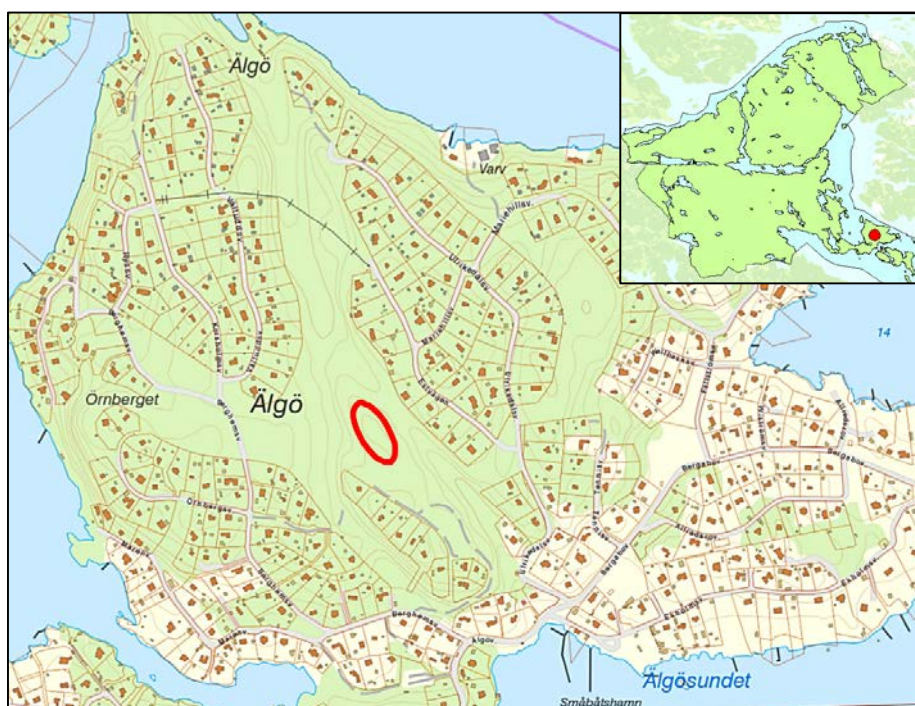


Mobilmast norr om Trappstigen

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



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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster genom att uppföra en mobilmast inom ett obebyggt område med naturmark mitt på Älgö. 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. En förbättrad infrastruktur för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och ett samhällligt intresse. 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.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för detaljplanarbetet den 2014-10-07 § 193. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900), i dess lydelse före januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning:

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1. Sammanfattning | s. 3 |
| 2. Förutsättningar | s. 3 |
| 3. Planförslaget | s. 5 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 7 |
| 5. Så genomförs planen | s. 8 |
| 6. Medverkande i planarbetet | s. 10 |

I. Sammanfattning

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.

Detaljplanens syfte är att tillhandahålla nätkapacitet för mobila teletjänster genom att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast samt tillhörande teknikbodar. 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.

Planarbetet bekostas av verksamhetsutövaren/beställaren av detaljplanen. Ersättning för inlösen/förvärv av allmän plats natur bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i den sydöstra delen av kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet utgörs av en ellips av naturmark mellan Estvägen, Berghemsvägen och Trappstigen mitt på Älgö. Området omfattar del av fastigheten Älgö 4:1, som täcker flera mindre områden utspridda på Älgö. Fastigheten är privatägd och ägs av Elgudden Invest AB (1/2) och Älgö Intressenter AB (1/2). Resterande naturmark på Älgö ägs av Nacka kommun och utgör fastighet Älgö 4:7. Planområdet ligger insprängd i denna kommunalägda fastighet och omfattar drygt 5000 kvadratmeter.

Översiktlig planering

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. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Enligt grönstrukturprogrammet för Nacka har Älgö inslag av naturmark innehållande en variationsrikedom med mycket högt värde. Planområdet ingår i utpekade områden 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.

Andra beslut som berör planen

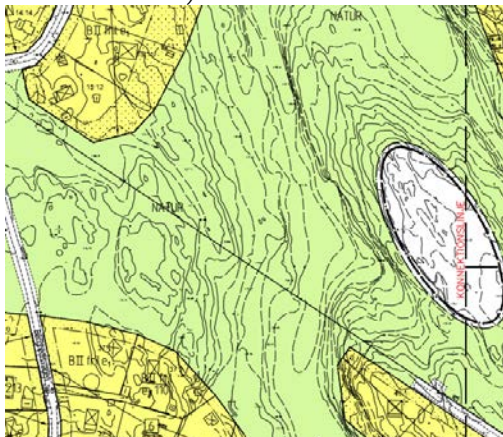
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade genom ett positivt planbesked att det är lämpligt att inleda planarbetet med normalt planförfarande den 10 oktober 2012 § 280.

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 inte enbart styrta av marknadens efterfrågan, utan är även en följd av politiska ställningstaganden. Den föreslagna mobilmasten på Älgö 4:1 är avsedd för UMTS- systemet och utgör en del i arbetet med att täcka de sista ”hålen” i telenätet. Hi3G Access AB ingår i ett samarbetsprojekt med övriga operatörer på den svenska telemarknaden för att genomföra detta.

Täckningen i området har idag stora brister. Täckning för datatrafik fungerar dåligt i området, vilket förstärks då antalet användare ökar. I juli 2014 är genomfördes en mätning av Hi3G Access AB på marknivå med bil och båt, vilket visar på en bristfällig täckningsgrad. Hi3G samt övriga teleoperatörer har i dagsläget redan inplacerat utrustning i kringliggande master, detta är dock inte nog för att uppnå en godtagbar täckning på Älgö. Uppförandet av en mast för telekommunikation har ett allmännyttigt ändamål och det samhällsintresset bedöms vara starkt. Vid bortfall av trådbunden möjlighet till kommunikation är det av vikt att säkerställa ett annat alternativ.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av del av Älgö 4:1 och för området gäller byggnadsplan 137 från 1948. Området har användningen allmän plats park. För omgivande fastighet Älgö 4:7 samt övriga delar av Älgö gäller detaljplan 471 som vann laga kraft den 16 juli 2009. Detaljplan 471 ger byggrätter för friliggande bostadshus men innehåller också begränsningar när det gäller utbyggnadsmöjligheter i syfte att bevara områdets kulturhistoriska värdefulla karaktärsdrag. Enligt detaljplanen är kommunen huvudman för all allmän platsmark (vägar och naturmark).



Del av detaljplan 471, vitt område motsvarar föreslaget planområde samt där byggnadsplan 137 är gällande

Området idag

Planområdet utgörs av en bergsplatå med branter i främst väst och öst med en höjdskillnad på cirka 5 meter. Naturskog i form av flerskiktad barrblandskog karaktäriserar området. Plåtån är bevuxen med sparsam gles tallskog, träd är främst belägna på plåtåns kanter och mindre buskar och hällar dominerar plåtån.

Stigar går runt plåtån utanför planområdets avgränsning. Ingen stig leder upp på plåtån. Naturområdet nås närmast från gatan Trappstigen belägen i sydöst, där en trappa leder upp för det branta berget. Vid trappans slut fortsätter Trappstigen som en gångstig genom skogen förbi plåtån. Plåtån är inte tillgänglig på långsidorna och nås enklast från norr genom terrängen.

Teknisk försörjning

Närmaste anslutningspunkt för va-ledningar, elledningar samt teleanläggningar återfinns vid Trappstigen, söder om planområdet. Närmaste transformatorstation är belägen vid Ulrikedalsvägen sydost om planområdet. Inga elledningar, teleanläggningar eller va-ledningar berör planområdet.

3. Planförslaget

Planområdet föreslås innehålla både mark för allmänt ändamål, så kallad allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, så kallad kvartersmark. En mindre del av planområdet, cirka 100 kvadratmeter föreslås utgöra kvartersmark för teknisk anläggning (E1) och möjliggör för uppförandet av en mobilmast samt tillhörande teknikbodar. Mobilmastens höjd begränsas till 50 meter, vilket motsvarar en höjd på 95 meter över nollplanet. Tillhörande teknikbodar placeras i direkt anslutning till mobilmasten. Teknikbodarna har en byggnadsarea på högst 10 kvadratmeter per bod och en byggnadsarea på 40 kvadratmeter totalt. 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.

Ifråga om gestaltning bör en lätt, ostadgad mastkonstruktion väljas för att minimera mastens påverkan på landskapsbild och omgivande naturmark. Teknikbodar ska gestaltas för att passa in i omgivande naturområde genom att målas mossgröna. Teknikbodar ska även förses med klotterskydd. Masten förankras i berget och anläggningsarbeten kommer att bestå av betongkonstruktioner till mastfundament och teknikbodar. 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.



Utformning av teknikbodar som verksamhetsutövaren avser att uppföra (bild Hi3G).

Naturmark och växtlighet

Planområdet utgörs av hållmarksskog på lågproduktiv mark som växlar med hållmarksimpediment. En trädinventering har genomförts av Skogsstyrelsen för att utreda förekomsten av naturvärdesträd inom planområdet. Enligt inventeringen förekommer ett litet inslag av äldre gran samt enstaka björk, ek och asp spridd i området. Värdefulla träd förekommer, främst i naturvärdesklass 1 samt 2. Inom området förekommer även rödlistade arter i form av tallticka och reliktböck på träd. Inga av de identifierade naturvärdesträden omfattas av föreslaget område för teknisk anläggning. Befintlig vegetation och träd uppe på plattan ska bevaras i möjligaste mån vid mobilmastens uppförande och vid exakt placering av teknikbodar.

Omgivande naturmark utanför planområdet består av allmän platsmark natur och ägs av Nacka kommun. Förutom det område som planläggs för kvartersmark så kommer resterande mark att planläggas som allmän platsmark natur och överförs i kommunal ägo för att säkerställa allmänhetens tillgång till naturområdet.

Trafik och tillgänglighet till området för mobilmast

För att minimera påverkan på naturmarken med höga naturvärden tillskapas ingen tillfartsväg till området för mobilmasten med tillhörande teknikbodar. Området nås via naturstigar och terrängen i omgivande naturområde. Närmaste gatuanslutning är förlagd vid Trappstigen, söder om planområdet. Mobilmasten byggs med helikopter, men kompletteringsarbeten vid uppförandet samt service och underhåll sker från marknivån. Vid dessa tillfällen nås mastområdet av servicepersonal via fot, alternativt fyrhjuling genom terrängen. Service av mobilmast och teknikbodar beräknas ske ett antal gånger per år. Parkering av servicefordon sker vid närmaste allmänna parkeringsplats.

Mobilmast och teknikbodan är inte i behov av anslutning till vatten och avlopp. Området för mobilmast och teknikbodan ansluts till Nacka Energis elnät. Dagvatten från teknikbodan infiltreras naturligt i omgivande naturmark.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Ingen separat miljöredovisning har upprättats, miljökonsekvenser redogörs istället för nedan.

Rekreation, natur och landskapsbild

På grund av rådande topografi och stigars lokalisering, är tillgängligheten till platån där mobilmasten föreslås mycket begränsad. Mobilmastens lokalisering stänger inte av några stigar och förändrar därmed inte tillgängligheten inom naturområdet nämnvärt. Det kommer att vara möjligt att passera runt mobilmastens fäste och även runt teknikbodarna, då området inte inhängs, därmed bedöms mobilmastens få begränsad inverkan på naturområdet som rekreativområde. Då placering av mobilmast samt område för tillhörande teknikbodan anpassas med hänsyn till den värdefulla tallvegetationen blir de negativa konsekvenserna på naturvärdena i området begränsade.

Mobilmastens höjd på maximalt 50 meter påverkar landskapsbilden. Omgivande tallvegetation gör dock att en del av masten inte kommer att vara synlig på avstånd från omgivande marknivå.

Säkerhet och strålning

Mobilmasten förankras i berget och byggs för att klara vind och storm. Avståndet mellan mast och närmaste bostadsfastighet är större än mastens höjd. Ett klätterskydd anläggs vid mastens grund för att förhindra olyckor.

Mobilmasten genererar ingen strålning som ger några negativa hälsoeffekter. Den strålning, i form av radiovågor, från mobilmasters sändare som allmänheten exponeras för, ligger generellt på mycket låga nivåer. Även på platser där det är tätt mellan mobilmasterna ligger den sammanlagda strålningen som en person utsätts för betydligt lägre än vad ett samtal i mobiltelefonen ger upphov till.

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren till Älgö 4:1, Elgudden Invest AB samt Älgö Intressenter AB, påverkas av detaljplanen då större delen av marken föreslås förvärvas/lösas in av kommunen och planläggas som allmän plats natur. Mark som planläggs för teknisk anläggning föreslås arrenderas av verksamhetsutövaren och på så sätt generera årliga intäkter för fastighetsägaren. Kommunen ska eventuellt förvärva föreslagen kvartersmark för teknisk anläggning och i detta fall ska marken arrenderas av kommunen. Mobilmasten kommer att ha en visuell påverkan på omgivande bostadsfastigheter.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

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.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av allmän platsmark natur inom planområdet.

Nacka Energi är huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av för det allmänna elnätet. Verksamhetsutövaren svarar för att samtliga nödvändiga avtal tecknas i god tid med Nacka Energi.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun och markfrågor handläggs av enheten för Fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Service av mobilmast och teknikbodar beräknas ske ett antal gånger per år. Tillstånd för terrängkörning söks varje år från kommunens Trafikenhet.

Verksamhetsutövaren Hi3G Access AB är ansvarig för erforderliga tekniska utredningar inför byggande av mobilmast samt teknikbodar, såsom exempelvis geotekniska utredningar, eller andra åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

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 ska eventuellt även innefatta förvärv av föreslagen kvartersmark för teknik anläggning. Avtalet reglerar därutöver parternas ansvar och kostnadsansvar för genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras marköverföringar och ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Ett arrendeavtal ska upprättas mellan fastighetsägare och verksamhetsutövaren avseende området för teknisk anläggning som avser cirka 100 kvadratmeter. Fastighetsägaren ska arrendera marken till verksamhetsutövaren och därmed generera en årlig inkomst utefter upprättat avtal. Alternativt kommer marken för teknisk anläggning att förvärfvas av kommunen och i detta fall ska ett arrendeavtal upprättas mellan kommunen och verksamhetsutövaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsreglering av mark ska ske genom lantmäteriförrättning där del av Älgö 4:1 föreslås som allmän plats natur ska tillföras kommunens fastighet Älgö 4:7. Eventuellt kommer föreslagen kvartersmark att förvärfvas av Nacka kommun och i detta fall ska en ny fastighet bildas för kvartersmarken.

Ekonomiska frågor

Fastighetsreglering

Fastighet Älgö 4:1 som i planen får avstå mark för allmän plats/naturmark har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom

överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. Ersättningen för reglering av allmän plats bekostas av kommunen inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö.

Bygglövsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För fastighetsrättsliga åtgärder ansvarar kommunen och åtgärder bekostas inom stadsbyggnadsprojekt 9528 Älgö. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka och lantmäterimyndigheten tar ut avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Tove Mark	planarkitekt	Planenheten
Susanne Skoglund	projektledare	Exploateringsenheten

Övriga:

Eva Olsson	projektledare	Structor FM Projektutveckling AB
Ingegerd Hedmark	civilingenjör, lantmätare	Structor FM Projektutveckling AB
Erik-Jan Rood		Hi3G Access AB

Planenheten

Angela Jonasson	Tove Mark
Tillförordnad Planchef	Planarkitekt