



Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastighet Älta 10:1 med flera, Oxelvägen, i Älta, Nacka kommun.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen sammanfattar information som finns i detaljplaneförslaget och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. På sista sidan presenteras en karta som visar hur berörda fastigheter påverkas. På kartan finns markområden numrerade, vilka refereras till i texten som siffror inom parentes, t ex (2). 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.

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 10:1</p> <p>Ägare: Nacka kommun</p>	<p>Avstår ett område om ca 2878 kvm (1). Marken planläggs som kvartersmark för förskola och regleras till Älta 24:2 eller Älta 24:3.</p> <p>Avstår områden om ca 549 kvm, 186 kvm och 2 kvm (2, 3, 4). Marken planläggs som kvartersmark för bostad och regleras till Älta 24:2 eller Älta 24:3.</p> <p>Avstår ett område om ca 5284 kvm. Marken planläggs som kvartersmark för bostad och avstyckas för att bilda en separat fastighet (norra kvarteret).</p> <p>Erhåller områden om ca 25 kvm och 4 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 24:3.</p>	<p><i>Befintliga rättigheter:</i> Inga befintliga rättigheter belastar fastigheten inom planområdet.</p> <p><i>Nya rättigheter:</i> Rättighet för anordning för dagvattenhantering från förskolans område kan komma att behöva tas fram på Älta 10:1 m.fl.</p>	<p><i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning till Älta 24:2, Älta 24:3 och Älta 10:62 för erhållna områden för allmän plats.</p> <p><i>För fastighetsägare till avstyckningslott för bostad (norra kvarteret), Älta 24:2 och Älta 24:3 (södra kvarteret) samt förskola:</i> Ersättning till Älta 10:1 för erhållna markområden för kvartersmark, kostnader för VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrättningskostnader.</p>	<p><i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning för avstående och upplåtelse av mark. Intäkten kommer att bestämmas i markgenomförandeavtal för det norra kvarteret, exploateringsavtal för det södra kvarteret och markgenomförandeavtal för förskolan.</p> <p><i>För ägare av Älta 24:2 och Älta 24:3:</i> Ersättning för avstående av mark.</p>	<p><i>Norra kvarteret:</i> Markgenomförandeavtal</p> <p><i>Södra kvarteret:</i> Exploateringsavtal gällande utveckling på privat mark. Markgenomförandeavtal gällande utveckling av förskola.</p> <p><i>Generellt:</i> Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.</p>	<p>Planläggs som kvartersmark bostäder (B), förskola (S) och tekniska anläggningar (E) samt allmän plats (Gata och park).</p> <p>Inom avstyckningsloten (norra kvarteret) tillskapas byggrätter om ca 10 000 kvm ljus BTA för bostad. Området markanvisades genom tävling 2022.</p> <p>Inom området som planläggs för förskola tillskapas en byggrätt om ca 1100 kvm BTA för förskola. Området direktanvisades 2023.</p>

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	<p>Erhåller områden om ca 91 kvm, 162 kvm och 135 kvm (7, 8, 11). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 24:2.</p> <p>Erhåller områden om ca 5 kvm och 7 kvm (10, 12). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 10:62.</p> <p>Erhåller ett område om ca 39 kvm. Marken planläggs för transformatorstation och regleras från Älta 24:2.</p> <p>Upplåter ett område för transformatorstation till förmån för Nacka energi AB.</p>					

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 24:2 & Älta 24:3</p> <p>Ägare Älta 24:2: Wallenstam Fastighets AB Älta</p> <p>Ägare Älta 24:3: Wallenstam Fastighets AB Älta & Wallenstam Fastigheter 312 Ab</p>	<p><i>Älta 24:2:</i> Avstår områden om ca 91 kvm, 162 kvm och 135 kvm (7, 8, 11). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1.</p> <p>Avstår ett område om ca 39 kvm. Marken planläggs för tekniska anläggningar (transformatorstation) och regleras till Älta 10:1.</p> <p><i>Älta 24:3:</i> Avstår områden om ca 25 kvm och 4 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats och regleras till Älta 10:1.</p> <p><i>Älta 24:2 och Älta 24:3:</i> Erhåller ett område om ca 2878 kvm (1). Området planläggs som kvartersmark för förskola och regleras från Älta 10:1.</p> <p>Erhåller områden om ca 549 kvm, 186 kvm och 2 kvm (2, 3,</p>	<p><i>Befintliga rättigheter inom planområdet:</i> Älta 24:2 belastas av ett servitut till förmån för Älta 24:3. Servitutet kan upphävas av fastighetsägaren.</p>	<p><i>För fastighetsägare till Älta 24:2 och Älta 24:3:</i> Ersättning till Älta 10:1 för erhållna markområden för kvartersmark.</p> <p>Kostnader för VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrättningskostnader.</p> <p>Exploateringsersättning enligt Ramavtal för Älta centrum. Fastställs i exploateringsavtal.</p> <p><i>För fastighetsägare till Älta 10:1:</i> Ersättning till Älta 24:2 och Älta 24:3 för erhållna områden för allmän plats.</p>	<p><i>För fastighetsägare av Älta 24:2 och Älta 24:3:</i> Ersättning från Älta 10:1 för avstående och upplåtelse av mark för allmän plats.</p> <p>Ersättning fastställs i exploateringsavtal.</p> <p><i>För fastighetsägare till Älta 10:1:</i> Ersättning från ägare av Älta 24:3 för avstående av mark för kvartersmark.</p>	<p><i>Södra kvarteret:</i> Exploateringsavtal</p> <p><i>Förskola:</i> Markgenomförandeavtal</p> <p><i>Generellt:</i> Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.</p>	<p>Planläggs som kvartersmark för förskola (S), bostäder (B), samt allmän plats (Gata).</p> <p>Genom detaljplanen tillskapas byggrätter om ca 20 000 kvm ljus BTA för bostäder. Detaljplanen ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning av garage under bostadsmarken.</p>

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	4). Området planläggs som kvartersmark för bostad.					

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 10:62</p> <p><i>Ägare: Nacka kommun</i></p> <p><i>Tomträtt: Wallenstam Nacka Älta 10:62 Ab</i></p>	<p>Avstår områden om 5 kvm och 7 kvm (10, 12). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1.</p>		<p><i>För fastighetsägare till Älta 10:1:</i></p> <p>Ersättning till tomträttshavare av Älta 10:62 för erhållna områden för allmän plats.</p>	<p><i>För tomträttshavare till Älta 10:62:</i></p> <p>Ersättning för avstående av mark för allmän plats.</p>		

