

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Denna ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering ("Överenskommelse") har ingåtts mellan

1. Nacka kommun (org. nr 212000-0167) ("**Kommunen**"),
 2. Wallenstam Fastighets AB Älta AB (org. nr 556720-1198),
 3. Wallenstam Fastigheter 164 AB, org. nr 559044-4336
 - 4) Wallenstam Fastigheter 297 AB, org. Nr. 559088-0695
- Part 1) - 4) benämns i detta avtal enskilt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".
Part 2) - 4) benämns i detta avtal enskilt för "**Bolaget**" och gemensamt för "**Bolagen**".

Fastighetsbeteckning	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastigheterna Älta 10:1, Älta 19:1, Älta 24:2, Älta 25:1 och Älta 27:3.	
	Kommun: Nacka	Län: Stockholm
Ansökan	Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsbildning.	
Kontaktuppgifter	Kontaktperson i förrättningen för Nacka kommun är: David Arvidsson tel. nr. 08-718 93 18 och e-post david.arvidsson@nacka.se Kontaktperson i förrättningen för Bolagen är: Sara Wernersson, tel. nr. 08-508 947 58 och e-post sara.wernersson@wallenstam.se	
Villkor	Denna Överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte <ul style="list-style-type: none">• Detaljplan för Älta centrumkvarter ("Detaljplanen") antas av kommunfullmäktige i Nacka och därefter vinner laga kraft senast den 31 december 2025.	
Bakgrund	Wallenstam Fastighets AB Älta och Wallenstam Fastigheter 164 AB är båda delägare till fastigheten Älta 25:1 där de äger en andel om 99 % respektive 1 %. Wallenstam Fastighets AB Älta och Wallenstam Fastigheter 297 AB är båda delägare till fastigheten Älta 19:1 där de äger en andel om 99 % respektive 1 %. Wallenstam Fastighets AB Älta är även ägare till fastigheterna Älta 27:3 och Älta 24:2. Nacka kommun är ägare till fastigheterna Älta 10:1 och Sicklaön 42:2. Enligt Detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016/440) (" Detaljplanen ") utgör vissa delar av Bolagens fastigheter allmän	

Bilaga 6 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Sida 2

	<p>platsmark, vilka Bolagen därför ska överlåta till Kommunen på de villkor som framgår av detta avtal.</p> <p>I enlighet med ett exploateringsavtal som ingåtts mellan parterna ska Kommunen bl.a. bygga ut allmänna anläggningar på den mark som omfattas av Detaljplanen ("Exploateringsavtalet").</p>
Överenskommelse	Parterna är överens om följande.
Fastighetsreglering	<p><u>Marköverföring:</u></p> <p>Från fastigheten Älta 19:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 10:1 ett område som enligt Detaljplanen utgör allmän plats om ca 490 + 4 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 2, markerats med röd färg och märkts med siffran 2 ("Område 2").</p> <p>Från fastigheten Älta 19:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 10:1 ett område som enligt Detaljplanen utgör allmän plats om ca 193 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 2, markerats med röd färg och märkts med siffran 3 ("Område 3").</p> <p>Från fastigheten Älta 19:1 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 10:1 ett område som enligt Detaljplanen utgör allmän plats om ca 2019 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 2, markerats med röd färg och märkts med siffran 4 ("Område 4").</p> <p>Från fastigheten Älta 24:2 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 10:1 ett område som enligt Detaljplanen utgör allmän plats om ca 130 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 2, markerats med röd färg och märkts med siffran 5 ("Område 5").</p> <p>Från fastigheten Älta 27:3 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Älta 10:1 ett område som enligt Detaljplanen utgör allmän plats om ca 405 kvm vilket på bilagd karta, bilaga 2, markerats med röd färg och märkts med siffran 6 ("Område 6").</p> <p><u>Servitutsåtgärder</u></p> <p>Servitut 01-IM8-58/6381.1 avseende rättighet för Sicklaön 42:2 att använda del av Älta 19:1 och Älta 27:3 för ändamål vattenledning upphävs.</p> <p>Servitut 01-IM8-58/6382 avseende rättighet för Sicklaön 42:2 att använda del av Älta 25:1 för ändamål vattenledning upphävs..</p> <p>Servitut 0182K-91/23.1 avseende rättighet för Älta 10:1 att använda del av Älta 19:1 för ändamål transformator med väg upphävs.</p> <p>Servitut 0182K-91/23.4 avseende rättighet för Älta 27:3 att använda del av Älta 19:1 för ändamål väg upphävs.</p>

**Bilaga 6 Ansökan och överenskommelse
om fastighetsreglering**

Sida 3

	<p>Servitut 0182K-91/23.5 avseende rättighet för Älta 19:1 och Älta 27:3 att använda del av Älta 25:1 för ändamål väg upphävs.</p> <p>Servitut (FRM-akt 0182K-8736B.1) avseende rättighet för Älta 25:2 att använda del av Älta 25:1 för väg ska omlokaliseras i enlighet med bifogad överenskommelse, bilaga X.</p>
Ersättning	<p>För servitutsåtgärderna ska ingen ersättning betalas.</p> <p><u>Område 3, 4 och 6</u></p> <p>Kommunen ska ersätta Wallenstam Fastighets AB Älta AB med TVÅMILJONERFEMHUNDRATJUGOTUSEN (2 520 000) KRONOR för marköverföringen av område 3, 4 och 6 enligt ovan.</p> <p><u>Område 2 och 5</u></p> <p>Kommunen ska ersätta Wallenstam Fastighets AB Älta AB med FEMHUNDRASEXTUSENTVÅHUNDRAFEMTIO (506 250) KRONOR för marköverföringen av område 2 och 5 enligt ovan.</p> <p>Ersättningen för Område 2-6 skall betalas senast 30 dagar efter tillträdesdagen.</p> <p>Om betalningen sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker.</p>
Tillträde	<p>Förvärvaren av Område 2-6 (Kommunen) ska tillträda Område 2-6 så snart fastighetsbildningsbeslut för reglering av Område 2-6 vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").</p>
Fastighetsbildningsförrättning	<p>Parterna ska medverka till att fastighetsbildning enligt denna överenskommelse kan ske så snart som möjligt.</p> <p>Kommunen och Bolagen skall gemensamt ansöka om fastighetsbildning i enlighet med denna överenskommelse.</p> <p>Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för Område 2-6 i mindre utsträckning ändras ska överenskommelsen med oförändrade villkor i stället avse vid förrättningen bestämt markområde.</p> <p>Kostnader för fastighetsreglering betalas av Kommunen och Bolagen enligt fördelning nedan.</p>
Förrättningskostnader	<p>Förrättningskostnaden för denna fastighetsreglering skall fördelas enligt följande:</p> <p>Kommunen står för förrättningskostnaden med undantag av kostnaden för omlokalisering av servitut FRM-akt 0182K-8736B.1.</p>


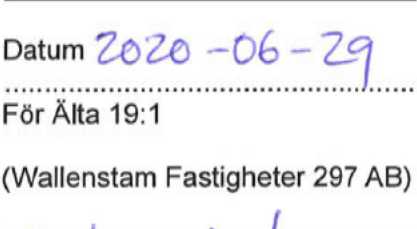
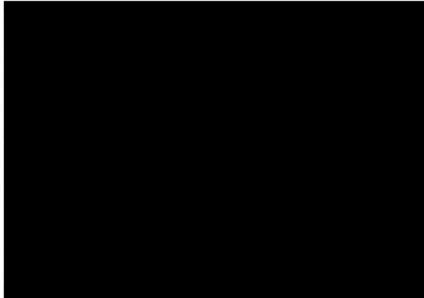

Bilaga 6 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Sida 4

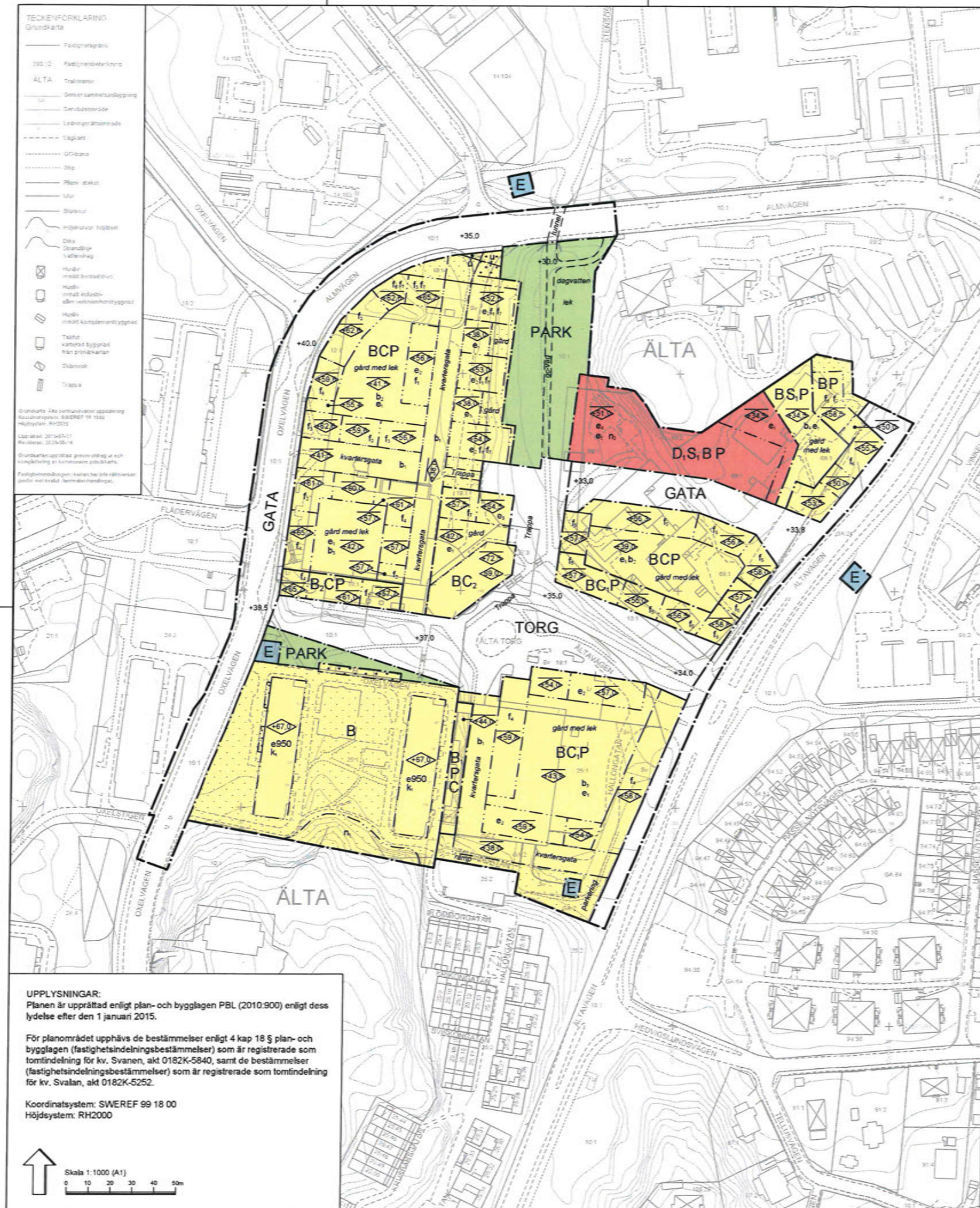
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till: Kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta
Områdets skick	<p>Område 2-6 överförs evakuerat och städat och i övrigt i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Kommunen förklarar sig godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från varje anspråk på grund av föreliggande fel och brister.</p> <p>Bolaget ska från och med undertecknande av denna överenskommelse och fram till tillträdesdagen inte vidta – eller underlåta att vidta – åtgärder som kan medföra att Området minskar i värde.</p> <p>Kommunen ska från och med undertecknande av denna överenskommelse och fram till tillträdesdagen inte vidta – eller underlåta att vidta – åtgärder som kan medföra att Området minskar i värde</p>
Fakturareferens	<p>Kontaktperson Kommunen: David Arvidsson, exploateringsenheten Nacka</p> <p>Ansvarsnummer: 24200</p> <p>Projekt: 9630 Älta centrumkvarter</p> <p>Kontaktperson Bolagen: Sara Wernersson</p>
Bifogade handlingar	<p>Bilaga 1 Detaljplan</p> <p>Bilaga 2 Karta över fastighetsregleringar</p> <p>Bilaga 3 Ansökan och överenskommelse fastighetsreglering</p>
Ändring och tillägg	<p>Denna överenskommelse innehåller alla villkor mellan Kommunen och Bolagen angående överföring av Område 2-6. Det finns dock andra civilrättsliga åtagande och avtal i andra avtal mellan parterna</p> <p>Ändring eller tillägg till denna Överenskommelse kräver för sin giltighet att skriftlig överenskommelse undertecknas av samtliga Parter.</p>

Bilaga 6 Ansökan och överenskommelse
om fastighetsreglering

Sida 5

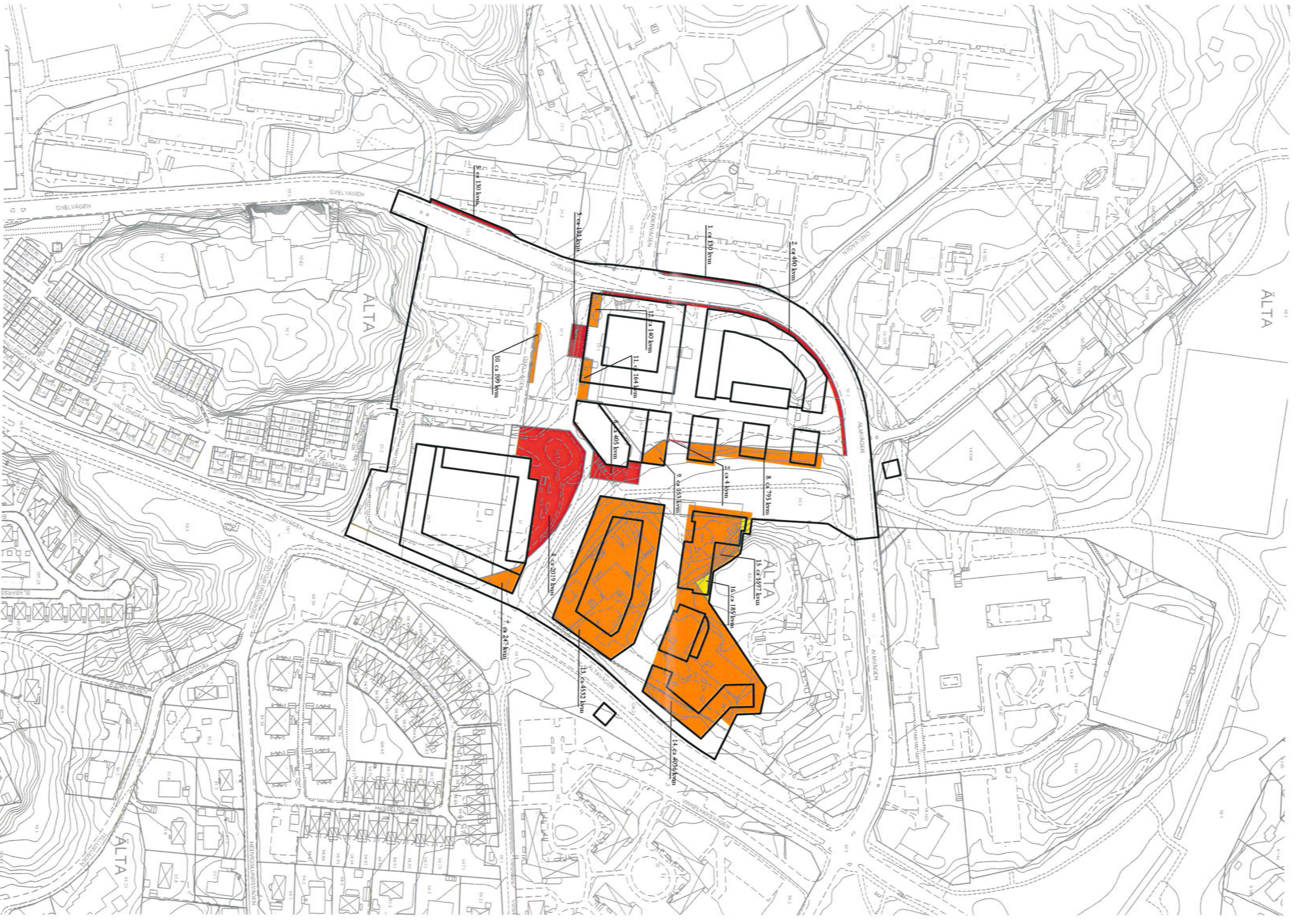
Underskrifter	Datum För Älta 10:1 och Sicklaön 42:2 (Nacka kommun)	Datum 2020-06-29 För Älta 25:1 och Älta 24:2 Älta 19:1, Älta 27:3 (Wallenstam Fastighets AB Älta)
 Namn	
 Namn	
	Datum 2020-06-29 För Älta 25:1 (Wallenstam Fastigheter 164 AB)	Datum 2020-06-29 För Älta 19:1 (Wallenstam Fastigheter 297 AB)
		

UAX



- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
- Gränser**
 - Planområdesgränns
 - Användningsgränns
 - Egenskapsgränns
 - Administrativ gränns
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 15 § punkt 2)**
 GATA Gata
 PARK Park
 TORG Torg
- Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 11 § punkt 1)**
 B Bostäder
 B₁ Bostadskomplement
 B₂ Bostäder. Bostadslägenhet får ej anordnas i entréplan mot angränsande TORG och GATA
 C Centrum
 C₁ Centrum. I entréplan mot allmän plats TORG eller GATA får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder, eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.
 C₂ Centrum. I entréplan mot angränsande allmän plats TORG får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder anordnas.
 D, S, BP Äldreboende, vård- och omsorgsboende
 E Teknisk anläggning, näststation
 P Parkering
 S Förskola
- Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**
 +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
 Begränsning av markens utnyttjande
 Endast komplementbyggnad får placeras. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 Marken får inte förses med byggnad. Uteplats, terrass/altan samt skärmtak över cykelparkering får anordnas (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Utbyggnadsgrad**
 e950 Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 e₁ Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 20 kvadratmeter, och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkering uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 e₂ Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2,5 meter in från fasadiv mot allmän plats och uppta maximalt 25 procent av takytan, med en maxhöjd om 3,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 e₃ Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2,5 meter in från ytterfasad mot allmän plats och uppta maximalt 65 procent av takytan, med en maxhöjd om 4,0 meter. Fläktrum får döjas med skärmar eller liknande. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 e₄ Största byggnadsarea för vård- och omsorgsboende är 1250 kvadratmeter. Största byggnadsarea för förskola är 750 kvadratmeter, dock får förskola uppta en byggnadsarea om 1250 kvadratmeter om förskolan integreras med vård- och omsorgsboende. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
 e₅ Största byggnadsarea i kvadratmeter för bostäder är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock som högst 600 kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Utöver angiven nockhöjd och byggnadshöjd får mindre byggnadsdelar såsom taksarg, skorsten, tekniska installationer, samt mindre del av trapphus, hisschakt eller liknande uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Utformning**
 f₁ Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 2 meter från fasadiv mot öst (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 f₂ Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 1 meter från fasadiv mot allmän plats och kvartersgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 f₃ De två översta våningsplanerna ska utföras med lutande fasad/tak med mellan 30 och 90 graders lutning. Mindre delar av lutande fasad/tak får utföras vertikalt/låglutande, såsom takkupor och takets översta del, se illustration på sida 24 i planbeskrivning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 f₄ Byggnad ska utföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 30-45 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₅ Byggnad ska utföras med lutande tak med en minsta takvinkel på 25 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 f₆ Byggnad ska utföras med sadeltak eller mansardtak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 f₇ Balkonger, burspråk eller skärmtak får kräga ut maximalt 1,5 meter från fasadiv över prickmark (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Huvudentréer för bostäder och lokaler ska vara tydligt markerade och placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Utvändiga trapphus med loftgång får inte anordnas mot allmän plats eller kvartersgator. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats TORG ska ha ett avstånd mellan golvet överkant och takbjälklagets underkant om minst 3,5 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Balkonger och skärmtak får kräga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats GATA, TORG samt över kvartersgator, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård som inte är markerat med prickmark får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kräva ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Utifrån**
 b₁ Körbart bjälklag ska anordnas ovan parkeringsgarage (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 b₂ Övan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 40 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 b₃ Övan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 30 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 b₄ Övan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 50 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regnjudan kan fördröjas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Mark och vegetation**
 n₁ Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Schaktning, sprängning och utfyllnad får inte göras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
 n₂ Nya byggnader ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning och schaktning. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Varsamhet**
 k₁ Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintliga byggnadens enhetliga arkitektur och tidstypiska karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, balkonger och entrépartier ska behållas. Eventuella tillägg ska samordnas och ges en enhetlig utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- Skydd mot störningar**
 Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:
 - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
 - bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
 - ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.
 - Fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande bullerållor ska alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Administrativa bestämmelser**
 Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
 Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar (PBL 4 kap 15 §)
 Marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med n₁ (PBL 4 kap 15 §)
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- ILLUSTRATION**
 - - - - - Illustrationslinje
 Illustrationslinje Illustrationstext
- ANTAGANDEHANDLING**
 Detaljplan för
Älta centrumkvarter
 fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3,
 69:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun
 Standard planförfarande
 Planenheten i november 2019, justerad i juni 2020
- Angela Jonasson
 Biträdande planchef
- Magnus Bohman
 Planarkitekt
- KFKS 2016/440
 Projektnr. 9630
- Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Illustrationsplan
- Tillstyrkt av MSN
 Antagen av KF
 Laga kraft



Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Bakgrund

För att möjliggöra exploatering inom Älta centrum enligt den detaljplan som håller på att tas fram behöver ett vägservitut ändras.

Berörda fastigheter

- Älta 25:2 Nacka kommun
- Älta 25:1 Wallenstam Fastighets AB Älta och Wallenstam Fastigheter 164 AB

Ansökan och överenskommelse

Ägarna av de berörda fastigheterna är överens om att nyupplåtelse och upphävande av servitut ska ske i enlighet med nedanstående beskrivning. Denna överenskommelse utgör också ansökan om fastighetsreglering.

Upphävande av servitut

Officialservitut för väg med aktbeteckning 0182K-8736B.1 ska upphävas.

Förmån: Älta 25:2

Belastar: Älta 25:1

Ingen ersättning ska betalas med anledning av upphävandet. Tillträde ska ske så snart förrättningen vunnit laga kraft.

Nytt servitut

Ett nytt servitut ska bildas enligt nedan.

Ändamål: Väg

Rätt att använda, väg för in- och utfart inom område betecknat Sv1 nedan samt rätt att använda område markerat med Sv2 för nyttotrafik.

Till förmån för: Älta 25:2

Belastar: Älta 25:1

Ersättning

Någon ersättning ska inte betalas med anledning av servitutsupplåtelsen. Ägarna av Älta 25:1 bekostar och utför anläggningen.

Tillträde

Tillträde ska ske så snart förrättningen vunnit laga kraft och anläggningen är utförd.

Bilaga 3 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering



Förrättningskostnader

Samtliga förrättningskostnader till följd av ovanstående åtgärder betalas av ägarna till Älta 25:1.

Aktmottagare

Ett skannat exemplar vardera till nedanstående kontaktpersoner.

Kontaktpersoner



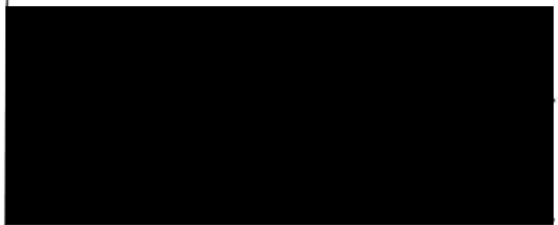

För Älta 25:1 Wallenstam Fastighets AB Älta och Wallenstam Fastigheter 164 AB, Sara Wernersson
För Älta 25:2, Nacka kommun Gustaf Davidsson

cb

**Bilaga 3 Ansökan och överenskommelse
om fastighetsreglering**

Denna överenskommelse har upprättats i ett original som genom ägaren av Älta 25:1 s försorg lämnas till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Parterna ska erhålla varsin kopia

Underskrifter

<p>För Nacka kommun (Älta 25:2)</p> <p>Ort och datum:.....</p> <p>.....</p> <p>Underskrift</p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>	<p>För Nacka kommun (Älta 25:2)</p> <p>Ort och datum:.....</p> <p>.....</p> <p>Underskrift</p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>
<p>För Wallenstam Fastighets AB Älta (Älta 25:1)</p> <p>Ort och datum: <i>Stockholm 29/6-20</i>.....</p> <p></p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>	<p>För Wallenstam Fastighets AB Älta (Älta 25:1)</p> <p>Ort och datum: <i>Stockholm 29/6-20</i>.....</p> <p></p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>
<p>För Wallenstam Fastigheter 164 AB (Älta 25:1)</p> <p>Ort och datum: <i>Stockholm 29/6-20</i>.....</p> <p></p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>	<p>För Wallenstam Fastigheter 164 AB (Älta 25:1)</p> <p>Ort och datum: <i>Stockholm 29/6-20</i>.....</p> <p></p> <p>.....</p> <p>Namnförtydligande</p>