


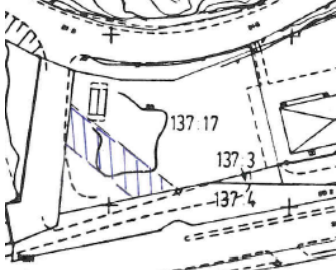
Bilaga. Fastighetskonsekvensbeskrivning

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 133:1 Ägare: Nacka församling	<p>Avstår ett markområde om cirka 340 kvm ungefär enligt Översiktsbilden (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 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 som bilägs 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 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 och bostad B som får urholkas av gata (GATA). Inom gatan bedöms två reguljära parkeringsplatser och en parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning (RHP) kunna rymmas. Det innebär att likvärdig parkeringsmöjlighet finns kvar men som kan nyttjas av fler än kyrkans besökare, särskilt tillstånd krävs för RHP.</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
<p>Sicklaön 361:1 Ägare: Brf H Alm taket 51</p>	<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.</p> <p>Marken överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Detaljplanen möjliggör även tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgarage. Detta möjliggörs med planbestämmelsen (P) i plankartan kombinerat med e-bestämmelse.</p> <p>Tredimensionell fastighetsbildning är även aktuellt i de lägen där balkonger kräver ut över allmän plats. Med stöd av detaljplanen möjliggörs att fastigheten erhåller cirka 30 kvm kvartersmark med ändamål för bostad. Bostad urholkas av allmän plats med användning för gata respektive torg.</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>Anläggningsförrättning är aktuellt eftersom 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 och kvartersmark som överförs till kommunen 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 taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.</p> <p>Fastighetsägaren kommer bl.a. att erlagga exploateringsersättning för nyttan av allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan. Allmän plats och kvartersmark för elnätstation överläts till Nacka kommun utan ersättning.</p>	<p>Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden genom ändrad markanvändning och nya byggrätter på sin fastighet.</p>	<p>I första hand ska fastighetsägaren och kommunen teckna en överenskommelse om fastighetsreglering som bilägs 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>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 Värmdövägen och nedre torget C. Ny byggrätt för parkering (P) och allmän plats GATA, TORG och (TORG) samt kvartersmark för elnätstation (E_i).</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 500 kvm lokalyta i bottenplan.</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 40:11 Ägare: Nacka kommun	<p>Avstår ett markområde om cirka 1900 kvm ungefär enligt Översikt bilden (se sista sidan).</p> <p>Marken planläggs som kvartersmark och frånskiljs 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 1680 kvm. Mark som planläggs som allmän plats regleras från Sicklaön 133:1, 361:1 (även kvartersmark för elnätstation E₁) och 40:25 till den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 40:11.</p> <p>Upplåter område för elnätstation (E₁) till förmån för Nacka Energi AB.</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>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 fastighetsbildning.	Fastighetsägaren får ökade fastighetsvärden och markintäkter vid en framtida försäljning.	<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. 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>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 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 cirka 195 mindre lägenheter i flerbostadshus mellan 5 och 16 våningar. Vidare möjliggörs cirka 600 kvm lokalyta i bottenplan.</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 40:25 Ägare: Region Stockholm	<p>Avstår ett område om cirka 560 kvm ungefär enligt Översikt bilden (se sista sidan). Erhåller ett område om cirka 30 kvm.</p> <p>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>Ansökan om tredimensionell fastighetsbildning är inlämnad med stöd av detaljplanen för tunnelbanan (Dp 625) och tidigare tecknad överenskommelse om fastighetsreglering.</p> <p>Fastighetsbildningen innebär att hela Sicklaön 40:25 utom ett 3D-utrymme överförs till Sicklaön 40:11. Sedan regleras även ett 3D-utrymme från Sicklaön 40:11 till 40:25. Efter fastighetsregleringarna består fastigheten Sicklaön 40:25 av en 3D-fastighet.</p>	<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.</p>	<p>Kostnader för nödvändig fastighetsbildning för tunnelbanan bekostas av fastighetsägaren.</p>	<p>Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande konsekvens.</p> <p>I aktuellt planförslag regleras ytan, motsvarande hela det övre torget, som 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 något större område för tunnelbanan mellan gata och torg.</p> <p>Anpassningen har genomförts i samråd med fastighetsägaren tidigare i planprocessen.</p>

Översiktsbild

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Bilden nedan visar ungefärlig omfattning av idag kända behov vilka sammanfattats i tabellen ovanför. Markerat med grönt är osäkra fastighetsgränser samt schematisk skiss över utskjutande byggnadsdelar i det östra kvarteret och lägen där balkonger kan kraga ut i västra kvarteret. Skrafferade blå ytor avser blivande kvartersmark, rött är blivande allmän platsmark och organgeskrafferad yta är område i plan med kombinerad användning avseende allmän platsmark och kvartersmark.

