

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avtal om anläggningsarrende för mobilmast

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ingår avtal om anläggningsarrende för basradiostation för mobilteletjänster (mobilmaster) med Net4Mobility org. nr. 969739-0293, inom den kommunägda fastigheten Björknäs 1:851 i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 28 december 2022.
2. Under förutsättning att beslut enligt punkten 1 fattas, ges gruppchef inom fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.29 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta om att ingå arrendeavtal med Net4Mobility. Upplåtelsen avser basradiostationer för mobilteletjänster (mobilmast) i området Björknäs. Skäl för upplåtelseerna är att Orminge och Björknäs saknar kapacitet för 5G. Placering av mast har bland annat valts utifrån befintliga höjder, inget pågående planarbete och närhet till befintlig väg. Arrendetiden för avtalet föreslås vara sex år från den första augusti år 2023 med möjlighet till två års förlängning och ett års uppsägningstid. Arrendeavgiften föreslås vara 15 000 kronor per avtal och år, med årlig indexjustering.

Ärendet

Fastighetsenheten har blivit kontaktad av Net4Mobility som vill uppföra master för telekommunikation för 5G. Stora delar av Björknäs och Orminge saknar kapacitet (mängden surf) för 5G. I samråd med Net4Mobility har fastighetsenheten tagit fram förslag på lämplig plats för nyanläggning av mobilmast. Plats har valts utifrån avstånd till befintliga

master och markhöjder. Hänsyn har även tagits till områden med särskild värdefull natur och områden som kan vara aktuell för planläggning. Masten placeras så att den erbjuder bra täckning och är lättillgänglig för underhåll, dvs. nära befintlig väg. Masten placeras och utformas för undvikande av konkurrens med växter och djur i känsliga områden. Hänsyn har tagits till andra operatörers placering av master.

Björknäs 1:851



Arrende inom Björknäs 1:851

Arrende på cirka 100 kvm upplåts inom Björknäs 1:851. Området som inte är planlagt och berörs inte av något detaljplanearbete, bedöms som lämplig. Platsen kräver inte nyanläggning av väg fram till arrendestället då befintlig väg till parkeringsområdet kan användas. Platsen är del av ett svagt spridningssamband mellan olika livsmiljöer för tall. Ett fåtal mindre träd behöver tas ned, exakt placering ska ske i samråd med kommunekolog. Masten kommer att byggas som ett fackverkstorn och vara 36 meter högt. Två teknikbodas får uppföras. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt då platsen är i närheten av en bussdepå, Värmdöleden och inget naturområde.

Avtalsvillkor

Strålningen från antennerna får inte överskrida SSI:s gränsvärden. Antennanläggningen ska placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av

Statens strålsäkerhetsmyndighet eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennenläggningen alltid understiger detta värde.

Net4Mobility ges möjlighet till vidareupplåtelse som gör att flera operatörer kan nyttja masten. Arrendatorn önskar samlokalisering, eftersom det är en stor investering. I masten finns troligtvis andra operatörer som vill inplacera sin utrustning, arrendatorn kan dock inte garantera detta.

Masten är en stor investering och vid en eventuell uppsägning krävs framförhållning, detta för att kunna hitta nya platser. Mot bakgrund av dessa skäl föreslås arrendetiden vara sex år från och med den 1 augusti 2023. Arrendetiden förlängs därefter med två år i taget om uppsägning inte sker senast ett år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendeavgiften är 15 000 kronor per år med årlig indexjustering, vilket bedöms vara en skälig avgift för marken. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Arrendeavgiften baseras på befintliga arrende för samma ändamål och efter förhandling med blivande arrendator. Arrendeavgiften är beräknad genom ett snitt av alla kommunens arrenden för telekommunikation, således finns arrenden som har lägre och högre arrendeavgift.

Net4mobility ska ansöka om nödvändiga tillstånd för deras verksamhet, till exempel bygglov. Om nödvändiga tillstånd inte erhålls har arrendatorn och kommunen rätt att säga upp arrendet med omedelbar verkan.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt hålla tillsyn av arrendestället.

Skäl för upplåtelse

Skäl till att upplåta arrende för mobilmaster är att stora delar av Orminge och Björknäs saknar kapacitet för 5G. För att säkra invånares uppkoppling behövs fler master inom området. 5G har också pålitligare anslutning än 4G. 5G kräver kortare avstånd mellan masterna än 4G varför det då behövs fler master. Stora delar av Orminge och Björknäs har utbyggd fiber, men fiber fungerar endast inomhus och är därför ett komplement till 5G och ingen ersättning. Enligt Net4mobility finns det 10 stycken antennenläggningar inom Stockholm innerstad på samma yta som det i Björknäs finns 1.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen får en högre marktäkt. Arrendeavgiften föreslås vara 15 000 kronor per år och arrendeställe. Avgiften föreslås därefter justeras med årlig indexuppräknings.



Konsekvenser för barn

Arrendeavtal ger snabbare och säkrare mobiltäckning.

Bilagor

1. Förslag till avtal om anläggningsarrende för Björknäs 1:851.

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Johanna Haräng
Markingenjör
Fastighetsenheten