



**InstanceName**

§43

Dnr KS 2020-612

## Avtal om anläggningsarrende del av Görla 9:2 med Telia Towers Sweden AB

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

Godkänna upprättat avtal med Telia Towers Sweden AB, rörande arrendeområde för basstation för mobilt bredband på del av Görla 9:2

### Sammanfattning av ärendet

Telia Towers Sweden AB behöver bygga en basstation för mobilt bredband och mobiltelefoni, på del av Görla 9:2. Basstationen ska försörja närområdets kunder. Kommunen tecknar ett arrendeavtal och upplåter mark för detta. Avtalet gäller 10 år, med automatiska 5-årsvisa förlängningar.

Kommunen får en indexuppräknad ersättning om ca 8 373 kr/år.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Basstation Görla 9-2 NT M18

Mastavtal Telia site Görla NT M18 (1)

### Beslutande sammanträde

Yrkanden

Anders Olander (C) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Anders Olander (C), och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Mark och exploateringsavdelningen



### Förvaltning och avdelning

Handläggare: Erik Klockare  
Titel: Exploateringsingenjör  
E-post: erik.klockare@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Avtal om anläggningsarrende del av Görla 9:2 med Telia Towers Sweden AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

Godkänna upprättat avtal med Telia Towers Sweden AB, rörande arrendeområde för basstation för mobilt bredband på del av Görla 9:2

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Telia Towers Sweden AB behöver bygga en basstation för mobilt bredband och mobiltelefoni, på del av Görla 9:2. Basstationen ska försörja närområdets kunder. Kommunen tecknar ett arrendeavtal och upplåter mark för detta. Avtalet gäller 10 år, med automatiska 5-årsvisa förlängningar. Kommunen får en indexuppräknad ersättning om ca 8 373 kr/år.

### Ärendet

#### Bakgrund

Telia Towers Sweden AB, som sköter telefonbolaget Telia s infrastruktur, har hos Norrtälje kommun begärt att få arrendera 100 m<sup>2</sup> av Görla 9:2, för att bygga en basstation för mobilt bredband och mobiltelefoni. Basstationen ska försörja närområdets kunder. Inga tidigare beslut föreligger i ärendet.

#### Beskrivning av ärendet

Telia Towers Sweden AB behöver bygga en basstation för mobilt bredband och mobiltelefoni, på del av Görla 9:2. Kommunstyrelsekontoret har för detta upprättat ett avtal om upplåtelse av mark för basstation. Basstationen är i form av ett ca 42 m högt torn (skillnaden mellan mast och torn är att en mast är stagad med vajrar, ett torn är fristående) med tillhörande teknikbodar. Basstationen placeras på Görla 9:2, enligt röd punkt i översiktskartan och flygfotot.

I avtalet ingår skyldighet att om annan teleoperatör önskar, erbjuda möjlighet att mot skälig ersättning sätta upp sin utrustning i tornet. Avtalet gäller 10 år, med automatiska 5-årsvisa förlängningar.

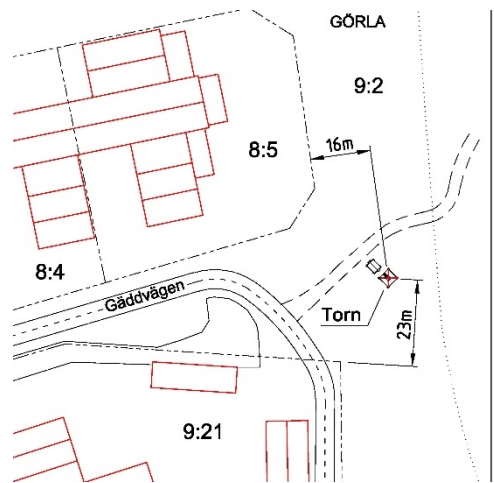
Arrendatorn svarar för alla kostnader och drift och underhåll av anläggningen. Det finns en ytterligare mast i området, men den är fullbelagd av hållfasthetsmässiga skäl.



Placering i kommunen



Placering i Görla



## Lagkrav

Inga lagkrav föreligger..

## Koppling till gällande styrdokument

Genom förbättring av infrastrukturen för telefoni och mobilt bredband, så medverkar åtgärden till verksamhetsmålet hållbar tillväxt och utveckling.

## Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

En årlig intäkt till Norrtälje kommun på ca 8 373 kr.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Mark och exploateringsavdelningen har under ganska lång tid försökt att hitta lämplig placering i Görle området för denna mast. Det har funnits 3 olika andra föreslagna placeringar, som visat sig ej genomförbara med anledning av närhet till allmänna vägar, där de i så fall skulle stått för nära vägen, både gata park och trafikverket har avslagit dessa placeringar. Den nu avsedda placeringen är acceptabel från Telias del, och medför inga inskränkningar i vare sig markanvändning, eller för fornlämningsområden, naturintressen, riksintressen eller vägar. Marken är från Mark och exploateringsavdelningen väl lämpad för föreslagen användning för telemast.

## Tidplaner

Beslut tas i kommunstyrelsens arbetsutskott den 17 juni och kommunstyrelsen den 17 augusti 2020.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Charlotte Köhler  
TF Mark och exploateringschef  
Samhällsbyggnadskontoret/  
Mark och exploateringsavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1 Avtalet

## Beslut skickas till

Mark och exploateringsavdelningen



## ARRENDEVILLKOR

### 1 § Ändamål

Arrendet sker för att på upplåtet området skall drivas basstation för Mobiltelefoni och mobilt bredband. På upplåtet området får inte bedrivnas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet

Arrendatorn får på upplåtet området uppföra för verksamheten erforderligt torn med antennenläggning och teknikbod (Anläggningen) i enlighet med ritning, bilaga 1. En ändring av tornens höjd i förhållande till vad som anges på ritningen får inte ske utan Jordägarens skriftliga samtycke.

Arrendet omfattar också rätt att framdra och bibehålla erforderlig telekabel och elkabel för basstationens drift och övervakning samt jordning.

### 2 § Samverkan

En långtgående samverkan mellan operatörer inom mobiltelefoni och annan telekommunikation såvitt avser samnyttjande av torn är väsentlig för Jordägaren från planeringssynpunkt och av hänsyn till stads- och landskapsbilden. Arrendatorn åtar sig därför, där det är tekniskt möjligt, att på skäliga villkor upplåta utrymme i uppfört torn till andra intressenter.

Jordägaren åtar sig också att till dessa intressenter upplåta erforderligt markutrymme för anläggande av erforderliga teknikbodar.

### 3 § Myndighetskrav m.m.

Det ankommer på Arrendatorn att inhämta bygglov och andra erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande.

Arrendatorn är skyldig att ombesörja och bekosta åtgärder eller utredning som försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för upplåtet områdets nyttjande.

Arrendatorn är skyldig att till Jordägaren utge ersättning för avgifter enligt plan- och bygglagen som Jordägaren nödgas utge till följd av Arrendatorns åtgärder på upplåtet området.

### 4 § Arrendetid

Detta avtal gäller (fr.o.m.-t.o.m.) 2020-06-01 – 2030-12-31

Arrendetiden förlängs med 5 år i sänder om uppsägning ej sker senast sex (6) månader före Arrendetidens slut.

Arrendatorn har rätt att säga upp Arrenden i förtid till omedelbart upphörande när Arrendatorn ej längre behöver upplåtet området.

## **5 § Arrendeavgift**

Arrendeavgiften är 8373 kronor per år.

Arrendeavgiften skall erläggas årsvis i förskott efter fakturering från Jordägaren, dock ska betalningsvillkor på utställd faktura alltid vara minst 30 dagar.

Faktura skickas till: Telia Towers Sweden AB, 169 96 Solna.

Fakturan märks med sitebeteckning: NT M18 IFRS16: 211005491.

## **6 § Index**

Angiven Arrendeavgift (grundavgiften) är anpassad till indextalet för oktober månad år 2019 (bastalet 336,04) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, justeras Arrendeavgiften med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Vid tillämpningen av index skall omräkning av Arrendeavgiften göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmast hela tal. Avgiften avrundas på samma sätt till heltal kronor. Arrendeavgiften skall aldrig sättas lägre än grundavgiften. Avgiftsändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

## **7 § Fastighetsskatt**

På upplåtet området belöpande fastighetsskatt ingår i Arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av Arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av Arrendatorn.

Om upplåtet området erhåller eget taxeringsvärde skall den på upplåtet området belöpande fastighetsskatten dock betalas av Arrendatorn.

## **8 § Moms**

Om Jordägaren är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för Arrendet skall Arrendatorn utöver Arrendeavgiften även erlägga moms med vid varje tid gällande skattesats.

## **9 § Ränta och betalningspåminnelse**

Vid försenad avgiftsbetalning skall Arrendatorn erlägga dels dröjsmålsränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **10 § Upplåtet områdets skick**

Upplåtet området upplåtes i befintligt skick. Det ankommer på Arrendatorn att utföra och bekosta eventuellt erforderlig utredning (geoteknisk undersökning m.m.) för att bedöma upplåtet områdets lämplighet för avsett ändamål. Arrendatorn svarar för och bekostar samtliga mark- och installationsarbeten och anslutningar som erfordras för upplåtet områdets nyttjande och basstationens funktion.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla upplåtet området i ett vårdat skick.

Det ankommer på Arrendatorn att tillse att snö och is som kan rasa ned från tornen och skada personer eller egendom utan oskäligt dröjsmål avlägsnas.

På upplåtet området får inte uppsättas anordningar för reklam annat än information om den verksamhet som bedrivs på området.

Arrendatorn är skyldig att installera klätterhinder på tornet.

## **11 § Elektromagnetiska fält m.m.**

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar eller andra olägenheter för Jordägaren eller nyttjanderättshavare inom fastigheten eller för data-, tele-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom fastigheten eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det Arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på Arrendatorn att ta basstationen ur drift till dess så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen inom- eller utomhus som Jordägaren, hans anställda eller nyttjanderättshavare och andra normalt har tillträde till inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från Antennanläggningen utanför skyddszonen alltid understiger detta värde.

Till grund för bestämmandet av skyddszonen kan läggas typmätningar för aktuell anläggning vid maximal sändningseffekt. Jordägaren har rätt att begära att en mätning skall ske av elektromagnetiska fält i samband med att anläggningen tas i drift om det är motiverat med hänsyn till oro från anställda eller nyttjanderättshavare på fastigheten. Mätningen skall fastställas genom mätning vid sändning och beräknas utifrån anläggningens maximala effekt.

Arrendatorn skall biträda Jordägaren med information om verksamheten och dess verkningar.

## **12 § Avgifter hörande till upplåtet området t.ex. renhållning, el m.m.**

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning på och invid upplåtet området. I den mån Jordägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till upplåtet området och dess nyttjande skall Arrendatorn ersätta Jordägaren med motsvarande belopp.

Elektrisk ström ingår inte i Arrendeavgiften. Det ankommer på Arrendatorn att teckna eget abonnemang för elektrisk ström.



### **13 § Ansvar**

Arrendatorn skall utge ersättning till Jordägaren för skador på fastigheten eller som annars drabbar Jordägaren till följd av nedfallande snö och is eller anordningar från tornen eller i övrigt för person- och saksador som uppstår till följd av verksamheten på upplåtet området.

Arrendatorn förbinder sig vidare att hålla Jordägaren skadeslös för eventuellt skadestånd och därmed sammanhängande kostnader som kan drabba Jordägaren på grund av Arrendatorns verksamhet och nyttjande av upplåtet området. Arrendatorn skall skyndsamt underrättas om krav skulle riktas mot Jordägaren som hänför sig till Arrendatorns verksamhet. Jordägaren skall samråda med Arrendatorn inför eventuella förlikningsförhandlingar med tredje man och inför eventuell rättegång. Jordägaren får inte utan Arrendatorns samtycke vare sig ingå förlikning med tredje man eller till någon del medge tredje mans talan eller vitsorda belopp i sådan rättegång som här avses.

Jordägaren är inte ansvarig för skada på upplåtet området eller Arrendatorn tillhörig egendom som orsakas av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar, tredje man eller allmänheten.

### **14 § Försäkring**

Arrendatorn är skyldig att teckna och vidmakthålla en ansvarsförsäkring för sin verksamhet på upplåtet området.

### **15 § Ledningsdragning**

Arrendatorn medger att Jordägaren, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över upplåtet området med erforderliga ledningsstolpar och infästnings- anordningar på byggnader, om detta är ändamålsenligt och kan ske utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn. Om fråga om sådan ledningsdragning uppkommer är Jordägaren skyldig att samråda med Arrendatorn i skälig tid innan åtgärden vidtas. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

### **16 § Träd m.m.**

Arrendatorn får efter jordägarens godkännande ta bort de träd som behövs för anläggningens uppsättning

Arrendatorn får inom upplåtet området ta bort annat än träd och buskar som är till hinder vid utförande, underhåll eller komplettering av Arrendatorns verksamhet inom upplåtet området.

Borttagna träd tillhör Jordägaren om inte annat överenskommits vid varje särskilt tillfälle.

### **17 § Inskrivningsförbud**

Arrenderätten får inte inskrivas, utan Jordägarens samtycke.

### **18 § Arrende i andra hand**

Arrendatorn får inte utan Jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av upplåtet området.

Sign:

## **19 § Överlåtelse**

Arrendatorn får inte utan Jordägarens skriftliga samtycke överlåta Arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe. Jordägaren skall lämna samtycke till överlåtelse som sker till annan operatör som innehar en av post- och telestyrelsen beviljad licens för telekommunikation eller till annat företag inom koncern eller företagsgrupp i vilken Arrendatorn ingår, om inte Jordägaren har skäligen anledning att motsätta sig överlåtelsen.

## **20 § Ledningsrätt**

Arrendatorn förbinder sig att inte begära ledningsrätt för upplåtet området, och detta avtal ska inte ligga till grund för ledningsrätt.

## **21 § Force majeure**

Part fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av Arrendet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan härmed jämförlig händelse som parten inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## **22 § Arrendets upphörande**

Vid Arrendets upphörande skall Arrendatorn bortföra sina byggnader och anläggningar och så långt möjligt återställa upplåtet området i ursprungligt skick.

Parterna vill klarlägga att bestämmelserna i 11 kap 5 – 6 a §§ Jordabalken om rätt till ersättning för Arrendatorn med anledning av Arrendets upphörande aldrig ska tillämpas på detta avtal.

## **23 § Laghänvisning**

I övrigt gäller vad i 7 §, 8 § och 11 § i jordabalken eller eljest i lag stadgas om Arrende.

## **24 § Tvist**

Tvister i anledning av detta Arrendeförhållande skall avgöras i svensk allmän domstol.

**25 § Kontraktsexemplar**

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka Jordägaren och Arrendatorn tagit var sitt.

Underskrifter

Den

Jordägarens underskrift:  
Norrtälje Kommun

Den

Arrendatorns underskrift:  
Telia

.....

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommundirektör

Handläggare

Erik Klockare