning af mulige natur-, miljø-, og landskabelige interesser i området
- Vurdering af sagens oplysninger i forhold til praksis på området
- Naboorientering/partshøring (lovbestemt høring med frist på 2 uger). Naboorienteringen kan dog undlades, såfremt det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning.
- Orientering af ansøger om naboorienteringen
- Vurdering af mulige indgåede bemærkning til naboorienteringen
- Der meddeles byggetilladelse, såfremt det ikke forudsætter en landzonetilladelse

Skal der meddeles landzonetilladelse, sker der på nuværende tidspunkt følgende:

- Offentliggørelse af zonetilladelsen (lovbestemt høringsfrist på 4 uger, tilladelsen må ikke udnyttes før fristen er udløbet)
- Klager har opsættende virkning og derfor må tilladelsen ikke udnyttes, hvis der er indgået en klage
- Orientering af ansøger om at tilladelsen kan udnyttes eller ej
- Der meddeles byggetilladelse.



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 bygningslementer. 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, indsigtsskiler 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 kortlægning, 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:

- Tager hensyn til visuel fremtræden og sikkerhed (f.eks. afskærmes med beplantning og/eller hegn uden om nederste mastedel).
- 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 i Nordjylland 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 forsyningsikkerhed, omgivelser og økonomi. Masten skal kunne bære de fornødne antenner, den skal indpasses i omgivelserne og være økonomisk attraktiv for mobilselskaberne (på denne baggrund vil mobilselskaberne normalt foretrække en gittermast).

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

De forskellige valgmuligheder vil typisk være:

- Gittermast
- Teleskoprørmast
- Flagstangmast
- En skorstenslignende antenne
- Arkitektnet 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 placeres, så de er bedst muligt indpasset i omgivelserne.
- 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 en 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)
 - Kirkebyggelinjer (Naturbeskyttelsesloven). Der skal tages hensyn til kirkeomgivelser, kirkeindsigtslinjer og -zoner
 - 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.

1.15 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.

1.16 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.

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner overvejes det, om der i det konkrete område er behov for opsætning af nye master. Hvis det er tilfældet, bør kommunen medtage dette i lokalplanen.

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

Kommuneplan

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



Principper for masteleje

Markedsværdi som udgangspunkt for leje

De nordjyske kommuner og Region Nordjylland er enige om, at indgåelse af lejeaftaler for kommunale og regionale arealer og bygninger i forbindelse med opsætning af telemaster og antenner skal ske med udgangspunkt i markedsværdien af arealerne eller bygningerne.

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.

Energistyrelsen har udarbejdet “Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur”. I denne vejledning bliver der opstillet tre ligestillede modeller, der kan anvendes til at fastsætte markedslejen.

Markedslejen kan fastsættes ud fra:

1. Den offentlige vurdering
2. Professionelt skøn
3. Sammenlignelige priser

De tre metoder er beskrevet yderligere i vejledningen. I nærværende mastepolitik fastsættes lejepriserne med udgangspunkt i Erhvervsstyrelsens metode 1 for arealleje til masteopstilling og metode 2 til arealleje for montering af antenner på bygningsdele.

Kommuner og region kan vælge at sætte lejen lavere eller til nul kroner, hvis de efter en konkret vurdering skønner, at der alene kan opnås dækning ved at sætte lejen lavt eller til nul kroner.

Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur

Der henvises til Energistyrelsens information og vejledning om markedsleje:

www.ens.dk/sites/ens.dk/files/byggeri/fastsaettelse_af_markedsleje.pdf

www.ens.dk/sites/ens.dk/files/TeleOgInternet/vejledning_om_markedsleje_version_2015.pdf



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 "spilplads" 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 "nyopståede" 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 ud fra den offentlige vurdering:

- Markedslejen fastsættes lokalt med afsæt i Energistyrelsens vejledning (Metode 1).
- Beløb til administration af lejeaftalen fastsættes lokalt.

Lejen reguleres med nettoprisindekset dog med maksimalt 2,5 %.

Beregningseksempel fra Energistyrelsens vejledning

Nyetableringsomkostninger til fx projektering, ombygning og sagsbehandling afholdes af lejer efter nærmere aftale.

De årlige driftsomkostninger beregnes som summen af:

- a. Areal- og pladsleje: Antal m^2 x årlig m^2 - lejepris (udregnet på grundlag af Skats vurderingspris)
- b. Drifts og vedligehold: Samlet antal m^2 x skønnede udgifter til drift og vedligehold pr. m^2 (fx 100 kr. pr. m^2)
- c. Administration (fx 1.500 kr.)

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 mobilantenner 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 lejereren 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 ejendoms-mæglere med lokalkendskab. Vurderingen foretages hvert 5. år.

Den årlige markedsleje beregnes herefter således:

- Kvadratmeterprisen for erhvervslejemål x arealets størrelse.
- Beløb til administration af lejeaftalen fastsættes lokalt.

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 med maksimalt 2,5 %.

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.

Dette fastsættes lokalt, men i tilsvarende tilfælde ses en forrentning på 8,5 %, som derfor kan anses som et rimeligt niveau.

Aftaler om vedligeholdelse af arealer adgangsvej m.v.

Aftaler indgås med udgangspunkt i TI-standardaftale mellem operatør og tredjemand.

Se dokumenterne "TI-2013 - Lejeaftale for antenneposition" og "TI-2013 - Generelle vilkår antenneposition" på www.teleindu.dk/branchesamarbejde/master-og-antenn

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 fordelingen 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 bredbånds- 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 telefoni. 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.

Mastedatabase

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 offentligt tilgængelige på følgende hjemmeside: www.mastedatabasen.dk



Kommuneoversigt og kontaktoplysninger

Brønderslev Kommune

Plan og Miljø
Tlf.: 99 45 46 31
E-mail: flemming.jacobsen@99454545.dk

Frederikshavn Kommune

Center for Teknik og Miljø, Team Plan
Tlf.: 98 45 63 75
E-mail: laen@frederikshavn

Hjørring Kommune

Team Byggeri
Tlf.: 72 33 65 70
E-mail: byggeri@hjoerring.dk

Jammerbugt Kommune

Ejendomscenter Jammerbugt
Tlf.: 72 57 79 66
E-mail: ejendomscenter@jammerbugt.dk

Læsø Kommune

Teknisk forvaltning
Tlf.: 96 21 30 32
E-mail: mst@laesoe.dk

Mariagerfjord Kommune

Teknik og Byg
Tlf.: 97 11 36 75
E-mail: isara@mariagerfjord.dk

Morsø Kommune

Tlf.: 99 70 70 55
E-mail: kod@morsoe.dk

Rebild Kommune

Center Plan Byg og Vej
Tlf.: 99 88 99 64
E-mail: mbov@rebild.dk

Thisted Kommune

Plan og Miljø
Tlf.: 99 17 21 47
E-mail: plan@thisted.dk

Vesthimmerland Kommune

Tlf.: 99 66 70 00
E-mail: byggesag@vesthimmerland.dk

Aalborg Kommune

Byggeri
Tlf.: 99 31 20 00
E-mail: byggeri@aalborg.dk

Region Nordjylland

Bygninger og Anlæg
Tlf.: 97 64 80 00
E-mail: jacob.jacobsen@rn.dk

Udgivet af:
Business Region North Denmark (BRN)
www.businessregionnorthdenmark.dk

Juni 2016