

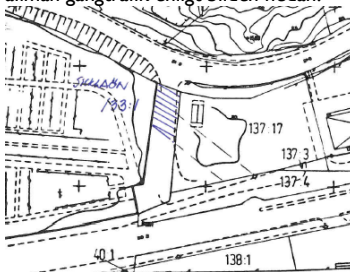
ANTAGANDEHANDLING 2

Bilaga. Fastighetskonsekvensbeskrivning

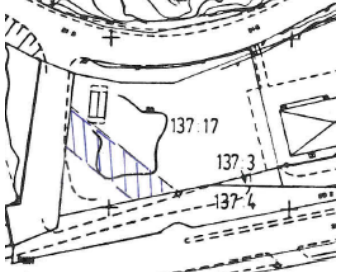
Den här fastighetskonsekvensbeskrivning sammanfattar information som finns i förslaget till detaljplan och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. På sista sidan i den här konsekvensbeskrivningen finns en översiktsbild som visar hur berörda fastigheter påverkas av olika regleringar av mark med anledning av förslaget till detaljplan. Tabellen nedanför redovisar idag kända konsekvenser för enskilda fastighetsägare i frågor som handlar om behov av att: reglera mark från en fastighet till en annan, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag, fördela kostnader och ekonomisk ersättning, ta fram avtal och överenskommelser samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Tabell: bedömning av konsekvenser för fastigheter inom detaljplaneområdet med anledning av förslaget till ny detaljplan

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 132:16 Ägare: Brf Britteberg	Upplåter ett markområde om cirka 230 kvm ungefär enligt Översiktsbilden (se sista sidan). Området planläggs som u-område.	Inom berört markområde finns idag en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp. Rättighetsområdet för befintlig ledningsrätt motsvarar i stort sett föreslaget u-område i detaljplanen, befintlig ledningsrätt bekräftas. Inom berört markområde finns även ett officialservitut för tunnelbana, den nya detaljplanen påverkar inte befintligt officialservitut.	Den nya användningen som tillkommer i detaljplanen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser. I det fall en ledningsägare önskar söka ny ledningsrätt eller ompröva befintlig så bär ledningsägaren kostnadsansvar för de förrättningskostnader som uppstår.	Den nya användningen som tillkommer i detaljplanen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser. I det fall en ledningsägare önskar ompröva befintlig ledningsrätt får fastighetsägaren ersättning för mark som denne upplåter. Storleken på ersättningen beslutas genom en överenskommelse eller genom beslut i en lantmäteriförrättning.	Inga nya rättigheter planeras med anledning av detaljplanens genomförande vilket innebär att inga avtal bedöms vara nödvändiga.	Markområdet som berörs inom fastigheten är planlagt för kvartersmark i gällande detaljplan DP 132. Berört markområde är i gällande detaljplan begränsad genom prickmark och får inte bebyggas. Markområdet berörs även av DP 625Å som reglerar utrymmen för tunnelbana under mark. Genom den nya detaljplanen överförs gällande bestämmelser i befintliga detaljplaner. Den nya detaljplanen medger även nytt markreservat för u-område. Den nya bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig ledningsrätt. Bestämmelsen

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
						reglerar allmännyttiga ledningars läge inom fastigheten och att de ska vara åtkomliga.
Sicklaön 133:1 Ägare: Nacka församling	<p>Avstår ett markområde om cirka 340 kvm ungefär enligt Översikt bilden (se sista sidan). Området planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Avstår även cirka 16 kvm till fastigheten Sicklaön 361:1 blivande kvartersmark med ändamål för bostad. Bostad urholkas av gata. Tredimensionell fastighetsbildning är därför aktuellt i lägen där balkonger kragar ut över allmän plats.</p> <p>Osäker fastighetsgräns kan innebära att ytterligare mark behöver regleras. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplane- eller i genomförandeskedet efter det att detaljplanen antagits.</p>	<p>Belastas av ett avtalsservitut för allmän gångtrafik enligt bilden nedan.</p>  <p>Servitutet är till förmån för Nacka kommun och ger allmänheten rätt att gå och cykla här. Området planläggs som allmän plats som ersätter servitutet. Servitutet ska upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller genom att parterna gemensamt ansöker om att upphäva servitutet hos inskrivningsmyndigheten.</p>	<p>Kostnader för nödvändig reglering bekostas av Nacka kommun om inget annat avtalas.</p> <p>Vid fastighetsbestämning är huvudregeln att kostnader fördelas mellan dem som har nytta av åtgärden. Fastighetsägaren kan därför bli skyldig att bekosta del av åtgärden om inget annat avtalas.</p>	<p>Fastighetsägaren får ersättning för mark som denne avstår.</p> <p>Storleken på ersättningen beslutas antingen i samband med köp av marken eller i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Generellt baseras ersättningen på värdet av pågående markanvändning och värdet av eventuella förväntningar om ny markanvändning.</p>	<p>I första hand ska fastighetsägaren, ägaren av Sicklaön 361:1 och kommunen teckna en överenskommelse om fastighetsreglering som biläggs ansökan om fastighetsreglering.</p> <p>Med stöd av gällande lagar har kommunen även möjlighet att säkra markåtkomsten genom att lösa in marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft.</p>	<p>Markområdet som berörs inom fastigheten är inte detaljplanelagt. Området används för allmän trafik och innehåller två parkeringsplatser för besökare till kyrkogården.</p> <p>Genom den nya detaljplanen får marken användning för allmän plats GATA och bostad B som får urholkas av gata (GATA). Inom gatan bedöms likvärdiga parkeringsmöjligheter kunna kvarstå men eventuellt i ett annat läge jämfört med idag.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 136:2 Ägare: privat	Osäker fastighetsgräns kan innebära att mark behöver lösas in. Plangränsen är utlagd med marginal mot fastighetsgräns varför risken bedöms som låg. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen eller i genomförandeskedet efter det att detaljplanen antagits.	Inga rättigheter påverkas.	Vid fastighetsbestämning är huvudregeln att kostnader fördelas mellan dem som har nytta av åtgärden. Fastighetsägaren kan därför bli skyldig att bekosta del av åtgärden om inget annat avtalas.	Fastighetsägaren får ersättning för mark som denne eventuellt avstår.	Eventuellt behov av överenskommelse om fastighetsreglering.	Inga kända förändringar.
Sicklaön 137:13 Ägare: privat	Osäker fastighetsgräns kan innebära att mark behöver lösas in. Plangränsen är utlagd med marginal mot fastighetsgräns varför risken bedöms som låg. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen eller i genomförandeskedet efter det att detaljplanen antagits.	Inga rättigheter påverkas.	Vid fastighetsbestämning är huvudregeln att kostnader fördelas mellan dem som har nytta av åtgärden. Fastighetsägaren kan därför bli skyldig att bekosta del av åtgärden om inget annat avtalas.	Fastighetsägaren får ersättning för mark som denne eventuellt avstår.	Eventuellt behov av överenskommelse om fastighetsreglering.	Inga kända förändringar.
Sicklaön 137:14 Ägare: privat	Osäker fastighetsgräns kan innebära att mark behöver lösas in. Plangränsen är utlagd med marginal mot fastighetsgräns varför risken bedöms som låg. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen eller i genomförandeskedet efter det att detaljplanen antagits.	Inga rättigheter påverkas.	Vid fastighetsbestämning är huvudregeln att kostnader fördelas mellan dem som har nytta av åtgärden. Fastighetsägaren kan därför bli skyldig att bekosta del av åtgärden om inget annat avtalas.	Fastighetsägaren får ersättning för mark som denne eventuellt avstår.	Eventuellt behov av överenskommelse om fastighetsreglering.	Inga kända förändringar.

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 361:1 Ägare: Brf Klövern T51	<p>Avstår ett markområde om cirka 780 kvm ungefär enligt Översikt bilden (se sista sidan).</p> <p>Marken planläggs som allmän plats motsvarande cirka 760 kvm och kvartersmark med användning för elnätstation motsvarande cirka 20 kvm samt cirka 2 kvm som kvartersmark med användning för tunnelbana.</p> <p>Allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11. Kvartersmark med användning för tunnelbana överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Sicklaön 40:25. Kvartersmark för elnätstationen avses styckas av för att utgöra en självständig fastighet som ägs av elnätsbolaget (Nacka Energi AB).</p> <p>Detaljplanen möjliggör även tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgarage. Detta möjliggörs med planbestämmelsen (P) i plankartan kombinerat med e-bestämmelse. Tredimensionell fastighetsbildning är även aktuellt i de lägen där balkonger kragar ut över allmän plats.</p> <p>Erhåller cirka 80 kvm kvartersmark med ändamål för</p>	 <p>Belastas av ett avtalsservitut för allmän gångtrafik enligt bilden nedan.</p> <p>Servitutet är till förmån för Nacka kommun och ger allmänheten rätt att gå och cykla här. Området planläggs som kvartersmark och ersätter servitutet. Servitutet ska upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller genom att parterna gemensamt ansöker om att upphäva servitutet hos inskrivningsmyndigheten.</p> <p>Belastas även av ett avtalsservitut för avloppstunnel. Servitutsrätten bedöms vara belägen utanför planområdet och påverkas därför inte av planen. Vid genomförande av detaljplanen och vid förändringar av fastigheten Sicklaön 361:1 behöver hänsyn till servitutet tas. Belastningen kan avskrivs fastigheten men ska i övrigt fortsatt gälla.</p> <p>Anläggningsförrättning är aktuellt eftersom gemensamhetsanläggning för exempelvis parkering kan behöva</p>	<p>Reglering av allmän plats bekostas av Nacka kommun om inget annat avtalas. Fördelning av kostnader regleras utifrån vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknade gällande Program för markanvändning. Avsikten är att fastighetsägaren bekostar fastighetsreglering av allmän plats avsedd för lokala anläggningar och kvartersmark för elnätstation. Kommunen bekostar reglering av mark avsedd för primära allmänna anläggningar.</p> <p>Kostnaden för reglering av kvartersmark med ändamål för tunnelbana bekostas av fastighetsägaren till Sicklaön 40:25.</p> <p>Fastighetsägaren bekostar alla andra nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor.</p> <p>Fastighetsägaren erlägger exploateringsersättning och medfinansierings-</p>	<p>Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden genom ändrad markanvändning och nya byggrätter på sin fastighet.</p> <p>Fastighetsägaren får ersättning för mark som denna avstår enligt detaljplanen avseende kvartersmark med ändamål för tunnelbana.</p> <p>Fördelning av ersättning regleras utifrån vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknade gällande Program för markanvändning. Avsikten är att fastighetsägaren får ersättning för allmän platsmark som denna avstår avsedd för primäranläggningar.</p>	<p>I första hand ska fastighetsägaren och kommunen teckna en överenskommelse om fastighetsreglering som biläggs ansökan om fastighetsreglering.</p> <p>Med stöd av gällande lagar har kommunen även möjlighet att säkra markätkomsten genom att lösa in allmän platsmark efter att detaljplanen vunnit laga kraft.</p> <p>Kostnadsansvaret för fastighetsbildningsåtgärder och övriga frågor om kostnader och ersättning hanteras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren och har tidigare reglerats i en principöverenskommelse.</p> <p>Ytterligare avtal krävs för detaljplanens genomförande så som avtal om ersättning och avtal om arbeten nära spår.</p> <p>Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Region Stockholm och fastighetsägaren avseende de 2 kvm som ska regleras till</p>	<p>Fastigheten omfattas delvis av en byggnadsplan som medger en byggrätt för affärsverksamhet i två plan. Delar av fastigheten saknar plan. En mindre del av fastigheten omfattas även av detaljplanen för tunnelbanan DP 625.</p> <p>Genom den nya detaljplanen släcks befintliga byggrätter i befintlig byggnadsplan ut och ersätts med nya byggrätter för bostäder B, centrumverksamhet i bottenplan mot Värmdövägen och nedre torget C. Ny byggrätt för parkering (P) och allmän plats GATA, TORG och (TORG) samt kvartersmark för elnätstation (E₁). Befintlig användning i DP 625 bekräftas i den nya detaljplanen.</p> <p>Den nya byggrätten för bostäder möjliggör cirka 8 850 kvm ljus bruttoarea bostad vilket motsvarar cirka 195 mindre lägenheter i flerbostadshus mellan 4 och 7 våningar. Vidare möjliggörs cirka 460 kvm lokalyta.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
	bostad från fastigheter Sicklaön 133:1 samt 40:11. Bostad urholkas av allmän plats med användning för gata respektive torg.	bildas inom kvartersmark. Ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder kan bli aktuella inom kvartersmark.	ersättning för utbyggnad av tunnelbanan.		Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana.	
Sicklaön 40:11 Ägare: Nacka kommun	<p>Avstår ett markområde om cirka 1850 kvm ungefär enligt Översikt bilden (se sista sidan).</p> <p>Marken planläggs som kvartersmark och fränkiljs fastigheten Sicklaön 40:11 genom avstyckning. Ny fastighet bildas.</p> <p>Detaljplanen medger att utskjutande byggnadsdelar varför tredimensionell fastighetsbildning är aktuellt. Tredimensionell fastighetsbildning kan även vara aktuellt för parkeringsgarage samt för entréfunktion från tunnelbanan till Birkavägen.</p> <p>Erhåller ett markområde om cirka 1650 kvm. Mark som planläggs som allmän plats regleras från Sicklaön 133:1, 361:1 och 40:25 till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Område om cirka 130 kvm för elnätstation (E₁) avses styckas av för att bli egen fastighet med Nacka Energi AB som huvudman.</p>	<p>Det finns flera servitut för väg som belastar fastigheten Sicklaön 40:11. Dessa är inte lokaliserade inom planområdet. Vid nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för detaljplanens genomförande som omfattar fastigheten Sicklaön 40:11 ska dessa servitut därför fortsätta att gälla.</p> <p>Ny rättighet behöver skapas för tunnelbanan med entréfunktioner och utrymmen som ansluter mot Birkavägen. Rättigheten är till förmån för Region Stockholm och kommer att belasta ett avgränsat utrymme inom den nya bebyggelsen. Servitut eller tredimensionell fastighetsbildning bedöms som lämpliga alternativ.</p> <p>Det finns en redan inlämnad ansökan om bildande av servitut för tunnelbanan med stöd av detaljplanen för tunnelbanan med tillhörande överenskommelser. Ytterligare servitut behöver bildas för tunnelbaneanläggningen samt erforderliga anläggningar.</p> <p>Anläggningsförrättning är aktuellt eftersom gemensamhetsanläggning för exempelvis parkering kan behöva bildas inom kvartersmark. Ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder kan bli aktuella inom kvartersmark.</p>	Kostnadsansvaret för fastighetsbildningsåtgärder och övriga frågor om kostnader och ersättning hanteras i markgenomförandeavtal mellan fastighetsägaren och den exploatören som marken överläts till. Kommunen svarar för kostnader tillhörande avstyckning. Enligt tecknad överenskommelse ansvarar Region Stockholm för kostnader för fastighetsbildning avseende nytt servitut för infästningar.	Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden och markintäkter vid en framtida försäljning.	<p>Avsikten är att en överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas och biläggas ansökan om fastighetsreglering.</p> <p>Markgenomförandeavtal mellan fastighetsägaren och den byggaktör som marken överläts till ska upprättas. I avtalet kommer bland annat planerat utrymme för entréfunktion från tunnelbanestationen till Birkavägen inom bebyggelsen att regleras. Sedan tidigare finns ett markanvisningsavtal.</p> <p>Fastighetsägaren och Region Stockholm avser teckna avtal för att reglera samordningsfrågor vid utbyggnad av tunnelbanan och planerad bebyggelse.</p> <p>Avtal ska tecknas med Region Stockholm avseende ytterligare servitut för tunnelbaneanläggning samt erforderliga anläggningar.</p>	<p>Den del av fastigheten som berörs av detaljplanen omfattas delvis av en stadsplan som reglerar Järilaledens sträckning och en mindre del parkmark. Större delen av området saknar plan och utgörs av en växtbeklädd kulle.</p> <p>Genom den nya detaljplanen ersätts del av parkmarken med allmän plats GATA och ny allmän plats för TORG och NATUR tillkommer. Planen ger nya byggrätter för bostäder B, parkering (P) och centrumverksamhet C inom blivande kvartersmark. Centrumverksamhet kan inrättas i entréplan och våning 1. I högdelen är B kombinerat med C, K (kontor) och O₁ (Hotell) vilket ger en flexibel byggrätt i detta läge.</p> <p>Tunnelbanan med entréfunktioner och utrymmen inom det östra bebyggelsekvarteret möjliggörs med planbestämmelsen (T₂).</p> <p>Den nya byggrätten för bostäder möjliggör cirka 8 785 kvm ljus bruttoarea. Sammantaget motsvarar det</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
						cirka 195 mindre lägenheter i flerbostadshus mellan 5 och 16 våningar. Vidare möjliggörs cirka 600 kvm lokalyta i bottenplan.
Sicklaön 40:25 Ägare: Region Stockholm	<p>Avstår ett område om cirka 560 kvm till Sicklaön 40:11 samt erhåller ett område om cirka 260 kvm från Sicklaön 40:11 samt cirka 2 kvm från Sicklaön 361:1.</p> <p>Ansökan om 3D fastighetsbildning är inlämnad med stöd av detaljplanen för tunnelbanan och tecknad överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägaren och kommunen. Gränserna behöver justeras ytterligare för detaljplanens genomförande. Fastigheten kommer efter fastighetsreglering att utgöra en tredimensionell fastighet som urholkar kommunägda fastigheten Sicklaön 40:11. 3D-fastigheten ska omfatta tunnelbanans kommande stationsbyggnad med stationsentré mot Värmdövägen samt del av rulltrappsschakt. 3D-fastigheten planläggs som kvartersmark för den nya tunnelbanestationen. Kommunens urholkade fastighet planläggs som allmän plats med ändamålet torg samt kvartersmark (för utskjutande byggnadsdelar).</p> <p>Fastighetsbildningen innebär att hela Sicklaön 40:25 utom ett 3D-utrymme överförs till Sicklaön 40:11. Sedan regleras även ett</p>	Ansökan om bildande av servitut är inlämnad med stöd av detaljplanen för tunnelbanan (Dp 625) med tillhörande överenskommelser. Servitut ska bildas för tunnelbaneanläggningen samt erforderliga anläggningar (ventilation och grundläggning) samt för underhåll.	Kostnader för nödvändig fastighetsbildning för tunnelbanan bekostas av fastighetsägaren.	<p>Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande konsekvens.</p> <p>I aktuellt planförslag regleras ytan, motsvarande hela det övre torget och en mindre del av gatan, med markanvändningen T, Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymmen. Denna yta är något större än vad järnvägsplanen medger.</p>	<p>Nacka kommun och fastighetsägaren har tidigare tecknat överenskommelse om fastighetsreglering i samband med ansökan för genomförande av Dp 625. Kommunen och fastighetsägaren avser upprätta ny överenskommelse som stöd vid ansökan om reglering av ytterligare mark som justeras enligt ny detaljplan.</p> <p>Nacka kommun och fastighetsägaren avser även teckna avtal för att reglera samordningsfrågor vid utbyggnad av tunnelbanan och planerad bebyggelse.</p>	<p>De bestämmelser som reglerar tunnelbanan i gällande detaljplan (Dp 625) har lyfts över i den nya detaljplanen med mindre justeringar av tillåten schaktdjupsnivå på torget och justering av gränsen vilken medger ett större område för tunnelbanan mellan gata och torg.</p> <p>Anpassningen har genomförts i samråd med fastighetsägaren tidigare i planprocessen.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya som behövs	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal för genomförande av detaljplan	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
	3D-utrymme från Sicklaön 40:1 I till 40:25. Efter fastighetsregleringarna består fastigheten Sicklaön 40:25 av en 3D-fastighet.					

Översigtsbild

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämja med detaljplaneförslagets användningsgränser. Bilden nedan visar ungefärlig omfattning av idag kända behov vilka sammanfattats i tabellen ovanför. Markerat med grönt är osäkra fastighetsgränser. Skrafferade blå ytor avser blivande kvartersmark, skrafferade röda ytor är blivande allmän platsmark och organgeskrafferad yta är område i plan med kombinerad användning avseende allmän platsmark och kvartersmark där tredimensionell fastighetsbildning är aktuellt. Utskjutande byggnadsdelar redovisas schematisk i det östra kvarteret och lägen där balkonger kragar ut invid Kyrkstigens väst-östliga riktning är markerade. Områden markerat med blå tonad färg avser områden i detaljplanen med användning för kvartersmark och ändamål för elnätstation eller u-område.

-  Avsöndrad fastighetsgräns
-  Blivande kvartersmark
-  Blandad användning kvartersmark och allmän plats
-  Blivande allmän plats
-  Blivande kvartersmark, område för elnätstation
-  Kvartersmark, område för u-område

