

## ÖVERENSKOMMELSE OM INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR GARAGE OCH GÅRD

**berörande Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10 m.fl. fastigheter i Nacka kommun**

Komplettering av ansökan i ärende AB167535

### Berörda fastigheter

Fastighet	Lagfaren ägare	Ägare enligt köpekontrakt/tomträttshavare
<b>Sicklaön 38:2</b> <b>(Munspelet)</b>	Holmenkvarnen 7 AB / 556710-2313 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:3</b> <b>(Radhusen)</b>	Holmenkvarnen 6 AB / 556710-2321 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:10</b> <b>(Förskola)</b>	Nacka kommun / 212000-0167 / 131 81 Nacka	Tomträttshavare: Qvarnhussudden Fastighet AB / 556978-9935 / c/o Alexanderskolan AB Skeppargatan 51, 1 tr. 114 58 Stockholm
<b>Sicklaön 38:14</b> <b>(Skola)</b>	Nacka kommun / 212000-0167 / 131 81 Nacka	Tomträttshavare: Kvalitena Kvarnholmen AB / 559053-5224 / Strandvägen 5A 114 51 Stockholm
<b>Sicklaön 38:15</b> <b>(Havrekvarn)</b>	Holmenkvarnen 7 AB / 556710-2313 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:18</b> <b>(Närcentrum)</b>	Holmenkvarnen 7 AB / 556710-2313 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:19</b>	Riskvarnen AB / 556989-3638 / c/o Oscar Properties AB Box 5123, 102 43 Stockholm	

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Sicklaön 38:20</b>	JM AB / 556045-2103 / 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:22 (Nordvästhusen)</b>	Holmenkvarnen 5 AB / 556710-2388 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:32 (Sjökrogen)</b>	Holmenkvarnen 7 AB / 556710-2313 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	
<b>Sicklaön 38:33 (Stenhusen)</b>	Tunolle Fastigheter AB / 559012-1199 / c/o JM AB 169 82 Stockholm	

## 1 Inledning

På Kvarnholmen är ny bostads- och verksamhetsbebyggelse under uppförande, dessutom sker ombyggnad av befintliga byggnader, allt i enlighet med laga kraftvunna detaljplaner, Kvarnholmen Etapp 1-5. Denna överenskommelse berör anläggningar som ligger inom Etapp 2 – Centrala kvarnområdet. I detaljplanen förutsätts parkering för tillkommande bebyggelse ske i garage under mark. Delar av bostadsbebyggelsen ska ha en gemensam gård. Garagen och gården föreslås inrättas som gemensamhetsanläggningar. Situationsplan över området där anläggningar är belägna se bilaga 1.

Garaget ska utföras i tre våningar och ska utgöras av två i huvudsak separerade anläggningar. De två nedersta planen ska vara ett garage både för bostads-, kontors- och besöksparkering medan det översta planet är avsett för enbart bostadsparkering. Garagen har in- och utfarter via Kvarnholmsvägen (f.d. Tre Kronors Väg). Kvarnholmsvägen är en allmän gata som kommunen ansvarar för.

Fastigheterna Sicklaön 38:19 och 38:20 ska parkera i det översta garageplanet (plan 11), samt använda gården gemensamt. Fastigheterna Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10, 38:14, 38:15, 38:18, 38:19, 38:20, 38:22, 38:32 och 38:33 ska parkera i det nedre garaget (plan 9 och 10). Detta garage ska också användas av besökare till bostäderna på Sicklaön 38:19 och 38:20.

De två garagen har vissa gemensamma funktioner för vilka en ytterligare gemensamhetsanläggning föreslås inrättas. Det gäller två trapphus, dräneringsledningar och garagens grundläggning. Samtliga fastigheter har behov av att vara med i denna gemensamhetsanläggning.

Detta avtal avser överenskommelse och ansökan om inrättande av fyra gemensamhetsanläggningar; ga1 omfattande det övre garageplanet och gård, ga2 omfattande de två nedre garageplanen, ga3 omfattande trapphus, dräneringsledningar och garagens grundläggning samt ga4 omfattande dagvattenanläggning för gård och bostadshus.

*Js Gunn*  
*d.r.*

## 2 Gemensamhetsanläggning 1 (ga1)

### Garage och gård

#### 2.1 Anläggningens omfattning, läge m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av ett underjordiskt garage i en våning (plan 11) med 133 parkeringsplatser för personbilar och handikapparkering, därutöver mc-platser, gård och gångtytor. I anläggningen ska ingå alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion såsom:

##### Garage

- Garagets byggnadskonstruktioner såsom väggar, pelare, tak, mellanbjälklag. Grundläggning ingår inte.
- Körytor och parkeringsplatser med tillhörande anordningar
- Garageportar och ramper
- Samtliga ytskikt på väggar, golv, tak, pelare m.m.
- Ventilationsanläggning (inluftsintag från bostadshus, fläktar, frånluftskanaler m.m.)
- Sprinkleranläggning inklusive utrymme beläget på plan 10
- Oljeavskiljare inklusive utrymme på plan 9
- Elförsörjning (utrustning i elcentral, elledningar, m.m.) inklusive utrymme på plan 10
- Belysning
- Passersystem
- I övrigt alla infästningar, upplag och andra anordningar som erfordras för garagets funktion.

Nödutrymning sker via trapphus som föreslås ingå i ga3.

Där garaget är överbyggt med bollplan och enskilda uteplatser avgränsas anläggningen uppåt till och med isolering ovan tätskikt. Där garaget är överbyggt med byggnad avgränsas anläggningen uppåt till mitten av bjälklag. Nedåt avgränsas garaget till mitten av bjälklag.

##### Gård

- Gård
- Gångvägar
- Trappor och ramper med tillhörande anordningar
- Gräs- och planteringsytor
- Lek- och samvaroytor inklusive utrustning
- Cykelställ
- Vattenutkastare inklusive undermätare
- Belysning innehållande ledningar, belysningsstolpar och för belysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar
- Övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar

Gården är belägen mellan bostadshusen. Till gården hör markuppbyggnad samt ytor fram till byggnaders fasader med undantag av enskilda uteplatser. Gemensamhetsanläggningens huvudsakliga omfattning är redovisad i bilagor 2-5.

#### 2.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Sicklaön 38:19 och 38:20 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

### 2.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Sicklaön 38:2 och 38:20 med avgränsning och omfattning enligt punkten 2.1.

### 2.4 Andelstal

Andelstalen baseras på antalet parkeringsplatser för respektive deltagare.

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Sicklaön 38:19	75
Sicklaön 38:20	58
Summa	133

## 3 Gemensamhetsanläggning 2 (ga2) Garage

### 3.1 Anläggningens omfattning, läge mm

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av underjordiskt garage i två våningar (plan 9 och 10) med 240 parkeringsplatser för personbilar, därutöver mc-platser, gångytor m.m. samt ett trapphus. I anläggningen ska ingå alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion såsom:

#### Garage

- Garagets byggnadskonstruktioner såsom ytterväggar, pelare, tak, mellanbjälklag. Grundläggning ingår inte.
- Körytor och parkeringsplatser med tillhörande anordningar
- Garageportar och ramper
- Trapphus
- Samtliga ytskikt på väggar, golv, tak, pelare m.m.
- Ventilationsanläggning (fläktar, frånluftskanaler m.m.)
- Sprinkleranläggning inklusive utrymme på plan 9
- Oljeavskiljare på plan 9
- Elförsörjning (utrustning i elcentral, elledningar m.m.) inklusive utrymme på plan 10
- Belysning
- Passersystem
- I övrigt alla infästningar, upplag och andra anordningar som erfordras för garagets funktion.

I trapphuset ingår entrédörr, hiss, trappor, gångytor, dörrar, ytskikt på väggar, golv och tak, belysning samt fasader och tak på byggnaden ovan mark. Nödutrymning sker via trapphus tillhörande gemensamhetsanläggningen och genom trapphus som ska ingå i ga3. Garaget är överbyggt med annat garage, ga1, och anläggningen avgränsas uppåt mitt i bjälklag. Nedåt avgränsas garaget i underkant bottenplatta. Gemensamhetsanläggningens huvudsakliga omfattning är redovisad i bilagor 2-4.

### 3.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10, 38:14, 38:15, 38:18, 38:19, 38:20, 38:22, 38:32 och 38:33 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

### 3.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Sicklaön 38:2 och 38:20 med avgränsning och omfattning enligt punkten 3.1.

### 3.4 Andelstal

#### Beräkningsgrunder

Trafikmängden utgör grund för andelstalen och baseras på behovet av parkeringsplatser för respektive fastighet. Utifrån givna parkeringsnormer samt parkeringsbehovet på den specifika platsen har det totala parkeringsbehovet, efter justering för markplatser, beräknats till 296 platser. Beräkningen framgår av parkeringsutredning "PM Parkering 2015-07-01 rev. 2016-01-21" utförd av SWECO, se bilaga 10.

Parkeringsutredningen har vidare gjort en uppskattning av möjligheterna till samnyttjande av parkeringsplatser med hänsyn taget till beläggningsgrader för olika fastighetstyper (bostadsfastigheter, kontorsfastigheter, handelsfastigheter m.fl.) vid olika tider på dygnet och olika dagar i veckan. Den tidpunkt då flest bilar använder garaget nyttjas 234 platser samtidigt. Det garage som byggs har 240 platser varför 12 platser kan disponeras av Sicklaön 38:22 (Nordvästhusen), en fastighet vars behov inte är medtaget i parkeringsutredningen.

Andelstalen för utförande ska sättas i förhållande till den *nytta* en fastighet har av att delta i *gemensamhetsanläggningen*. Andelstalen för drift står i förhållande till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen. I denna anläggning har fastigheterna varierande *ändamål* och trafikrörelserna för dessa har olika omfattning. Vissa fastigheter alstrar 2 trafikrörelser/dygn och andra fastigheter 8 rörelser/dygn. Behov finns av att skilja på andelstalen för utförande och drift.

#### Andelstal för utförande

Bostadsfastigheterna tilldelas fasta parkeringsplatser efter det beräknade behovet och andelstalet för utförande (nyttan) är lika med behov av parkeringsplatser.

Övriga fastigheter kommer genom samnyttjande att dela på återstående parkeringsplatser. I *parkeringsutredningen* visas att behovet varierar under dygnet och veckodagarna och därför tillgodoses det beräknade behovet med färre platser. Antalet parkeringsplatser som är tillgängliga för övriga fastigheter motsvarar ca 70 % av behovet och andelstalet beräknas därför till 2/3 av *respektive* fastighets behov.

Skolan intar en särställning som kombinerar parkering för arbetsplatser dagtid med besökare till skola och idrottshall på i huvudsak kvällar och helger. Skolan har ett konstant behov av platser men behöver inte tilldelas fasta platser. Ingen reduktion för samnyttjande har gjorts för skolan.

Andelstal för utförande framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal för utförande	Kommentar
Sicklaön 38:2 Munspelet	26	Samnyttjar
Sicklaön 38:3 Radhusen	24	Fasta platser
Sicklaön 38:10 Förskolan	6	Fasta platser
Sicklaön 38:14 Skolan	50	Samnyttjar och har konstant behov
Sicklaön 38:15 Havrekvarn	24	Samnyttjar
Sicklaön 38:18 Närcentrum	45	Samnyttjar
Sicklaön 38:19 Gästplatser	6	Samnyttjar
Sicklaön 38:20 Gästplatser	4	Samnyttjar
Sicklaön 38:22 Nordvästhusen	12	Fasta platser
Sicklaön 38:32 Sjökrogen	5	Samnyttjar
Sicklaön 38:33 Stenhusen	38	Fasta platser
Summa	240	

#### Andelstal för drift

De olika platserna i garaget förväntas användas olika antal gånger per dygn. Mer användning betyder mer slitage på körytor, portar m.m. En uppskattning av antalet fordonsrörelser per dygn fördelat på alla veckodagar har multiplicerats med antalet platser (andelstal för utförande). För att täcka kostnaderna för garagets underhåll och drift föreslås avgifter tas ut av deltagarna i gemensamhetsanläggningen enligt nedan.

Fastighet	Andelstal för drift	Kommentar
Sicklaön 38:2 Munspelet	104	4 rörelser/dygn
Sicklaön 38:3 Radhusen	48	2 rörelser/dygn
Sicklaön 38:10 Förskolan	12	2 rörelser/dygn
Sicklaön 38:14 Skolan	250	5 rörelser/dygn
Sicklaön 38:15 Havrekvarn	96	4 rörelser/dygn
Sicklaön 38:18 Närcentrum	360	8 rörelser/dygn
Sicklaön 38:19 Gästplatser	24	4 rörelser/dygn
Sicklaön 38:20 Gästplatser	16	4 rörelser/dygn
Sicklaön 38:22 Nordvästhusen	24	2 rörelser/dygn
Sicklaön 38:32 Sjökrogen	20	4 rörelser/dygn
Sicklaön 38:33 Stenhusen	76	2 rörelser/dygn
Summa	1030	

#### Ändring av andelstal

Det kan uppkomma ett behov av att ändra andelstalen för drift om användningen förändras. Detta kan antingen ske efter en överenskommelse mellan deltagare som godkänns av lantmäterimyndigheten (43 § Anläggningslagen) eller efter en omprövningsförrättning (35 § Anläggningslagen). Vissa begränsningar finns i möjligheten för lantmäteriet att genomföra en omprövningsförrättning. Därför föreslås att Anläggningsbeslutet ska innehålla en föreskrift om att frågan får omprövas efter viss tid.

*Handwritten signature*  
*Handwritten initials*

## 4 Gemensamhetsanläggning 3 (ga3) Grundläggning m.m.

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av grundläggning, stödmur, trapphus och dräneringsledning. I anläggningen ska ingå alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion såsom:

### 4.1 Anläggningens omfattning, läge mm

- Grundläggning bestående av lättfyllning utanför garagets väggar (utsida betongkonstruktion) fram till fast berg respektive byggnadskonstruktion. Under bottenplatta består grundläggningen av krossat material ned till fast berg.
- Stödmur mot Kvarnholmsvägen (f.d. Tre Kronors väg)
- Trapphus inklusive passersystem
- Dräneringsledning

Grundläggningen redovisas i sektioner på bilaga 6 ritning över sektionernas läge. Stödmurens placering framgår av bilaga 5 och dess utformning av bilaga 7. I trapphusen (två stycken) ingår entrédörrar, hissar, trappor, gångytor, dörrar, ytskikt på väggar, golv och tak samt belysning. Byggnaden ovan mark ingår med ytterväggar och tak. Trapphusens placering redovisas på bilagor 2-5. Dräneringsledningarnas utbredning redovisas på bilaga 8.

### 4.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10, 38:14, 38:15, 38:18, 38:19, 38:20, 38:22, 38:32 och 38:33 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

### 4.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Sicklaön 38:2 och 38:20 med avgränsning och omfattning enligt punkten 4.1.

### 4.4 Andelstal

Ga3 består av funktioner som är gemensamma för alla tre garageplanen. Ga1 består av ett garageplan och ga2 av två garageplan. Andelstalen för ga3 har beräknats på så sätt att deltagande fastigheter i ga1 har delat på 1/3 och deltagande fastigheter i ga2 har delat på 2/3 enligt sina respektive andelstal. Andelstalen för utförande har använts.



Fastighet	Andelstal i ga:3 från		Andelstal i ga:3, utförande och drift
	ga:1	ga:2	
Sicklaön 38:2 Munspelet	-	22	22
Sicklaön 38:3 Radhusen	-	20	20
Sicklaön 38:10 Förskolan	-	5	5
Sicklaön 38:14 Skolan	-	42	42
Sicklaön 38:15 Havrekvarn	-	20	20
Sicklaön 38:18 Närcentrum	-	37	37
Sicklaön 38:19 Bostadshus	55	5	60
Sicklaön 38:20 Bostadshus	45	3	48
Sicklaön 38:22 Nordvästhusen	-	10	10
Sicklaön 38:32 Sjöökrogen	-	4	4
Sicklaön 38:33 Stenhusen	-	32	32
<b>Summa</b>	100	200	300

## 5 Gemensamhetsanläggning 4 (ga4)

### Dagvattenanläggning

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta och bestå av dagvattenanläggning. Anläggningen avvattnar den gemensamma gården samt bostadshusen på Sicklaön 38:20. I anläggningen ska ingå dagvattenbrunnar och dagvattenledningar samt alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion.

#### 5.1 Anläggningens omfattning, läge m.m.

Dagvattenanläggningens utbredning redovisas på bilaga 9.

#### 5.2 Deltagande fastigheter

I anläggningen ska Sicklaön 38:19 och 38:20 delta. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

#### 5.3 Upplåtet utrymme mm

För anläggningen upplåts utrymme inom Sicklaön 38:2 och 38:20 med avgränsning och omfattning enligt punkten 5.1.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## 5.4 Andelstal

Andelstalen baseras på tillförd mängd dagvatten för respektive deltagare.

Fastighet	Andelstal för utförande och drift
Sicklaön 38:19	1
Sicklaön 38:20	2
Summa	3

## 6 Utförandetid

Anläggningarna beräknas vara färdigställda senast 2018.

## 7 Förvaltning

Förvaltning av samfälligheter sker enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SLF). Förvaltningen av ga1 och ga4 ska ske genom delägarförvaltning. En samfällighetsförening ska bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningarna ga2 och ga3.

Intäkter från parkeringsplatser i ga2 ska tills vidare fördelas enligt bilaga 11.

## 8 Ersättning

Ingen ersättning ska betalas för upplåtet utrymme.

## 9 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska fördelas efter andelstal i punkten 4.4.

## 10 Utförandekostnader

Utförandekostnaderna är fördelade i särskilda överenskommelser.

## 11 Ansökan om lantmäteriförrättning m.m.

Denna överenskommelse kompletterar ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, ärendenummer AB167535. Undertecknanden biträder härmed ansökan.

Ritningarna i bilagorna är preliminära och kan komma att justeras vid den fortsatta projekteringen. Denna överenskommelse upprättas i ett exemplar till Lantmäterimyndigheten i Nacka.

2016-10-18

Stockholm 26/10 2016  
~~Nacka kommun~~  
Holmenkvarnen 6 AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:3-38:14



.....  
Anna Anisimova

Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm /  
Holmenkvarnen 6 AB  
Nacka kommun, lagfaren ägare Sicklaön 38:3 och 38:14

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm 19/10 2016  
Qvarnhussudden Fastighet AB Tomträttshavare Sicklaön 38:10




.....  
Henriette von Quaken

Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm 19/10 2016  
Kvalitena Kvarnholmen AB tomträttshavare Sicklaön 38:14



JOHAN LINDBERGER

10 (12)

2016-10-18

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm /

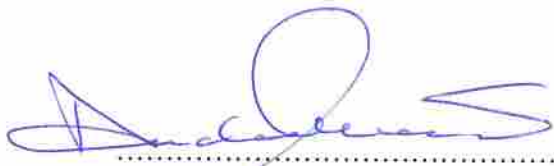
Holmenkvarnen 7 AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:2, 38:15, 38:18 och 38:32

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm 19/10 2016

Riskvarnen AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:19



Anders Herrest

.....  
Namnförtydligande



Bo Leijon

.....  
Namnförtydligande

Stockholm /

JM AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:20

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm /

Holmenkvarnen 5 AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:22

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Stockholm /

Tunolle Fastigheter AB, lagfaren ägare Sicklaön 38:33

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

**Bilagor**

- Bilaga 1 Situationsplan byggnader
- Bilaga 2 Garage – plan 11
- Bilaga 3 Garage – plan 10
- Bilaga 4 Garage – plan 9
- Bilaga 5 Gård
- Bilaga 6 Grundläggning
- Bilaga 7 Stödmur
- Bilaga 8 Dräneringsledning
- Bilaga 9 Dagvattenledning
- Bilaga 10 PM parkering utförd av SWECO 2015-07-01 rev. 2016-01-21
- Bilaga 11 Överenskommelse om fördelning av intäkter från parkeringsavgifter i ga2