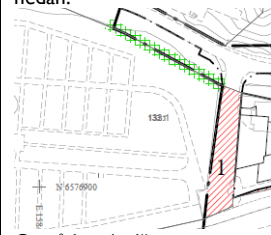
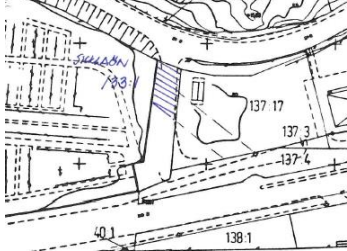



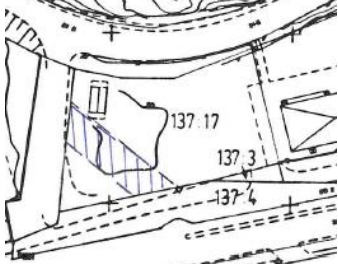
Bilaga. Fastighetskonsekvensbeskrivning


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 rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 133:1 Ägare: Nacka församling	<p>Avstår ett markområde om cirka 300 kvm enligt bilden nedan.</p>  <p>Området planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Osäker fastighetsgräns kan innebära att ytterligare mark behöver regleras. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplanprocessen.</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 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>Kostnader för nödvändig fastighetsreglering 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 och kommunen teckna en överenskommelse 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 detaljplanlagt. 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). Inom gatan ryms två parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning vilket innebär att likvärdig parkeringsmöjlighet finns kvar men kan nyttjas av fler än kyrkans besökare, särskilt tillstånd krävs.</p>


Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 136:2 Ägare: privat	Osäker fastighetsgräns kan innebära att mark behöver lösas in. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen.	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. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen.	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. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen.	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 rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
<p>Sicklaön 361:1 Ägare: Brf H Alm taket 5 I</p>	<p>Avstår ett markområde om cirka 660 kvm enligt bilden nedan.</p>  <p>Marken planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:1 I.</p>	<p>Belastas av ett avtals servitut 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>Detaljplaneförslaget tar inte ställning till bebyggelsens slutgiltiga utformning vilket innebär att nya rättigheter kan krävas om utkravning över allmän plats aktualiseras.</p> <p>Anläggningsförrättning är aktuellt eftersom att gemensamhetsanläggning för exempelvis parkering kan behöva bildas inom kvartersmark. Ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder kan bli aktuella inom kvartersmark.</p>	<p>Kostnaden för fastighetsreglering av allmän plats bekostas av Nacka kommun om inget annat avtalas. Avsikten är att fastighetsägaren bekostar nödvändig fastighetsreglering av allmän plats vilket regleras i kommande exploateringsavtal.</p> <p>Fastighetsägaren bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.</p> <p>Fastighetsägaren kommer att erlägga exploateringsersättning för nyttan av allmänna anläggningar samt ersättning för utbyggnad av tunnelbanan. Allmän plats överläts till Nacka kommun utan ersättning.</p>	<p>Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden genom ändrad markanvändning och nya byggrätter på sin fastighet.</p>	<p>En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas och biläggas ansökan om fastighetsreglering.</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>Fastigheten omfattas delvis av en byggnadsplan som medger en byggrätt för affärsverksamhet i två plan. Delar av fastigheten saknar plan.</p> <p>Genom den nya detaljplanen släcks befintliga byggrätter ut och ersätts med nya byggrätter för bostäder (B), centrumverksamhet i bottenplan mot gata och torg (C₁) parkering under gårdsbjällklag (P₁) och allmän plats (GATA och TORG).</p> <p>Den nya byggrätten för bostäder möjliggör aktuellt förslag om cirka 12 000 kvm ljus bruttoarea och cirka 8000 kvm boarea. Vilket motsvarar cirka 240 lägenheter i varierad storlek i flerbostadshus mellan fem till nio våningar på fastigheten.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
<p>Sicklaön 364:1 Ägare: Peab bostad AB</p>	<p>Avstår ett markområde om cirka 6 kvm enligt bilden nedan.</p>  <p>Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet gata. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för järnvägstrafik.</p> <p>Mark som planläggs som allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Mark som planläggs som kvartersmark kan komma att överföras genom fastighetsreglering till Sicklaön 76:1.</p> <p>Osäker fastighetsgräns kan innebära att ytterligare mark behöver regleras. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen.</p>	<p>Inga befintliga rättigheter påverkas av detaljplanen.</p> <p>Nya rättigheter kan krävas för bropelare inom kvartersmark. Den nya rättigheten är till förmån för Nacka kommun.</p>	<p>Kostnader för nödvändig fastighetsreglering 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 eventuellt avstår.</p> <p>Storleken på ersättningen beslutas antingen i samband med köp av marken, i en överenskommelse om reglering eller i en lantmäteriförrättning.</p>	<p>I första hand ska fastighetsägaren och kommunen teckna en överenskommelse 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 detaljplanlagt.</p> <p>Genom den nya detaljplanen får befintlig bro planstöd och möjliggör att bron kan breddas samtidigt som Saltsjöbanans anläggning inte omöjliggörs. Området planläggs som allmän plats för gata och kvartersmark för järnvägstrafik vilket regleras med GATA (T₃) i plankartan.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
<p>Sicklaön 40:11 Ägare: Nacka kommun</p>	<p>Avstår ett markområde om cirka 1900 kvm enligt bilden nedan.</p>  <p>Marken planläggs som kvartersmark och fränskiljs Sicklaön 40:11 genom avstyckning. Ny fastighet bildas.</p> <p>Erhåller ett markområde om cirka 1500 kvm. Mark som planläggs som allmän plats regleras från Sicklaön 133:1, 361:1, 364:1, 40:25 och 76:1 till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</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>Detaljplaneförslaget tar inte ställning till bebyggelsens slutgiltiga utformning vilket innebär att nya rättigheter kan krävas om utkravning över allmän plats aktualiseras.</p> <p>Anläggningsförrättning är aktuellt eftersom att gemensamhetsanläggning för exempelvis parkering kan behöva bildas inom kvartersmark. Ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder kan bli aktuella inom kvartersmark.</p>	<p>Kostnadsansvaret för fastighetsbildningsåtgärder och övriga frågor om kostnader och ersättning hanteras i markgenomförandeavtal mellan fastighetsägaren och den byggaktör som marken överläts till.</p>	<p>Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden och markintäkter vid en framtida försäljning.</p>	<p>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. Sedan tidigare finns ett markanvisningsavtal.</p> <p>Fastighetsägaren och Region Stockholm avser teckna genomförandeavtal för att reglera samordningsfrågor vid utbyggnad av tunnelbanan och planerad bebyggelse. Avtal kan även krävas för planerad entréfunktion för tunnelbanan inom planerad bebyggelse.</p>	<p>Den del av fastigheten som berörs av detaljplanen omfattas delvis av en stadsplan som reglerar Järlaledens 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 (GATA₁). Nya byggrätter tillkommer för bostäder (B), centrum-verksamhet i bottenplan mot gata och torg (C₁) parkering under gårdsbjällklag (P₁) och för allmän plats (GATA₁ och TORG och bro₁). Tunnelbanan med entréfunktioner och utrymmen inom det östra bebyggelsekvarteret möjliggörs med planbestämmelsen (T₁).</p> <p>Den nya byggrätten för bostäder möjliggör aktuellt förslag om cirka 8000 kvm ljus bruttoarea och cirka 5000 kvm boarea. Vilket motsvarar cirka 170 i huvudsak mindre lägenheter i flerbostadshus mellan sju till tolv våningar på fastigheten.</p>

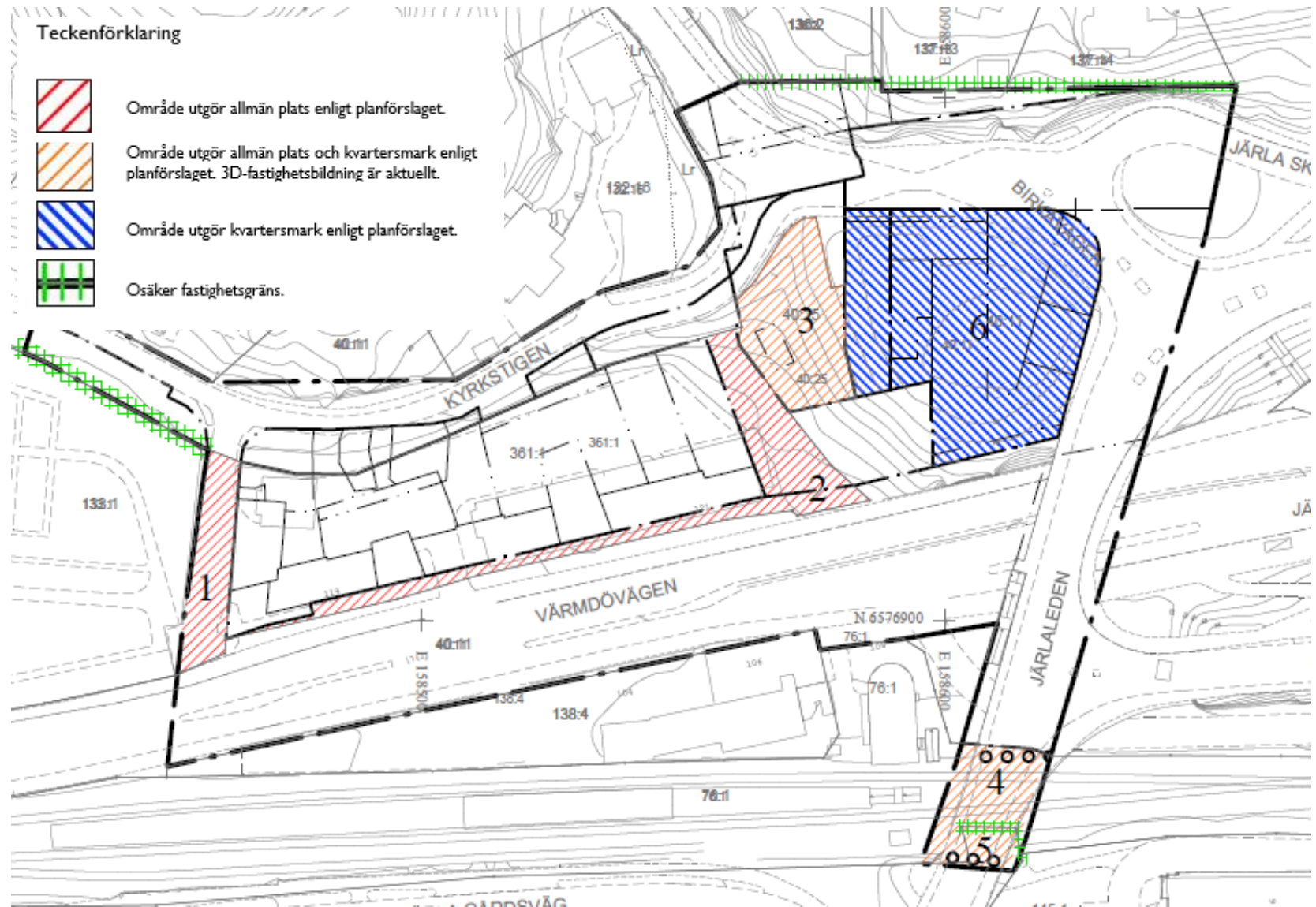
Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
Sicklaön 40:25 Ägare: Region Stockholm	<p>Avstår ett område om cirka 545 kvm enligt bilden nedan.</p>  <p>Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet torg. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för den nya tunnelbanestationen.</p> <p>Mark som planläggs som allmän plats överförs till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p>	<p>Detaljplanen medför idag inga kända behov av nya rättigheter.</p>	<p>Kostnader för nödvändig fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren. Ansökan om tredimensionell fastighetsbildning är inlämnad med stöd av detaljplanen för tunnelbanan (Dp 625) och handläggning pågår.</p>	<p>Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden med anledning av justerad byggrätt.</p>	<p>Nacka kommun och fastighetsägaren avser teckna genomförandeavtal 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 schakt djupsnivå på torget och justering av gränsen mellan gata och torg. Detta för att anpassa detaljplanen till tunnelbaneanläggningens utformning som justerats något under detaljprojekteringen.</p>

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	Ekonomiska konsekvenser – kostnader	Ekonomiska konsekvenser – intäkter	Nödvändiga avtal eller underlättar, genomförande av detaljplanen	Nya, utökade eller andra förändringar av byggrätter
<p>Sicklaön 76:1 Ägare: AB Storstockholm lokaltrafik</p>	<p>Avstår ett område om cirka 14 kvm allmän plats enligt bilden nedan.</p>  <p>Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet gata. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för järnvägstrafik.</p> <p>Mark som planläggs som allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Mark som planläggs som kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till Sicklaön 76:1.</p> <p>Osäker fastighetsgräns kan innebära att ytterligare mark behöver regleras. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplanprocessen.</p>	<p>Inga befintliga rättigheter påverkas av detaljplanen. Inom fastigheten finns befintliga rättigheter som ska fortsätta att gälla vid fastighetsreglering.</p> <p>Nya rättigheter kan krävas för bropelare inom kvartersmark. Den nya rättigheten är till förmån för Nacka kommun.</p>	<p>Kostnader för nödvändig fastighetsreglering 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 eventuellt avstår.</p> <p>Storleken på ersättningen beslutas antingen i samband med köp av marken, i en överenskommelse om reglering eller i en lantmäteriförrättning.</p>	<p>I första hand ska fastighetsägaren och kommunen teckna en överenskommelse 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 detaljplanlagt.</p> <p>Genom den nya detaljplanen får befintlig bro planstöd och möjliggör att bron kan breddas samtidigt som Saltsjöbanans anläggning inte omöjliggörs. Området planläggs som allmän plats för gata och kvartersmark för järnvägstrafik vilket regleras med GATA (T₃) i plankartan.</p>

Översiktsbild

Behov reglering av mark

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Bilden till höger visar ungefärlig omfattning av idag kända markregleringar som krävs för detaljplanens genomförande.



Beskrivning av översiktbild: behov reglering av mark

Område 1

Cirka 300 kvadratmeter regleras från Sicklaön 133:1 till Sicklaön 40:11. Marken planläggs som allmän plats med användning för gata.

Område 2

Cirka 660 kvadratmeter regleras från Sicklaön 361:1 till Sicklaön 40:11. Marken planläggs som allmän plats med användning för gata och torg.

Område 3

Cirka 545 kvadratmeter regleras från Sicklaön 40:25 till Sicklaön 40:11. Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet torg. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för den nya tunnelbanestationen. Mark som planläggs som allmän plats överförs till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.

Område 4

Cirka 14 kvadratmeter regleras från Sicklaön 76:1. Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet gata. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för järnvägstrafik. Mark som planläggs som allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.

Område 5

Cirka 6 kvadratmeter regleras från Sicklaön 364:1. Fastigheten kommer att utgöra en tvådimensionell fastighet som planläggs som allmän plats med ändamålet gata. Vilken i sin tur urholkas av en tredimensionell fastighet som planläggs som kvartersmark för järnvägstrafik. Mark som planläggs som allmän plats överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11. Mark som planläggs som kvartersmark kan komma att överföras genom fastighetsreglering till Sicklaön 76:1.

Område 6

Cirka 1900 kvadratmeter frånskiljs Sicklaön 40:11 genom avstyckning och en ny fastighet bildas. Marken planläggs som kvartersmark.