

2024-03-20  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS-2024-00398

## **Avtal om anläggningsarrende för mobilmast i Saltsjö-Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ingår avtal om anläggningsarrende för basradiostation för mobilteletjänster (mobilmast) med Net4Mobility AB inom den kommunägda fastigheten Mensättra 1:1 i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 20 mars 2024.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om anläggningsarrende enligt bilaga 1.

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

### **Sammanfattning av ärendet**

Net4Mobility AB har genom lagakraftvunnet beslut den 19 april 2023 beviljats bygglov för nybyggnad av mobiltorn på 42 meter och två teknikbodar vid Storholmsvägen i Saltsjö-Boo inom den kommunala fastigheten Mensättra 1:1. Kommunen och bolaget ingår nu ett arrendeavtal för markupplåtelsen inom angiven fastighet med tillhörande villkor innebärande bland annat en arrendetid om tio år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning samt en intäkt för kommunen om 25 000 kronor per år med årlig indexjustering.

### **Ärendet**

#### **Skäl till upplåtelsen**

Fastighetsenheten har blivit kontaktad av Net4Mobility AB som vill uppföra master för telekommunikation för 5G i Nacka kommun. För att säkra uppkoppling behövs fler master. 5G kräver kortare avstånd mellan masterna än 4G varför det då behövs flera.

I samråd med Net4Mobility AB har fastighetsenheten tagit fram förslag på lämpliga platser för nyanläggning av mobilmaster. Platserna 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.

Aktuellt ärende handlar om upplåtelse av 100 kvadratmeter mark för att få uppföra en mast vid Storholmsvägen inom fastigheten Mensättra 1:1. Mobilmasten kommer att vara 42 meter hög och två teknikbodar på vardera 5,4 kvadratmeter kommer att uppföras. Området är planlagt som allmän platsmark avsedd som park eller plantering enligt stadsplan 278. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 19 april 2023 beviljat bygglov för nybyggnad av mobiltorn och två teknikbodar på aktuell plats, se bilaga 1. Beslutet har vunnit laga kraft.

Masten placeras så att de erbjuder bra täckning och är lättillgänglig för underhåll, det vill säga nära befintlig väg. Det har även tagits hänsyn vid placeringen av mast och byggväg för att så långt som minimera skador och intrång i vegetationen. Det är cirka 10 meters höjdskillnad mellan arrendestället och bostäderna på andra sidan Storholmsvägen. På grund av träd och annan växtlighet bedöms upplåtelsen påverka blickfånget i begränsad omfattning från dessa bostäder. Det krävs ny tillfällig väg till arrendestället, cirka 12 meter lång, och några träd kommer att behövas tas ned. Fastighetsenheten gör bedömningen att vägen kan anläggas utan stora ingrepp i naturen. Vägen kommer efter byggnationen lämnas för återväxt. Sammantaget bedöms det finnas skäl till att upplåta arrende för mobilmast på platsen eftersom stora delar av området saknar kapacitet för 5G och för att säkra invånares uppkoppling behövs fler master.



*Röda krysset är där masten och teknikbodarna avses placeras.*

### **Avtalsvillkor**

Avtalet sätter upp villkor för byggnationen och reglerar även skick, skötsel och tillsynen av arrendestället. Inför anläggning behöver tillfartsväg, upplagsplatser, med mera, godkännas av fastighetsägaren. Fordon och maskiner samt tidpunkt för arbetena ska utföras så att minsta möjliga skada uppstår på omkringliggande natur. Arrendatorn

bekostar den tillfälliga byggvägen och ansvarar för att återställa marken till ett för fastighetsägaren godtagbart skick. Under byggtiden ska träd och vegetation som ska bevaras skyddas genom att ett trädskyddsområde upprättas. Arrendatorn har rätt att ta bort träd, buskar och annat som är till hinder vid utförande, underhåll eller komplettering av arrendatorns verksamhet inom arrendestället. Träd som har en större stamdiameter än 15 centimeter kräver fastighetsägarens godkännande innan fällning.

Strålningen från antennerna får inte överskrida Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. 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 antennanläggningen alltid understiger detta värde.

Masten är en stor investering och vid en eventuell uppsägning krävs framförhållning för att hitta nya plats. Mot bakgrund av detta föreslås arrendetiden vara tio år från och med den 1 september 2024. Arrendetiden förlängs därefter med tre år i taget om uppsägning inte sker senast ett år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendeavgiften föreslås vara 25 000 kronor per år med årlig indexjustering, vilket bedöms vara en skälig avgift för marken. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Arrendeavgiften är beräknad genom ett snitt av alla kommunens arrenden för telekommunikation, således finns arrenden som har lägre och högre arrendeavgift.

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

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att kommunen får en markintäkt på 25 000 kronor för första arrendeåret. För följande år justeras avgiften med årlig indexuppräknings.

## **Konsekvenser för barn**

Arrendeavtalet ger snabbare och säkrare mobiltäckning.

## **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 20 mars 2024

1. Förslag till avtal om anläggningsarrende för Mensättra 1:1.
2. Bygglovsbeslut

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Rebecca Lord  
Markingenjör  
Fastighetsenheten