

2015-08-19

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/726-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, mobilmast norr om Trappstigen på Älgö

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, mobilmast norr om Trappstigen på Älgö.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för mobilmast norr om Trappstigen på Älgö. Detaljplanens syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster genom att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande område för teknikbodar.

Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring, som idag är privatägd, överförs till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Ersättning för inlösen av allmän plats samt förrättningskostnader bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. Det innebär en kostnad om cirka 60–70 000 kronor.

Stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö avser genomförandet av detaljplan 471 på Älgö och omfattar utbyggnad av vägar, parkanläggning, vatten och avlopp m m för ca 560 fastigheter. Genomförandet av detaljplan 471 innebär också att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark.



Ärendet

Detaljplanens syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster genom att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande område för teknikbodas. Täckningen i området har idag stora brister. Med en mobilmast blir det möjligt att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster och på så sätt erhålla täckning i området för samtliga operatörer på den svenska telemarknaden. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmarken runt i kring, som idag är privatägd, överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Planområdet föreslås innehålla både mark för allmänt ändamål i form av allmän plats natur och kvartersmark för teknisk anläggning. En mindre del av planområdet, cirka 100 kvadratmeter utgörs av område för teknik anläggning och möjliggör för uppförandet av en mobilmast samt tillhörande teknikbodas. Mobilmasten har en höjd på 48 meter. Tillhörande teknikbodas placeras i direkt anslutning till mobilmasten, med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Masten dimensioneras för att rymma antenner för samtliga bolag på den svenska telemarknaden. Masten möjliggör därmed täckning i området för bolaget HiG3 Access AB, övriga teleoperatörer samt andra samhällsnyttiga telekommunikationssystem. 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.

Älgö är ett före detta fritidshusområde som håller på att omvandlas till ett permanent småhusområde. Planområdet utgörs av ett obebyggt område med naturmark mitt på Älgö mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd, resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun (fastighet Älgö 4:7). Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

Synpunkter och förslag

Kommunal mark

Planområdet berör fastigheten Älgö 4:1 som ägs av Elgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB. Större delen av marken föreslås förvärvas/lösas in av kommunen och planläggas som allmän plats natur. Mark som planläggs för teknisk anläggning föreslås upplåtas av fastighetsägaren genom arrende till verksamhetsutövaren.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsreglering av mark ska ske genom lantmåteriförrättning där del av Älgö 4:1 föreslås som allmän plats natur tillföras kommunens fastighet Älgö 4:7 i likhet med naturmark inom stadsbyggnadsprojektet Älgö 9528.

Stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö avser genomförandet av detaljplan 471 på Älgö och omfattar utbyggnad av vägar, parkanläggning, vatten och avlopp m m för ca 560 fastigheter. Genomförandet av detaljplan 471 innebär också att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmän platsmark.

Kommunal ekonomi

Kommunen påverkas inte nämnvärt av utbyggnaden enligt detaljplaneförslaget. Planarbetet bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Detaljplaneavtal har upprättas och undertecknas av beställaren av detaljplanen och kommunen. Ersättning för inlösen av allmän plats natur, bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Genomförandefrågor

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna Elgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB angående förvärv av mark som enligt planförslaget ska utgöra allmän platsmark. Avtalet reglerar därutöver parternas ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras marköverföringar och ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. I det fall överenskommelse inte kan träffas genom avtal kommer kommunen begära att den allmänna platsmarken överförs och fastighetsägaren ersätts genom lantmäteriförrättning.

Vad gäller den del av planen som utgör kvartersmark så bör det förtydligas att nuvarande fastighetsägare och verksamhetsutövaren förutsätts komma överens om upplåtelse av marken med arrende. Med erfarenhet från andra ärenden i stadsbyggnadsprojektet 9528 har dock exploateringsenheten haft svårigheter att nå samtliga ägare till fastigheten Älgö 4:1 och därmed problem med att handlägga frågor beträffande fastigheten genom överenskommelse. Om så skulle vara fallet även för verksamhetsutövaren bör beaktas möjligheten att istället få åtkomst till marken genom någon rättighetsupplåtelse till exempel ledningsrätt.

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras

Samråd	3:a kvartalet 2015
Granskning	1:e kvartalet 2016
Antagande	3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Överföring och inlösen av mark som ska utgöra allmän plats inom planområdet hanteras genom att stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö ansöker om lantmäteriförrättning som genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Handläggningstider hos lantmäterimyndigheten kan komma att påverka tiderna för genomförandet väsentligt.



Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och fastighetsbildning av kvartersmarken för teknisk anläggning (område för mobilmast) bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Ett detaljplaneavtal har upprättats och undertecknats av beställaren av detaljplanen och kommunen.

Ersättning för inlösen av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. I tidigare värdering från 2009 bedömdes ersättningen uppgå till cirka 50 000 kronor, varför ersättningen nu torde uppgå till cirka 50 000 kronor plus index, därtill kommer förrätningskostnader, totalt innebär det kostnader om cirka 60–70 000 kronor.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Samrådshandling Planbeskrivning

Bilaga 3 Samrådshandling Plankarta

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Eva Olsson
Extern projektledare 9528 Älgö