



Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan för Tryckluftsfabriken, fastigheterna Sicklaön 83:22 m.fl., på Sicklaön, Nacka kommun.

Den här fastighetskonsekvensbeskrivningen 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.

Fastighet	Avstår/erhåller/ upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	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
Sicklaön 83:22 Ägare: Sickla Industrifastigheter KB	Avstår både tvådimensionella (2D) och tredimensionella (3D) utrymmen till den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12. Fastighetsreglering avses ske med stöd av överenskommelse om fastighetsreglering, och områdena utgör allmän plats samt E1-område i detaljplanen. Beskrivningen nedan delas upp i 2D och 3D. 2D) Avstår tvådimensionella områden till den kommunala Sicklaön 40:12 om totalt cirka 1056 kvm, ungefär enligt översiktsbilden på sista sidan i denna bilaga. 2D-	Befintliga rättigheter: 1. Befintlig ledningsrätt för Nacka Energi AB, aktnummer 0182K- 2007/4.1, avseende eldistribution och elnätsstationer, kommer behöva förändras i och med att nya ledningsstråk och nätstationer anläggs. Befintliga ledningsrätter behöver omprövas (upphävas) för att områdena ska kunna bebyggas enligt detaljplanen. Nya ledningsstråk kan komma att placeras inom	Kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättni ngar ska bäras av fastighetsägaren. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal. Exploateringsersätt ning för yttre infrastruktur regleras i exploateringsavtal. Medfinansieringsbi drag för tunnelbana och Saltsjöbanans upphöjning hanteras separat	Ersättning för markinlösen samt rätt till ersättning för införande av rivningsförbud regleras i exploateringsavt al mellan fastighetsägaren och kommunen.	Överenskommelse om fastighetsreglering kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringa r och servitutsbildande. Exploateringsavtal kommer upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen.	Markområdet som berörs inom fastigheten Sicklaön 83:22 är planlagt sedan tidigare. Området som helhet används för centrumändamål, främst handel, service och tillhörande parkering. Gällande byggrätter kommer ersättas av större byggrätter i den nya detaljplanen. Detaljplanen tillskapar omfattande byggrätter för kontor, bostäder och verksamheter vilket normalt sett

	<p>områdena fördelas enligt nedan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gatuområde vid Planiavägens norra del (cirka 29 kvm). - Gatuområde längs Planiavägens västra sida och del av Nya Siroccogatan (cirka 724 kvm) - Gatuområde längs Järlaledens norra sida (cirka 176 kvm) - Gatuområde vid Siroccogatans västra sida, direkt norr om Gillerondellen (cirka 25 kvm) - E₁-område i planområdets sydvästra del (cirka 102 kvm) som sedan upplåts till Nacka Energi AB. 	<p>allmän plats där ledningsrätt inte behövs.</p> <p>2. Befintlig ledningsrätt för Nacka vatten och avfall AB, akt nummer 0182K-2007/5, avseende dagvattenledning, kommer påverkas av detaljplanen. Ledningsrätten är lokaliserad i planområdets nordöstra del och behöver omprövas (upphävas eller förändras) i och med att ny bebyggelse planeras inom del av ledningsrättsområdet.</p> <p>Dagvattenledningen planeras få ett nytt läge i gatan där ledningsrätt inte behövs.</p>	<p>och regleras i exploateringsavtal.</p> <p>Kostnader för anslutning till allmänt VA-nät, och andra ledningsslag hanteras genom överenskommelser med respektive ledningsägare och i förekommande fall genom fastställda taxor.</p> <p>Avgifter i samband med bygglov och anmälan enligt taxa.</p> <p>Kostnader för den marksanering som krävs för att nyttja detaljplanen ska bäras av fastighetsägaren.</p>		<p>genererar värdeökningar.</p> <p>Två mindre och kulturhistoriskt intressanta byggnader i gott skick får bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet. Byggnaderna har även i tidigare detaljplan omfattats av skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Delar av fastigheten planläggs som allmän plats. Delar av den allmänna platsen får underbyggas, dessa områden planläggs med kvartermark för enskilt byggande under den allmänna platsen (P), (C₁) och (J₁). Markintrång</p>
--	---	---	---	--	--

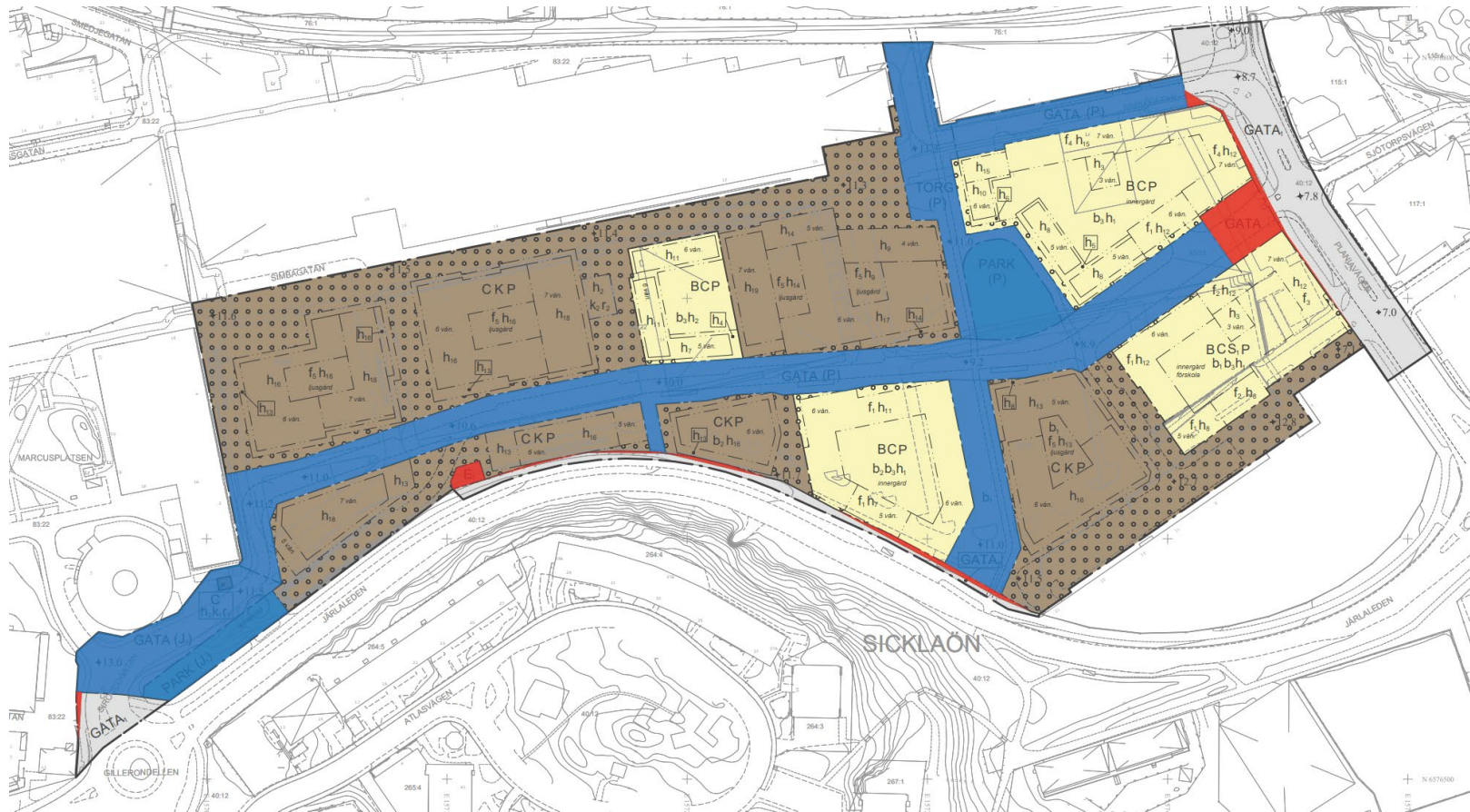
	<p>3D) Avstår tredimensionella utrymmen med yta om totalt cirka 16 480 kvm, ungefär enligt översikt bilden på sista sidan i denna bilaga. Den del som avstås är från marknivå och uppåt. Utrymme från marknivå och nedåt avses kvarstå inom Sicklaön 83:22 som 3D-utrymme. Områdena fördelas enligt nedan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkområde i områdets sydvästra del (cirka 730 kvm). Kvartersmark under mark för industriändamål bergrum (J₁). - Gatuområde i området västra del (cirka 1751 kvm). Kvartersmark under mark för centrumändamål och 	<p>3. Befintligt avtalsservitut, aktnummer 01-IM8-84/2608.1, avseende allmän vattenledning med mera. Berörda ledningar har, eller kommer att, avvecklas/ersättas, varför servitutet bedöms kunna tas bort.</p> <p>4. Befintligt servitut för allmänhetens tillträde till gång- och cykelvägar inom Sicklaön 83:22 kommer fortsätta gälla. Men eftersom servitutet är geografiskt ospecificerat kommer servitutet inte gälla inom det som planläggs som allmän plats. För</p>				<p>för allmän plats redovisas i illustrationskarta.</p>
--	---	--	--	--	--	---

	<p>industriändamål i bergrum (C₁) (J₁).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkområde i områdets centrala del (cirka 1213 kvm). Kvartersmark under mark för parkering (P). - Gatuområde i områdets centrala delar, avser Nya Siroccogatan och anslutning till Järlaleden (cirka 9311 kvm). Kvartersmark under mark för parkering (P). - Torgområde i områdets centrala del (cirka 2126 kvm). Kvartersmark under mark för parkering (P). - Gatuområde i områdets nordöstra del (cirka 1348 kvm). 	<p>gator, stråk och platser på kvartersmark gäller servitutet fortsatt.</p> <p>Nya rättigheter:</p> <p>5. Beroende på framtida fastighetsindelning inom kvartersmarken kan det behövas en mängd servitut/rättigheter /gemensamhetsanläggningar avseende exempelvis tillfart och garage, tillträde till kvartersmark, ledningar eller beroenden mellan olika konstruktioner.</p> <p>6. I några lägen kan det bli aktuellt att</p>				
--	---	---	--	--	--	--

	<p>Kvartersmark under mark för parkering (P).</p> <p>De ytor för 3D-utrymme som avstås till allmän plats motsvaras av samma ytor för kvartersmark i ett undre plan som avses ligga kvar inom Sicklaön 83:22 (cirka 16 480 kvm). Detaljplanen tvingar dock inte fram bildande 3D-fastighet för underliggande kvartersmark ifall någon del av det underjordiska garaget skulle utgå i genomförandeskedet.</p>	<p>befintliga privata ledningar behöver korsa allmän plats. Här bedöms servitut vara ett lämpligt sätt att reglera sådan rättighet.</p> <p>7. E1-område i planområdets västra del behöver nås från norr via kvartersmark. Servitutsavtal behöver upprättas till förmån för Nacka Energi.</p>				
--	---	--	--	--	--	--

<p>Sicklaön 40:12 Ägare: Nacka kommun</p>	<p>Erhåller både tvådimensionella (2D) och tredimensionella (3D) utrymmen från fastigheten Sicklaön 83:22. Fastighetsreglering avses ske med stöd av överenskommelse om fastighetsreglering, och områdena utgör allmän plats samt E₁-område i detaljplanen. Beskrivningen nedan delas upp i 2D och 3D.</p> <p>2D) Erhåller tvådimensionella områden från fastigheten Sicklaön 83:22 om totalt cirka 1056 kvm, ungefär enligt översiktsbilden på sista sidan i denna bilaga.</p> <p>3D) Erhåller tredimensionella utrymmen med yta om totalt cirka 16 480 kvm från fastigheten Sicklaön 83:22, ungefär enligt översiktsbilden på sista</p>	<p>Befintligt servitut för allmänhetens tillträde till gång- och cykelvägar inom Sicklaön 83:22 kommer fortsätta gälla. Fastigheten Sicklaön 40:12 är härskande. Eftersom servitutet är geografiskt ospecificerat kommer servitutet inte gälla inom det som planläggs som allmän plats. För gator, stråk och platser på kvartersmark gäller servitutet fortsatt.</p>	<p>Kommunal fastighet. Ev. kostnader avses regleras i exploateringsavtal.</p>	<p>Kommunal fastighet. Ev. intäkter avses regleras i exploateringsavtal.</p>	<p>Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar.</p> <p>Exploateringsavtal upprättas som underlättar genomförandet. Tvångsvis genomförande med stöd av detaljplan är dock möjligt.</p>	<p>-</p>
---	--	--	---	--	---	----------

	<p>sidan i denna bilaga. Det utrymme som erhålls är från marknivå och uppåt. Utrymme från marknivå och nedåt avses kvarstå inom Sicklaön 83:22 som 3D-utrymme.</p>					
<p>Sicklaön 117:17 Ägare: Sickla Industrifastigheter KB (utanför planområdet)</p>	<p>Upplåter mark för servitut för avledning av dagvatten. Exakt yta för servitutet är inte fastställt.</p>	<p>Enligt fastighetsregistret finns inga inskrivna servitut, rättigheter eller gemensamhetsanläggningar på fastigheten.</p> <p>Fastigheten föreslås belastas av ett nytt servitut för avledning av dagvatten, från Planiavägen till Järlasjön.</p>	<p>Fastigheten ägs av samma fastighetsägare som Sicklaön 83:22. Eventuella kostnader avses regleras i exploateringsavtal.</p>	<p>Eventuell ersättning i samband med upplåtelse av servitut hanteras i överenskommelse.</p>	<p>Överenskommelse om servitut kommer ligga till grund för bildandet.</p>	<p>Fastigheten är inte planlagd och ingår inte i detaljplanen. Inga byggrätter påverkas.</p>



Planerade markregleringar.

Röda områden, 2D, avstås från fastigheten Sicklaön 83:22 till kommunal fastighet Sicklaön 40:12. Totalt cirka 1 056 kvm.

Blå områden, 3D från gatunivå och uppåt, avstås från fastigheten Sicklaön 83:22 till kommunal fastighet Sicklaön 40:12. Totalt cirka 16 480 kvm.