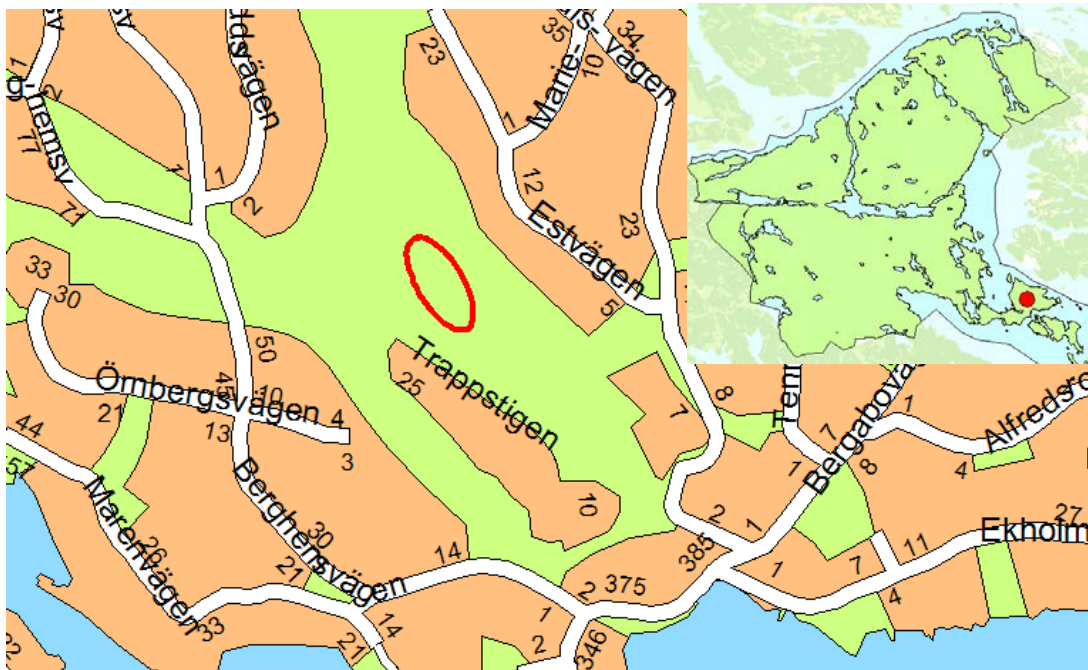


STARTPROMEMORIA
Mobilmast norr Trappstigen

Dnr KFKS 2014/726-214
Projekt 9528

Mobilmast norr om Trappstigen

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i kommundelen Saltsjöbaden/Fisksätra, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked för del av fastigheten Älgö 4:1. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för teknisk anläggning. Ansökan avser att uppföra en mobilmast och tillhörande teknikbodar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 10 oktober 2012, § 280. Enligt beslutet är det lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess med normalt planförfarande.

Ärendet avser en cirka 48 meter hög mobilmast och område för tillhörande teknikbodar. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden och kommer således att möjliggöra täckning i området för samtliga bolag. Täckningen i området har idag stora brister. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och det samhällseliga intresset bedöms vara starkt. Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna, därmed blir påverkan för allmänheten att använda naturmarken ytterst begränsad. Markytan som behöver tas i anspråk är cirka 50-100 kvadratmeter för mast och tillhörande teknikbodar enligt tidigare bygglovshandlingar. Den exakta placeringen av masten ska prövas med hänsyn till värdefull tallvegetation inom naturområdet.

I samband med att detaljplanen för Älgö (Dpl 471) antogs 2006, undantogs ett område på cirka 5000 kvadratmeter naturmark från detaljplanen, för att frågan om mobilmast skulle prövas i en framtida planläggning. Det undantagna området omfattas idag av en gammal byggnadsplan (Bpl 137) för parkmark, men marken är i privat ägo. Hela detta område kommer inte behövas för en mobilmast utan större delen av området ska fortsätta utgöra naturmark. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring göras tillgängligt för allmänheten. Marken runt området för mobilmast ska planläggas som allmän platsmark natur och marken överförs till Nacka kommun. Detaljplanarbetet kommer att bedrivas med normalt planförfarande inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte och mål

Projektets syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT-2000 standard och på så sätt erhålla täckning på Älgö och dess omgivningar för samtliga operatörer. Detta ska göras genom att uppföra en cirka 48 meter hög mobilmast och möjliggöra för ett tillhörande område för teknikbodar på fastigheten Älgö 4:1. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Masten kommer således möjliggöra täckning i området för bolaget Hi3G Access AB som har initierat planarbetet, samt övriga operatörer på den svenska telemarknaden.

Vidare är syftet att säkra att omkringliggande naturmark som idag omfattas av en äldre byggnadsplan blir allmäntillgänglig genom att detta område planläggs som allmän platsmark natur och marken förs över till kommunen.

2.2 Projektets bakgrund & behov

Hi3G Access AB, initieraren av planprojektet, erhöll år 2000 tillstånd att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster enligt UMTS/IMT -2000 standard. Beslutet togs av Post- och Telestyrelsen, med krav på att nästintill hela Sveriges befolkning ska ha tillgång till nätet. Täckningskraven för UMTS – systemet är alltså inte enbart styrt av marknadens efterfrågan utan är även en följd av politiska ställningstaganden. Den föreslagna masten på Älgö 4:1 är avsedd för detta UMTS – system. Ett stort antal basstationer har byggts ut och Hi3G Access AB försöker nu täcka de sista hålen i telenätet. Tekniken fungerar bäst om sändare och mottagare befinner sig nära varandra, detta då den mobila enheten kan sända med lägre uteffekt om signalen mellan mobil och basstation har goda förutsättningar. På grund av detta placeras nätens basstationer företrädesvis inne i samhällen, nära bebyggelse och där människor allmänt befinner sig. På grund av detta föreslår sökanden Hi3G Access AB att en basstation bestående av en mast och tillhörande teknikbodar placeras relativt nära bebyggelse.

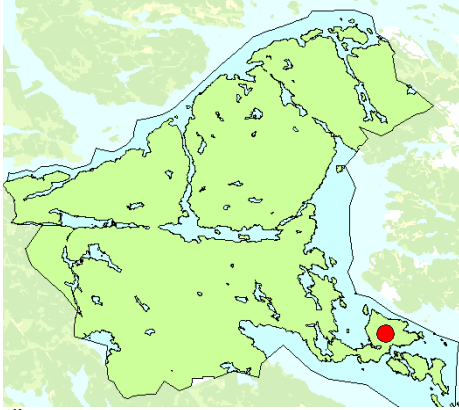
Täckningen i området har idag stora brister. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och det samhälleliga intresset bedöms vara starkt. Vid bortfall av trådbunden möjlighet till kommunikation är det av vikt att säkerställa annat alternativ.



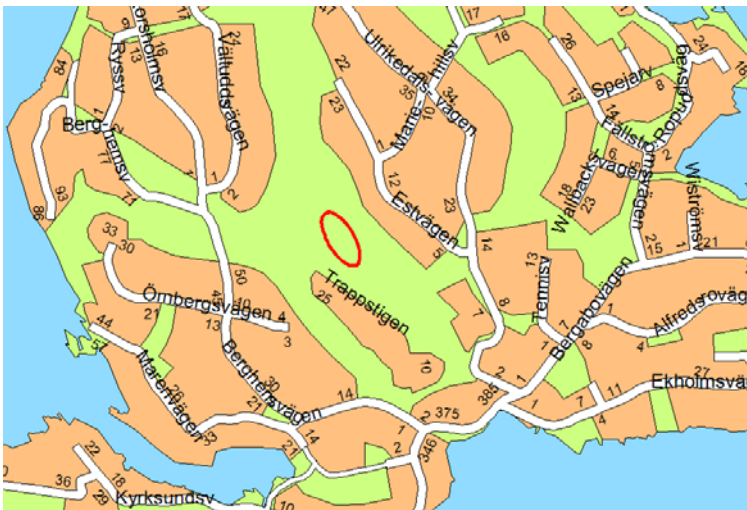
Orange färg markerar full täckning för mobil telefoni/ mobilt bredband

3 Förutsättningar

3.1 Projektområdets läge och preliminära avgränsning



Översikt kommunen



Projektområdets preliminära avgränsning



Projektområdets preliminära avgränsning

3.2 Sökandes förslag

Ansökan avser en cirka 48 meter hög mobilmast och två teknikbodar. Masten är dimensionerad för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Masten kommer således möjliggöra täckning i området för bolaget HiG3 Access AB och övriga operatörer.

Det kommer vara möjligt att passera bredvid masten och teknikbodarna då området inte avses att inhägnas. Därmed blir påverkan för allmänheten att använda naturmarken ytterst begränsad. Det av kommunen tidigare beviljade bygglov omfattade en yta om cirka 30 kvadratmeter för mast och teknikbodar. Ett något större område kan dock behövas tas i anspråk för att säkra uppförandet av nya potentiella teknikbodar samt möjliggöra för uppförandet av masten. Masten är tänkt att byggas med helikopter och mindre kompletteringsarbeten kommer utföras med fyrhjuling eller liknande. Marken som behövs för mobilmasten avses att arrenderas av nuvarande fastighetsägare alternativt föras över till HiG3 Access AB. En ungefärlig placering av masten är angiven i situationsplanen. Den exakta placeringen av masten ska prövas med hänsyn till värdefull tallvegetation.



Mastens lokalisering enligt sökandes förslag

3.3 Historik

HiG3 Access AB sökte 2002 bygglov för telemast på fastigheten Älgö 4:1. Ansökan avslogs dock med stöd av gällande detaljplan, med motivering att byggnation av mobiltelefonnät på parkmark inte kan anses som en mindre avvikelse från detaljplan. Bygglov söktes även för uppförande av telemast på en annan lokalisering på fastigheten Älgö 4:1 men fick även där avslag.

Mobilmasten aktualiserades som ett stadsbyggnadsprojekt (9510) 2004 när mobiltelefonoperatören Hi3G Access AB ansökte om planläggning för att möjliggöra

utbyggnaden av tredje generationens mobiltelefonnät. En startpromemoria med förslag till planläggning av området för att kunna genomföra uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodars togs fram och tillstyrktes i områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden i oktober 2005. När startpromemorian togs upp i kommunstyrelsen beslutades dock att återremittera den till arbetsutskottet för att pröva ärendet i ett senare skede, då det pågående detaljplanarbetet för Älgö kommit längre.

Detaljplanen för Älgö (Dp 471) behandlades i kommunstyrelsen inför antagande i slutet av 2006. Då beslutades att undanta del av Älgö 4:1 för att kommunen i ett senare skede skulle kunna pröva en lokalisering av en mast genom att ta fram en särskild detaljplan för detta ändamål. Slutligen beslutades det att ärendet skulle lösas genom ett bygglovsförfarande. Mobilmasten beviljades bygglov den 16 juni 2010 men Länsstyrelsen och därefter Förvaltningsrätten i Stockholm upphävde, den 21 oktober 2010 respektive den 26 april 2012, Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut. Rätten motiverar sitt beslut med att åtgärden inte kan bedömas som en mindre avvikelse.

Stadsbyggnadsprojekt 9510 avslutades i maj 2012. Planenheten mottog den 4 juni 2012, en begäran om planbesked från Hi3G Access AB. Föreslagen markanvändning är kvartersmark för teknisk anläggning. Ansökan avser uppförandet av en mobilmast och två teknikbodars. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade genom ett positivt planbesked att det är lämpligt att inleda planarbete med normalt planförfarande, den 10 oktober 2012, § 280.

3.4 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.4.1 Översiktsplan

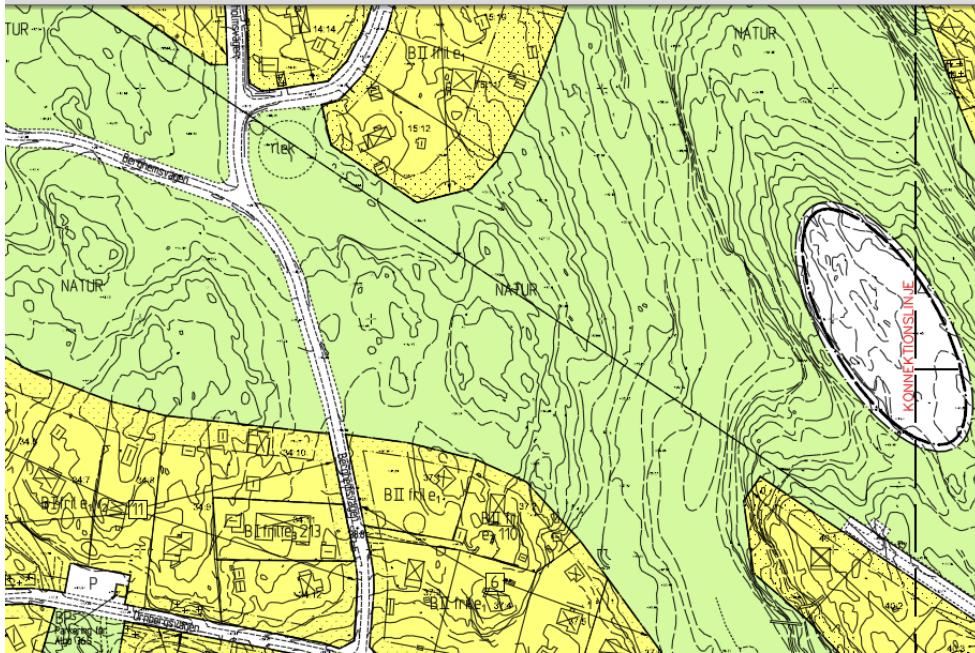
Enligt de områdesvisa riktlinjerna som presenteras i Nackas översiktsplan (ÖP 2012) redovisas Älgö som ett område med gles blandad bebyggelse. Älgö är ett före detta fritidshusområde som håller på att omvandlas till ett permanent småhusområde. Delar av Älgö bedöms vara av lokalt intresse för kulturmiljövården. Vidare beskrivs naturvärden av klass 2 och 3 att finnas inom området, samt natur med höga upplevelsevärden.

3.4.2 Befintliga detaljplaner

Planområdet utgörs av naturmark mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen på Älgö. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd och ägs av Älgudden Invest AB (50 %) och Älgö Intressenter AB (50 %). Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun (fastighet Älgö 4:7). Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

För planområdet gäller byggnadsplan från 1948 (Bpl 137). Området har användningen allmän plats park. Enligt de regler som gällde vid byggnadsplanens tillkomst kan allmän plats vara privatägd, något som inte är möjligt enligt plan- och bygglagen. Mot den bakgrunden behöver det område som ska vara allmäntillgängligt planläggas som allmän plats natur enligt nuvarande lagstiftning, vilket även förutsätter att marken förs över i kommunal ägo.

För övriga delar av fastigheten Älgö 4:1 och omgivande fastighet Älgö 4:7 gäller detaljplan (Dp 471) för Älgö som vann laga kraft den 16 juli 2009. Dp 471 ger byggrätter för friliggande bostadshus men innehåller också begränsningar när det gäller utbyggnadsmöjligheten i syfte att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag. Detaljplanen innebär även att kommunen utgör huvudman för all allmän platsmark (vägar och naturmark).



Del av Dp 471. Vitt område visar vilken del av detaljplanen som undantogs och där byggnadsplan 137 gäller.

3.4.3 Grönstrukturprogram

Enligt grönstrukturprogrammet för Nacka har Älgö inslag av naturmark innehållande en variationsrikedom med mycket högt värde. Det preliminära planområdet ingår i utpekade område innehållande barrskogar av höga naturvärden, klass 2 och 3 (naturvärden av regionala och kommunala värden). Enligt grönstrukturprogrammet bör områden med höga naturvärden skyddas och utvecklas.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning men omfattar mark som i gällande planer är allmän plats. Därför behöver planarbetet bedrivas med normalt planförfarande. Vidare strider förslagen inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med normalt planförfarande och att avtal tecknas med verksamhetsutövaren/sökanden om plankostnaderna.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Möjlighet för allmänheten att använda *naturmarken* och passera runt masten och teknikbodarna
- Masten och teknikbodarnas *höjd*, gestaltning och utformning
- Exakt placering av mast och teknikbodor utefter landskapsbild, vegetation, topografi, geologi och rekreation
- *Bedömning* av den tallvegetation som utgör värde i det uttalade naturvärdesområdet som definieras i grönstrukturprogrammet
- Behovet av kompletteringsarbeten från marken vid uppförande av mast och teknikbodor

4.2 Delprojekt rättsligt genomförande

Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats natur inom planområdet hanteras genom att projektet ansöker om lantmäteriförrättning som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Inlösen av naturmark i tidigare förrättningar inom projektet Älgö bör vara vägledande för hur marken ska värderas.

Följande aktivitet ska ske:

- Inlösen av mark genom lantmäteriförrättning där del av Älgö 4:1, som utgör parkmark i detaljplanen och ägs av Älgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB, överförs till den kommunalägda fastigheten Älgö 4:7.

Denna aktivitet ska ske inom ramen för stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

5 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal ska upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I enlighet med tidigare värdering (2009) bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50tkr, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50tkr plus index, därtill kommer förrättningskostnader, totalt cirka 60-70tkr.

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2014-2016
Samråd	kvartal 4, 2014
Granskning	kvartal 2, 2015
Antagande	kvartal 4, 2015
Laga kraft	kvartal 1, 2016

Rättsligt genomförande kvartal 2-4, 2016

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Susanne Skoglund
Projektledare