

§ 112

Upplåtelse av kommunal mark för basradiostation för elektronisk kommunikation

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- Kommunstyrelsen beslutar om upplåtelse av kommunal mark, genom anläggningsarrende, för anläggande av basradiostation för elektronisk kommunikation
- Kommunstyrelsen ger stadsbyggnadschefen i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar

Ärendebeskrivning

Svenska UMTS-Nät AB har efter att ha beviljats bygglov ansökt om att bilda ledningsrätt för basradiostationen vilket för kommunen innebär en förhållandevis låg engångsersättning för en evighetsupplåtelse. Av den anledningen har en förhandling genomförts för att undvika ledningsrätt och lösa markåtkomsten med ett tidsbegränsat anläggningsarrende som genererar en årlig intäkt.

Tyresö kommun
KSF

Martin Larsson, Exploateringsingenjör
Tel: 08-578 291 25

TJÄNSTESKRIVELSE

2010-05-27

1 (3)

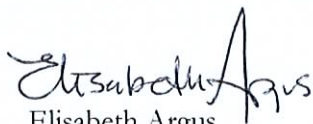
Diarienummer
2010-KSM0322

Till kommunstyrelsen

Upplåtelse av kommunal mark för basradiostation för elektronisk kommunikation

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar om upplåtelse av kommunal mark, genom anläggningsarrende, för anläggande av basradiostation för elektronisk kommunikation.
2. Kommunstyrelsen ger Stadsbyggnadskontorets chef Elisabeth Argus i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.


Elisabeth Argus
Stadsbyggnadschef


Martin Larsson
Exploateringsingenjör

Sammanfattning

Innehållet i avtalet sammanfattas i följande punkter (se bilaga 1 för att ta del av avtalet i sin helhet):

1. **Området:** Ca 24 kvm som i gällande plan är parkmark, placering se bilaga 2.
2. **Ändamålet:** Rörtorn med tillhörande teknikbod, gemensamt benämnt basradiostation.
3. **Upplåtelsestiden:** 10 år med förlängning på 3 år om inte avtalet sägs upp 9 månader innan upplåtelsestidens utgång.
4. **Arrendeavgiften:** 12 000 kr per år. Avgiften justeras med konsumentprisindex varje år räknat från oktober månad 2009.
5. **Besittningsskydd:** Med ett anläggningsarrende följer enligt 11 kap jordabalken ett besittningsskydd vilket ställer vissa krav vid en eventuell uppsägning.

Beskrivning av ärendet

Beslut om beviljat bygglov för den aktuella basradiostationen fattades av byggnadsnämnden i Tyresö den 17/6 2009. Detta bygglov är nu överklagat hos Länsstyrelsen och frågan är ännu inte avgjord.

Svenska UMTS-Nät AB har efter beviljat bygglov ansökt om att bilda ledningsrätt för basradiostationen vilket för kommunen innebär en förhållandevis låg engångsersättning för en evighetsupplåtelse. Av den anledningen har en förhandling skett för att undvika ledningsrätt och lösa markåtkomsten med ett tidsbegränsat anläggningsarrende som genererar en årlig intäkt. Avgiften på 12 000 kr per år är något lägre jämfört med andra likartade upplåtelser men jämfört med att upplåta marken med ledningsrätt bedöms detta som ett klart bättre alternativ för kommunen.

Bilagor

1. Förslag till arrendekontrakt.
2. Orienteringskarta.

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

Basstation för mobiltelefoni i Hanviken

Site: 22179.2

Följande avtal har ingåtts mellan fastighetsägaren och arrendatorn:

Fastighetsägare:

Tyresö kommun
Markavdelningen
135 81 TYRESÖ
Org.nr. 212000-0092
08-742 91 00

Arrendator:

Svenska UMTS-Nät AB
Årstavägen 1a
117 43 Stockholm
Org: 556606-7996

§ 1 Förutsättningar för avtalets giltighet

Parterna förutsätter

- dels att Tyresö kommunstyrelse godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,
- dels att arrendatorn erhåller samtliga, för uppförande och drift av rörtornet, erforderliga tillstånd (t ex bygglov), samt att redan erhållet tillstånd inte upphävs, eller förlorar dess giltighet av annat skäl.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 2 Arrendeområde

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn såsom anläggningsarrende det på bifogad karta markerade området av fastigheten Kumla 3:1264. Arrendatorn är skyldig att mottaga området i befintligt skick och på egen bekostnad och eget ansvar iordningställa området på lämpligt sätt och hålla området städlat och i väl vårdat skick.

§ 3 Arrendets ändamål

Det upplåtna området skall användas för en så kallad basradiostation för elektronisk kommunikation, innefattande ett rörtorn, en teknikbod, samt därtill hörande utrustning. Arrendatorn äger inte rätt att nyttja området till annat ändamål än enligt detta arrendeavtal.

§ 4 Arrendetid

Upplåtelsen omfattar tiden från 2010-09-01 eller senare tidpunkt då villkoren i §1 är uppfyllda, till 2020-08-31. Sågs ej avtalet upp senast nio månader före upplåtelse tidens utgång förlängs avtalet tre år i sänder.

§ 5 Arrendeavgift

Den årliga arrendeavgiften är tolv tusen kronor (12 000 kr) och ska erläggas förskottsvis den 1 januari varje år. Hela arrendebeloppet skall under arrendetiden regleras enligt konsumentprisindex med 1980 som basår, räknat från indextalet för oktober månad 2009 (totalindex 301,11) till indextalet för kommande års oktobervärde. Avgiften ska dock aldrig sättas lägre än första årets arrendeavgift (12 000 kr). Avgiftsändring skall alltid ske från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Om fastighetsägaren är, eller efter beslut av skattemyndigheten blir, skatteskyldig till mervärdesskatt för utarrendering av område ska arrendatorn erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt på arrendeavgiften enligt ovan. Mervärdesskatten ska erläggas samtidigt med arrendeavgiften. Eventuell fastighetsskatt eller liknande avgift för marken ingår i arrendeavgiften.

§ 6 Indirekt besittningsskydd

Detta avtal är förenat med besittningsskydd enligt 11 kap. jordabalken.

§ 7 El

El ingår inte i detta avtal. Arrendatorn svarar för samtliga kostnader för anslutning av basstationen till elnät. Arrendatorn tecknar eget elabonnemang.

§ 8 Skador

Arrendatorn förbinder sig att hålla fastighetsägaren och tredje man skadeslös för skador som kan uppkomma på grund av arrendatorns anordningar och åtgärder enligt detta avtal.

§ 9 Säkerhet

Arrendatorn har inte rätt att sätta staket runt basstationen men är skyldig att genom skyltning upplysa allmänheten om risk för nedfallande föremål. Arrendatorn har inte rätt att fälla träd eller utföra markarbeten utanför arrendeområdet utan fastighetsägarens skriftliga godkännande.

§ 10 Ledningar

Arrendatorn har rätt att på egen bekostnad dra fram media- och elledningar till basstationen enligt fastighetsägarens anvisningar.

§ 11 Strålning m.m.

Arrendatorn garanterar att verksamheten vid varje tidpunkt bedrivs på sådant sätt och med sådan teknisk utrustning att elektromagnetiska fält, radiofrekvent eller annan icke-joniserande strålning från basstationen, som allmänheten kan utsättas för, aldrig överstiger det vid varje tillfälle gällande lägsta gränsvärdet för allmänhetens exponering som anges i föreskrifter eller allmänna råd utfärdade av svensk myndighet eller, där sådana råd eller föreskrifter saknas, i rekommendationer utfärdade av globala organ eller motsvarande inom EU. Arrendatorn skall se till att obehörig inte kan klättra upp i tornet.

Skulle gränsvärde som anges ovan för allmänhetens exponering av ovannämnda strålningsformer överskridas är arrendatorn skyldig att genast ta basstationen ur drift. Arrendatorn är i så fall skyldig att genast skriftligen underrätta fastighetsägaren om förhållandet. Arrendatorn äger inte rätt att ta basstationen i drift innan felet eller bristen åtgärdats och det därefter är klarlagt att strålningen från basstationen inte överstiger de aktuella gränsvärdena.

För det fall fastighetsägaren vid något tillfälle skulle vara av uppfattningen att verksamheten på den aktuella platsen överskrider gränsvärdet enligt ovan, har denne rätt att anlita opartisk och fackmannamässig besiktningsman. Visar besiktningsprotokoll att gränsvärdet underskrids står fastighetsägaren kostnaden för besiktningen. Visar besiktningsprotokoll att gränsvärdet tangeras eller överskrids står arrendatorn kostnaderna för besiktningen, samt vidtar åtgärder enligt ovan.

Om arrendatorn brister i att fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf skall fastighetsägaren skriftligen anmoda denne att skyndsammast vidtaga rättelse. För det fall att arrendatorn inte följer sådan anmodan, äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

§ 12 Buller

Basstationen ska utformas så att bullernivån (från t.ex. kylfläktar) på ett radiellt avstånd av 10 meter från ljudkällan eller basstationen inte överstiger 40 dB(A) mätt som ekvivalent ljudnivå. Fastighetsägaren kan ge tillfälligt tillstånd till arrendatorn att överstiga ovannämnda bullergränsvärde vid strömavbrott då arrendatorn behöver köra generatorer för att få ström till basstationen.

Om arrendatorn brister i att fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf skall fastighetsägaren skriftligen anmoda denne att skyndsammast vidtaga rättelse. För det fall att arrendatorn inte följer sådan anmodan, äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

§ 13 Återställande av arrendeområde

Arrendatorn skall senast vid arrendetidens utgång utan krav på någon form av ersättning, förutsatt att detta inte strider mot § 6, återställa och överlämna arrendeområdet i väl avröjt och städad skick. Detta gäller även innan arrendetidens utgång om arrendatorn tar bort utrustning eller blir tvingad att avbryta pågående verksamhet på grund av nya eller ändrade myndighetsbeslut. Återställandet ska genom besiktning godkännas av fastighetsägaren.

§ 14 Återlämnande

Arrendatorn äger ej rätt till ersättning för förlust eller nedlagda kostnader när arrendeavtalet upphör, förutsatt att detta inte strider mot § 6. Fastighetsägaren är ej ersättningsskyldig för de anläggningar arrendatorn uppför inom arrendeområdet.

§ 15 Tillträde till arrendeområdet

Arrendatorn äger tillträde till arrendeområdet för installation, tillsyn, underhåll, service, reparation, förnyande, och nedtagning av utrustning. Arrendatorn har inte rätt att anlägga bilväg till basstationen.

§ 16 Tillstånd och åtgärder

Arrendatorn svarar för och bekostar erforderliga tillstånd samt de åtgärder som av försäkringsbolag eller miljö- och byggnadsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kräver eller kan komma att kräva för arrendeområdets användning enligt detta avtal.

§ 17 Upplåtelse

Arrendatorn är skyldig att upplåta plats i tornet åt annan mobiloperatör som vill inplacera antenner där, förutsatt att det är tekniskt möjligt och att det sker på marknadsmässiga villkor. Den som inplaceras sig i arrendatorns torn, ska vid behov av egen ytterligare teknikbod teckna avtal med fastighetsägaren.

§ 18 Överlåtelse

Arrendatorn har inte rätt att överlåta detta arrendeavtal till annan än bolag inom arrendatorns koncern efter fastighetsägarens skriftliga godkännande.

§ 19 Inskrivning

Arrendatorn har inte rätt att inskriva detta arrendeavtal.

§ 20 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta arrendeavtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Tyresö 2010- -
Fastighetsägare
Tyresö kommun

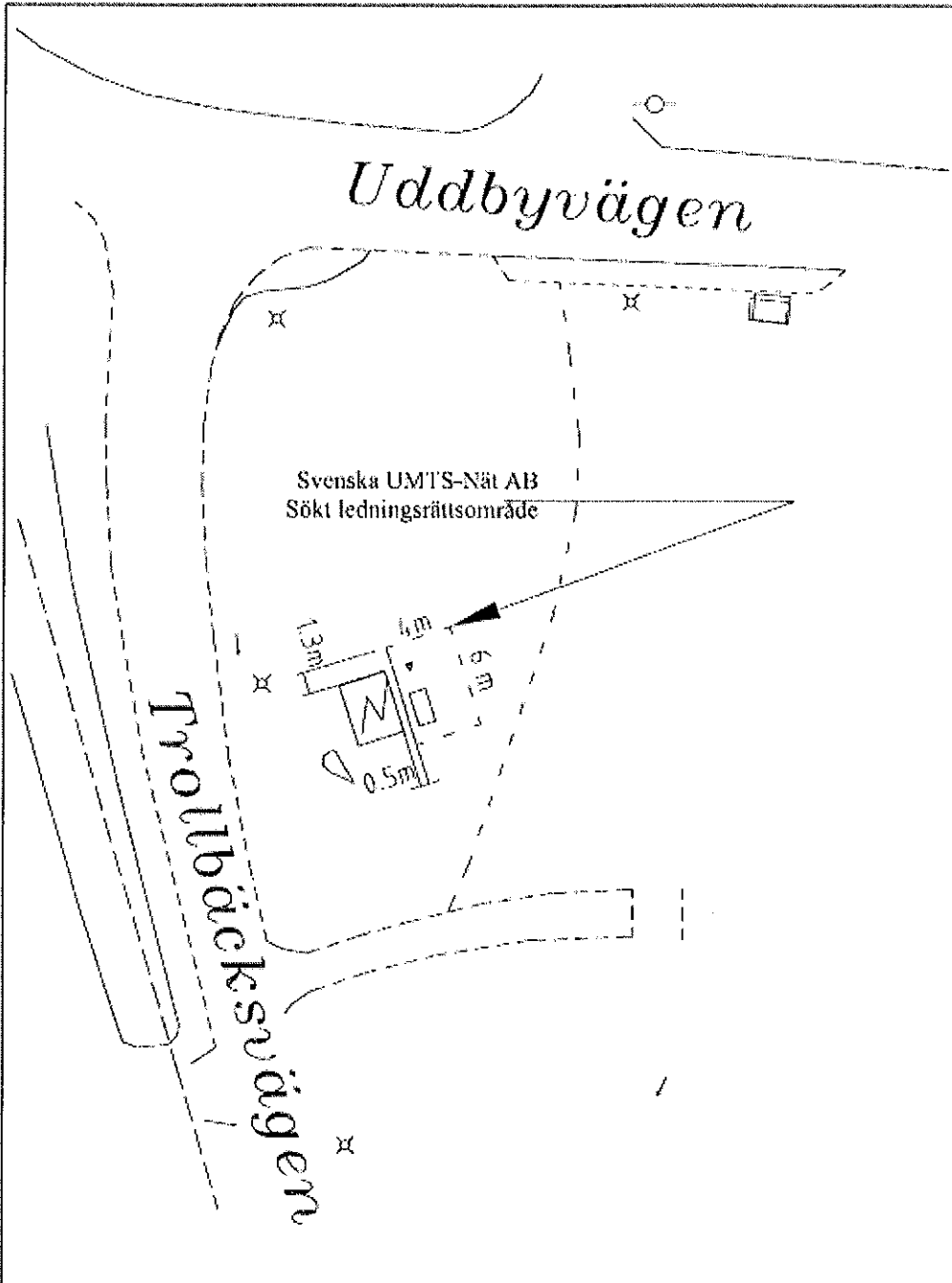
Stockholm 2010- -
Arrendator
Svenska UMTS-Nät AB

.....
Elisabeth Argus

.....
XXXXXX

Karta till arrendeavtal mellan Tyreso kommun och Svenska UMTS-Nät

Basstation för mobiltelefoni på fastigheten Kumla 3:1264



svenska
UMTSNÄT

TYRESÖ
HANVIKEN
RT90_X:6570269
RT90_Y:1637109

ISSUE DATE:	DRAWN BY:		DRAWING ID:	REV
2009-11-27	MIKA WIBE			

Bilaga 2

