

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - tunneln

Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten
Sicklaön 37:4 m. fl. i Saltsjöqvarn på västra Sicklaön,
Nacka kommun.



Kartan visar ändringens avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Ändringen omfattar delar av de enskilt ägda fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28 och 37:58 och den kommunägda fastigheten Sicklaön 37:17. Vägtunneln som berörs av ändringen är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Gemensamma ytor och anläggningar såsom vägtunnel och ledningar är idag detaljplanelagda som kvartersmark som ägs av enskilda fastighetsägare.

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan bildas. Ändringen påverkar bara markanvändningen under mark och innebär inte någon förändring av gällande detaljplans bestämmelser vid markytan, dvs att markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplan. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo.

Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vägtunneln. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

Kommunens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Ändringens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen	8
Behovsbedömning	9
Förutsättningar och ändringens innehåll.....	9
Utgående bestämmelser	10
Störningar och risker	11
Markens beskaffenhet	11
Dagvatten, skyfall och översvämning.....	11
Strandskydd.....	12
Så genomförs ändringen.....	12
Organisatoriska frågor.....	12
Huvudmannaskap	13
Ansvarsfördelning.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	20
Konsekvenser av ändringen och dess genomförande	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser.....	22
Ekonomiska konsekvenser.....	22
Avvägning mellan motstående intressen.....	22
Fastighetskonsekvensbeskrivning	22

Ändringens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Bakgrund och huvuddrag

I enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för tiden då Saltsjöqvarn detaljplanerades för bostadsområden, lades ansvaret för förvaltningen av anläggningar såsom kajer och tunnel på de boende genom samfälligheter. Detaljplanerna innebar att de boende fick ansvar för anläggningar som var öppna för allmänheten med allt vad det innebar i form av förvaltning och juridiskt ansvar. Byggherren färdigställde området inklusive de anläggningar som var öppna och tillgängliga för allmänheten.

Efter att byggherren färdigställt byggnationerna och inflyttning skett framförde de boende att det borde vara kommunens ansvar att förvalta allmänna anläggningar som enligt detaljplan ska kunna nyttjas av allmänheten.

Nacka kommun genomförde en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer och vägtunnel, med mera i Saltsjöqvarn bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013, § 215, att inleda arbetet med att ingå förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer och tunnel, med mera. Nacka kommun är således initiativtagare till projektet.

För att kunna veta vilket skick anläggningarna befinner sig i, vilka åtgärder som behövs för att kommunen ska kunna ta över förvaltningen och vad anläggningarna kommer kosta att förvalta behöver en så kallad tillståndsbedömning genomföras först i projektet. Tillståndsbedömningen av anläggningarna ger en långsiktig kontroll över anläggningarnas förvaltningskostnader, både löpande och när i tiden större och mer kostsamma reparationer behöver genomföras, vilket är viktigt eftersom kostnaderna påverkar kommunens ekonomiska planering.

Planhandlingar och underlag

Kommunfullmäktige beslutade att genomföra förhandlingar om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer inom planområden den 10 september 2012, § 194. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 5 november 2013, § 215. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Ändringsförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Ändringsförslaget grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning (Nacka kommun, 2025-01-15)

Plandata och tidigare ställningstaganden

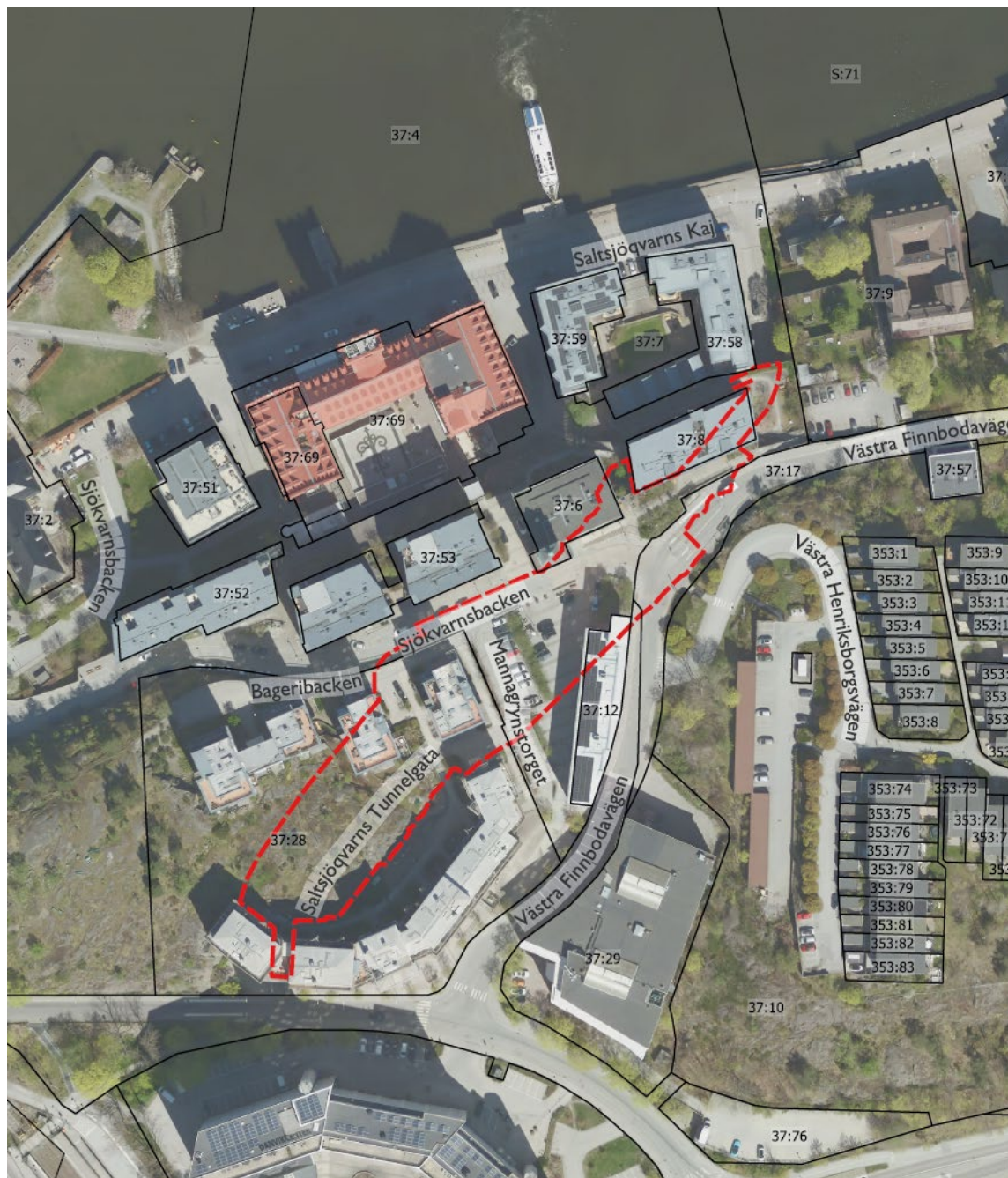
Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för ändringen.

Läge, areal & markägförhållande

Ändringen berör ett område som är beläget vid Saltsjöqvarn på västra Sicklaön. Området angränsar i söder av Saltsjöqvarn, i väster av Danvikens Hospital, i norr av Saltsjön och i öster av Danviksstrand. Ändringen påverkar bara de delar under mark där tunneln går.

Ändringen omfattar delar av de enskilt ägda fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28 och 37:58 och den kommunägda fastigheten Sicklaön 37:17. Vägtunneln, som berörs av ändringen, är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i Sicklaön ga:100 är: Sicklaön 37:2, 37:5, 37:6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51, 37:52, 37:53, 37:58, 37:59 och 37:69. Nacka kommun äger Sicklaön 37:17 vars andelstal i ga:100 är 15 av totalt 100, d.v.s. 15 %. Övriga fastigheter är enskilt ägda.

Området som berörs av ändringen är cirka 6560 kvadratmeter stort.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över området som berörs av ändringen. Röd linje anger ändringens ungefärliga gräns. Ändringen påverkar inte vad som gäller vid markytan utan bara markanvändning och bestämmelser för tunneln under mark.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av ändringen.

Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Nackas norra kust ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp.

Riksintressets kärnvärden närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhört kvarn- och varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och hamnstrukturer samt vissa inslag av villor (före detta personalbostäder) och äldre vårdinstitutioner såsom Danvikshem, Danvikens hospital och "Dårhuset" (de två sistnämnda från 1700-talet med vissa parkinslag). Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelse-etableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för "påtaglig skada" enligt miljöbalken. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En ändringsplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Miljökvalitetsnormer för luft

SLB (Stockholms Luft- och Bulleranalys) har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram övergripande luftföroreningskartor över bland annat Nacka kommun. Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av partiklar (PM10) är 20 - 25 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 24 - 30 µg/m³. Miljökvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m³. Planen innebär inte någon förändring av luftföroreningssituationen. Sålunda bedöms miljökvalitetsnormerna för såväl PM10 som NO₂ kunna följas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status i Strömmen är otillfredsställande fram till år 2039 där samhällsviktig infrastruktur i form av hamnverksamhet motiverat ett mindre strängt krav. Kvalitetsfaktorerna får dock ej försämrats. Ekologisk status idag klassas som otillfredsställande.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status i Strömmen är god status. Kemisk status idag klassas som uppnår ej god status. Längre tidsfrister finns för ett antal ämnen där åtgärder behöver sättas in för att uppnå god status år 2027. Ett generellt undantag för samtliga vattenförekomster finns för PBDE (polybromerade difenyletrar) och kvicksilver på grund av atmosfärisk deposition.

Ändringen innebär ingen förändring av det faktiska utnyttjandet av marken varför belastningen från området inte heller förändras. Det innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av ändringen.

Översiktlig planering

I översiktsplanen, som antogs 2018, är nordvästra Sicklaön betecknad som tät stadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Andra projekt som berör ändringen

Ett annat detaljplanearbete pågår parallellt med denna ändring, i angränsning till den södra och norra delen av planområdet. Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Det handlar om att få en sammanhängande gatustruktur med allmän plats.

Ett annat planarbete pågår parallellt med denna detaljplan, i angränsning till den nordvästra delen av planområdet. Ett uppdrag gavs 2024-12-16 §327 att pröva möjligheten att anlägga ett flytande spa- och poolanläggning i Saltsjön. Planarbetet är ännu inte startat.

Ytterligare två planarbeten pågår parallellt med denna detaljplan. Den ena är Allmänna anläggningar Danvikstrand, som angränsar direkt till planområdet i öster. Det andra är Allmänna anläggningar Finnboda varv, som ligger öster om Saltsjöqvarn och Danvikstrand. Syftet med de båda planerna är att områden som idag utgör kvartersmark övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det kommer att bli en sammanhängande helhet med kommunala kajer längs hela vägen.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplanen DP 95 (akt 0182K-93/47) som vann laga kraft 1993 och DP 279 (akt 0182K-2001/168) som vann laga kraft 2001. Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark med användningarna kontor, hotell, handel, restaurang, museum och bostäder. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 95 och DP 279. Plankartan som hör till denna ändring redovisar tillkommande och utgående bestämmelser. Ändringen berör endast områden under mark.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med 6 kap. miljöbalken i dess äldre lydelse, då arbetet med detaljplanen påbörjades innan den 1 januari 2018.

Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån bilaga 2 & 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun, 2025-01-15). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planförslaget innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma utrymmen i området. Då området redan är utbyggt innebär planförslaget ingen direkt förändring av den fysiska miljön jämfört med dagens situation. Planförslaget innebär att allmänhetens tillgång till vägtunneln i området säkerställs. Förslaget innebär inte några nya byggnader.

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att påverkas inom planområdet till följd av planen, varken de som gäller för luft eller för aktuell vattenförekomst.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för ändringen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Förutsättningar och ändringens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och ändringens innehåll med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Tunnel

En vägtunnel sträcker sig mellan Hästholmsvägen i söder till Saltsjöqvarns kaj i norr, där allmänheten inte får utestängas från området. Tunneln tillåter passage av såväl bilar som cyklar och fotgängare.

Planförslaget innebär att vägtunneln med tillhörande skyddszon övergår till allmän plats och planläggs som (LOKALGATA). Utformningen av vägtunneln planeras att kvarstå i befintlig utformning.

Tunneln regleras som en 3D-fastighet vilket innebär att endast själva tunneln, och inte marken ovan den, påverkas av ändringen. Området för LOKALGATA omfattar även en skyddszon på cirka 10 meter runt om tunneln, där den omgärdas av berg. Skyddszonen är mindre i de delar där byggnadskonstruktioner ansluter mot tunneln. LOKALGATA (tunneln inklusive skyddszon) avgränsas i höjddled av bestämmelserna e₁-e₇₀, bestämmelserna

redovisas på plankarta 1. Tunneln skyddas i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen om lägsta schaktdjup i meter, som motsvarar skyddszonens övre höjdbegränsning. Schaktdjupet redovisas på plankarta 2.

Ovanför tunneln ligger befintlig kvartersmark för bostadsändamål. För områdena ovan mark medför ändringen inga förändringar, markanvändning och byggrätter kvarstår enligt bestämmelserna i gällande detaljplaner, DP 95 och DP 273.

Teknikrum

I detaljplanen ingår ett tredimensionellt utrymme för kvartersmark för bostäder för fastigheten Sicklaön 37:28 avsedd för befintligt teknikrum till bostäderna.

Teknikrummet påverkas inte utan kvarstår i fastigheten Sicklaön 37:28. Teknikrummet visas i sektion D och E, i plankartan.

Parkering

I detaljplanen ingår ett tredimensionellt utrymme för kvartersmark för bostäder för fastigheten Sicklaön 37:28 avsedd för parkeringsplatser till en butikslokal, i södra delen av planområdet.

Parkeringen påverkas inte utan kvarstår i fastigheten Sicklaön 37:28. Parkeringen visas i sektion H, i plankartan.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom området. VA- försörjningen sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet. VA- anläggningarna förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. Del av planområdet (fastighet Sicklaön 37:9 och Sicklaön 37:55) ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Ändringen innebär ingen förändring avseende vatten och spillvatten

Befintligt elnät finns utbyggt i området. Elförsörjning sker genom delvis enskilt ägda ledningar samt av kommunens egna ledningar. Ändringen innebär ingen förändring avseende elnätet.

En befintlig transformatorstation finns i vägtunnelns norra del.

Ändringen innebär att transformatorstationen planläggs som (E) och regleras i höjd genom egenskapsbestämmelsen e.

Utgående bestämmelser

Bestämmelser som utgår från underliggande detaljplan DP 95 är:

- Lägsta schaktnivå i meter under nollplanet för andra åtgärder än anläggande av tunnel.
- Marken skall vara tillgänglig för tunnel.

Bestämmelser som utgår från underliggande detaljplan DP 279 är:

- Lägst schaktnivå i meter under nollplanet för andra åtgärder än anläggande av tunnel.
- Marken skall vara tillgänglig för tunnel. Allmänheten får inte utestängas från området.
- Allmänheten får inte utestängas från området.

Bestämmelserna behövs inte längre då de ersätts med nya bestämmelser på plankartan i ändringsplanen.

Störningar och risker

Buller

Förutsättningar för buller varken påverkar eller påverkas av föreslagen ändring. Ändringen innefattar inte något som berörs av bullerföreskrifterna.

Räddningsväg

Funktionen räddningsväg för räddningstjänsten finns idag inom planområdet och angränsande ytor. Denna funktion avses att fortsätta gälla.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s övergripande jordartkartering består områdets jordarter av berg, se figur 3.



Figur 3. SGU:s övergripande jordartkartering visar berg (rött).

Dagvatten, skyfall och översvämning

Någon dagvattenutredning har inte gjorts inför denna ändring som endast innebär ett tekniskt övertagande av en vägtunnel vars markanvändning ändras från kvartersmark till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Ändringen innebär att inga krav på dagvattenhantering inträder, eftersom förslaget inte medför några förändringar som fysiskt påverkar dagvattnet.

Områdets dagvattensystem är redan utbyggt och består främst av enskilda dagvattenledningar som delvis är anslutna till det kommunala nätet och som löper vidare ut i Saltsjön. Intentionen är att dagvattenledningar inom ändringsområdet som avvattnar allmän plats övergår till kommunens ägande och att kommunen därmed ansvarar för drift och underhåll.

Av Nacka kommuns digitala karttjänst framgår att tunnelmynningen är på kajen och skulle klara en havsnivåhöjning på två meter utan att översvämmas. Enligt kommunens övergripande skyfallskartering (DHI 2015) finns ingen risk för översvämning. Varken hantering eller förutsättningar för dagvatten eller översvämning påverkas eller förändras av föreslagen ändring.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet och kommer fortsatt vara det.

Så genomförs ändringen

För genomförandet av ändringen krävs fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur ändringen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för planarbetet och genomförandet av ändringen.

Tidplanen nedanför är en preliminär bedömning som övergripande redovisar hur ändringen arbetas fram och genomförs.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 3 2025
Granskning	kvartal 4 - kvartal 1 2025/2026
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 2 2026

**Under förutsättning att ändringen inte överklagas*

Genomförande

Ändringen omfattar övertagande av vägtunnel inom Saltsjöqvarn som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark för ändamålen bostäder, kontor, handel, hotell, museum, restaurang och tunnel. Övertagande av allmän platsmark enligt ändringen kan ske efter att ändringen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i ändringen är allmän plats framgår av plankartan.

Huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar är idag kvartersmark. Avsikten med ändringen är att göra kommunen till huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av ändringen.

Tunnel

I tunneln finns flertalet konstruktioner och anläggningar som hör till enskilda fastigheter. Dessa är i vissa fall synliga inne i tunneln, i andra fall kan de ligga några meter ovanför tunneln som exempelvis grundläggningen i en fastighet. För att beskriva gränserna mellan vad kommunen tar över och ansvarar för och vad som ligger kvar på enskilda fastighetsägare kan något förenklat sägas att tunneln med körbana och sprängda väggar och tak hör till tunneln, medan konstruktioner såsom garage och grundläggning för fastigheter hör till fastigheter. Ett undantag utgör tre betongbalkar och stolpar som finns i mitten av tunneln. Huruvida de är avgörande för att bära upp tunneln eller som del i grundläggningen av fastigheter går inte att tekniskt avgöra, utan de anses vara något som hör till tunneln. Tunnelns utbredning som i plankartan är markerade med en röd linje omfattar LOKALGATA och skyddszonen runt tunneln.

Det som kommunen tar över är kör- och gångbana, bärande balkar och stolpar i mitten av tunneln samt en skyddszon om 10 meter i alla sträckningarna runt tunneln. Där det finns synliga konstruktioner i tunneln som hör till enskilda fastigheter går gränsen för skyddszonen och kommunens ansvar vid ytan av den enskilda konstruktionen. I det fall det handlar om en grundläggning till en ovanliggande fastigheten går gränsen 0,5 meter under grundläggningen.

Även om ansvarsgränserna kommer att regleras i ändringen och via fastighetsreglering så kommer det krävas samverkan mellan kommunen och de enskilda fastighetsägarna vad gäller drift och underhåll av både det som kommunen ansvarar för och det som enskilda fastighetsägare ansvarar för.

Område för drift

För driften av området har Saltsjöqvarns samfällighet ett utrymme mitt i tunneln för drift av vissa anläggningar och uppställning av olika maskiner. Utrymmet för maskinuppställning är i direkt anslutning till teknikrummet. Detta område kommer att vara kvartersmark med enskilt ansvar.

Ledningsnät

Inom tunnelns skyddsområde samt även synligt i tunnel finns ett ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten. Ledningar ligger i ändringen inom allmän plats med markreservat för enskild anläggning under yttre marknivå ovanför tunneln (g). Ledningar kommer fortsatt att vara enskilda och vara en del av Sicklaön ga:98.

Sopsugsanläggning

Under körbanan i tunneln finns rör för sopsugsanläggning. Ledningar ligger i ändringen inom allmän plats med markreservat för enskild anläggning under marknivå (g). Det är en gemensamhetsanläggning (Ga:99) som fortsatt kommer att vara ett enskilt ansvar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kopplad till tunneln och körbanan, tar kommunen över ansvaret för. Den dagvattenledning som ligger i ett g-område och som nämns ovan under rubriken "Ledningsnät" kommer fortsatt att vara ett enskilt ansvar för gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98.

Elförsörjning

Befintligt nät finns utbyggt i tunneln/planområdet. Elförsörjning kommer att separeras så kommunen ansvarar för sina ledningar och enskilda fastighetsägare för sina. Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av ändringen.

Avtal om ändring av detaljplan och övertagande anläggningar i Saltsjöqvarn

Ett avtal om ändring av detaljplan och övertagande anläggningar i Saltsjöqvarn tecknades den 6 september 2021 om att mark ska överföras mellan fastigheter. Vissa justeringar kommer att göras utifrån hur denna ändring utformas. Överenskommelser med justeringar kommer att biläggas ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

I samband med att Saltsjöqvarn byggdes ut så byggdes flera konstruktioner i tunneln såsom garage, bärande pelare och väggar samt olika tekniska funktioner såsom ledningar och skyltar. Dessa åtgärder utfördes på för den tiden mest effektiva sätt och inte med tanke på att ansvaret för tunneln framgent skulle delas upp i kommunalt respektive enskilt ansvar. När detta nu ska genomföras kommer det att behövas ett mängd servitut där kommunen har anläggningar på enskilda fastigheter och vice versa. Alla dessa servitut redovisas inte här i detalj, utan på en mer övergripande nivå.

Kommunen behöver servitut för delar av belysningen och skyltar som är fästa i enskilda anläggningar samt trottoar för allmän gångtrafik vid tunnelns södra infart. Enskilda fastighetsägare behöver servitut för olika infästningar som finns i tunneln samt ett stort

paket med ledningar som försörjer Saltsjöqvarn med VA, el och fjärrvärme som dels ligger nedgrävt i tunnelns skyddszon och dels ligger helt synligt i den norra delen av tunneln. Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av ändringen.

I avtalet som tecknades i september 2021 finns beskrivet att de brister som tidigare funnits i anläggningar som kommunen ska ta över har åtgärdats, och att anläggningarna anses vara i godtagbart skick. När kommunen kommer att överta anläggningarna kommer en övertagandebesiktning att ske. Till denna kommer samfälligheten att kallas.

Tunnel

Inga tekniska förändringar görs i tunneln i samband med att kommunen tar över den. Kommunen ersätter samfälligheten för en investering som gjorts för att förbättra belysning i tunneln.

Dagvatten

Dagvattennät är utbyggt inom området som ändringen omfattar sedan tidigare. Hela det befintliga dagvattennätet som kommun avser överta har inspekterats. Det har tillräckligt gott skick för att kommunen ska kunna ta ansvar för drift och underhåll.

El och belysning

El finns utbyggt sedan tidigare. Elsystem kommer att separeras så kommunen ansvarar för sin del och enskilda fastighetsägare för sina.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av ändringen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att överföra allmän plats till kommunens ägo och möjliggörs när ändringen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av ändringen.

De områden som föreslås bli allmän platsmark kan lösas in av huvudmannen (Nacka kommun) med äganderätt. Nacka kommun har tecknat överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om marköverföring och ersättning. Överenskommelserna kommer läggas till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att genomföra marköverlåtelseerna. Träffas inte överenskommelse kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om marköverföring av allmän platsmark och fastställa ersättningen i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsreglering (marköverföring) behöver genomföras mellan Sicklaön 37:4, 37:8, 37:17, 37:28 och 37:58. Ingen ersättning avses utgå för de överlåtna områdena då Nacka kommun bekostar ändringen och fastighetsregleringen.

De fastigheter som kommer att beröras av fastighetsreglering, och hur de berörs, framgår av fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

De fastigheter som kommer att beröras av att servitut ändras, tillkommer och/eller upphävs framgår av tabell under rubrikerna *Befintliga rättigheter inom planområdet* och *Nya rättigheter* samt fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inom planområdet finns de befintliga gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98, ga:99 och ga:100 som har följande deltagande fastigheter. Sicklaön ga:98-100 förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning – Ändamål	Deltagande fastigheter
Sicklaön ga:98 – Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:58-59, 37:69
Sicklaön ga:99 – Mobil sopsugsanläggning	Sicklaön 37:6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:58-59, 37:69

Sicklaön ga:100 – Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddsområde för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde och planteringar, lekplatser.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51-53, 37:58-59, 37:69
---	--

Hur dessa gemensamhetsanläggningar berörs framgår av tabell nedan.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Ledningsrätt avses bildas för elnätsstationen, som regleras med (E) i plankartan, vid tunnelns norra mynning.

Befintliga rättigheter inom planområdet

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter, såsom servitut och gemensamhetsanläggningar. I tabellen nedan redovisas befintliga rättigheter samt hur de påverkas av den nya detaljplanen.

Befintlig upplåten rättighet, berörda parter	Påverkan av ändringen på rättighetens fortsatta utövande
Avtalsservitut: Väg Till förmån för: Sicklaön 37:9, 37:55-56 Belastar: Sicklaön 37:4, 37:8, 37:28 (0182IM-05/4066.1)	Upphör inom allmän plats.
Gemensamhetsanläggning: Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:98 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.1)	Ledningsnätet är delvis beläget inom planområdet; inom tunnelns övre skyddszon. Gemensamhetsanläggningen planeras kvarstå inom dessa delar och ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g (<i>Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning</i>).
Gemensamhetsanläggning: Mobil sopsugsanläggning Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:99	Sopsugsledningar delvis belägna inom planområdet. Dels under körbana/trottoar, dels i vertikalt ledningsstråk. Gemensamhetsanläggningen planeras kvarstå inom dessa delar och ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g (<i>Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning</i>).

Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.2)	
Gemensamhetsanläggning: Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddsområde för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde och planteringar, lekplatser. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:100 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.3)	Anläggningar delvis belägna inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas så de delar av anläggningen som planläggs som allmän plats ska upphöra att vara upplåtna till ga:100 och istället övergå till Nacka kommun som blivande huvudman och fastighetsägare av de aktuella områdena.

De fastigheter som kommer att beröras av att rättigheter ändras, tillkommer och/eller upphävs framgår av fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Nya rättigheter

Inom ändringsområdet samt i dess direkta närhet föreslås nya servitut bildas för diverse ändamål, samt ledningsrätt.

I tabellen nedan redovisas de nya rättigheter som förslås för att genomföra ändringen. Det kan bli aktuellt med fler rättigheter. Detta utreds vidare under planarbetet.

...

Föreslagen rättighet, berörda parter	Utbredning/Omfattning/Övrig information
Avtalsservitut: Allmän gångtrafik Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för allmän gångtrafik utmed körbanans västra sida.
Avtalsservitut: Underhåll Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4	Servitut för underhåll av bergsvägg.
Avtalsservitut: Belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för belysning, inklusive infästning i byggnadskonstruktion, i tunnelns tak vid södra tunnelmynningen. Servitutet ska även innefatta erforderliga elanordningar för belysningens funktion.

Avtalsservitut: Infästningar höjdbegränsning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för infästningar i pelare för höjdbegränsning.
Avtalsservitut: Stuprör dagvatten Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för stuprör för dagvatten och utsläpp av dagvatten vid lastkaj vid södra tunnelmynningen.
Avtalsservitut: Infästningar konstruktion Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för infästningar för konstruktion för belysning och ventilationsanläggning vid infart/utfart till enskilt garage.
Avtalsservitut: Tillträde Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för tillträde till teknikhus för underhåll av tak och balkar.
Avtalsservitut: Sopsugsledningar, avluftningsrör och elledningar Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för sopsugsledningar, dels från teknikhus upp genom tunneltaket/skyddszon, dels under körbana/trottoar mellan enskilt garage och teknikhus, samt utanpåliggande avluftningsrör och elledningar vid tömningsstationen.
Avtalsservitut: Infästning nödutrymningsskylt Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av nödutrymningsskylt på fasad strax söder om garageinfart (Sicklaön ga:92).
Avtalsservitut: Infästning belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av belysning infäst i byggnadsdelar (tunneltak) upplåtna till ga:92
Avtalsservitut: Infästning kabelstege Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av kabelstege infäst i byggnadsdelar (tunneltak) upplåtna till ga:92.
Avtalsservitut: Infästning kabelstege	Servitut för infästning av kabelstege infäst i byggnadsdelar (fasadliv) tillhörande Sicklaön 37:8.

Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:8	
Avtalsservitut: Infästning elcentral Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av elcentral.
Avtalsservitut: Underhåll Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:8	Servitut för underhåll av bergsvägg mellan betongpelare på körbanans östra sida.
Avtalsservitut: Infästning vägskyltar Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:58	Servitut för infästning av vägskyltar i byggnadskonstruktion/fasad vid norra tunnelmynningen.
Ledningsrätt: Elnätsstation Ledningshavare: Nacka Energi Belastar: Sicklaön 37:4	Ledningsrätt för elnätsstation inom E- område vid norra tunnelmynningen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av ändringens genomförande.

Inlösen och ersättning

Allmän plats

De fastigheter som genom ändringen får avstå mark för allmän plats har normalt rätt till kompensation. Ersättningen bestäms i lantmäteriförrättningen. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för lantmäterimyndighetens beslut.

Markområden/utrymmen som planläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen.

Rättigheter

För upplåtelse, ändring eller upphävande av rättigheter, såsom servitut och gemensamhetsanläggning, kan berörda fastighetsägare vara berättigade ersättning. Sådan ersättning bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser.

Aktuella marköverföringar och rättigheter beskrivs närmare i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan samt i fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av ändringen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Det är inte aktuellt för kommunen att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Kostnader för anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar bekostas av respektive fastighetsägare eller rättighetsinnehavare.

Kostnad för dagvattenhantering

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän plats. Enskilda fastigheter ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från sina respektive fastigheter. Enskilda fastigheter som ansluter sitt dagvatten till kommunens anläggning kan komma att behöva erlägga avgift enligt fastställd taxa när området blir verksamhetsområde för dagvatten. Området är i dagsläget inte ett verksamhetsområde.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el

Elsystemen kommer att separeras så kommunen i framtiden ansvarar för sin del och enskilda fastighetsägare för sina. Kommunen ansvarar för kostnaden att separera elsystemen.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av ändringens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägare ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/enskilda anläggningar.

Kommunen ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för överföring av mark för allmän plats samt för de fastighetsrättsliga åtgärder inom och utanför ändringen som är en del av genomförandet enligt redan upprättade avtal.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram ändringen har reglerats genom avtal mellan fastighetsägare inom planområdet, och någon planavgift tas inte ut.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av ändringen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Ändringen innebär att kommunen tar över tunnel och befintliga anläggningar i området. Ändringen innebär inga fysiska förändringar som kan tänkas påverka klimatet, ekologiska värden eller kulturmiljön. Eventuellt kan ett kommunalt övertagande av dagvattenledningar bedömas som positivt då drift och underhåll säkras.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

Sociala konsekvenser

Ändringen innebär att ett område som idag utgör kvartersmark övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär ändringen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur exempelvis barnperspektiv eller brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär ändringen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till vägtunneln säkerställs, då det inte får upplåtas för enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vägtunneln. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade drifts- och underhållskostnader.

Avvägning mellan motstående intressen

Ändringen innebär att enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att enskilda fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggningar) slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vissa allmäntillgängliga ytor, konstruktioner och anläggningar som vägs mot att de förlorar rådigheten över dessa när de övergår till ett kommunalt ansvar.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som ändringen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen presenteras i ett separat dokument, bilaga 1, där de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom ändringsområdet, och i dess direkta närhet, redovisas. I fastighetskonsekvensbeskrivningen redovisas även vilka gemensamhetsanläggningar som påverkas och hur, samt vilka befintliga servitut som påverkas och vilka nya som planeras bildas/tecknas (official- respektive avtalsservitut).

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m. fl. i Saltsjöqvarn på västra Sicklaön.

Tabellen nedan redovisar övergripande konsekvenser av detaljplaneändringen för enskilda fastigheter. Beskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller gemensambetsanläggningar, markinlösen samt servitut med mera.

Beskrivningarna är preliminära, servituten, marköverlåtelse och omprövning av gemensambetsanläggningarna bestäms i samband med lantmäteriförrättningen vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:4	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17. E-område planeras upplåtas med ledningsrätt. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för underhåll av bergvägg.	Nej	Nej	Nacka kommun avser bekosta lantmäteri-förrättning.	Fastighetsområdet överförs utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt (E-område) hanteras i lantmäteri-förrättning. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelse om fastighetsreglering. Avtalsservitut avses tecknas.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:6	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17.	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98-100, se nedan.	Nej	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning.	Fastighetsområdet överförs utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100.
Sicklaön 37:8	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för underhåll av bergvägg samt infästning av nödutrymmesskylt och belysning på fasad. Såsom deltagare i	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98-100, se nedan.	Nej	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Fastighetsområdet överförs utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100. Avtalsservitut avses tecknas. ...

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
	Sicklaön ga:92, upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för infästning av belysning, kabelstege och elcentral i byggnadskonstruktion upplåten till Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8.					
Sicklaön 37:9	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata övertas av kommunen som allmän plats.	Nej	Nej	Nej	Nej
Sicklaön 37:12	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna	Nej	Nacka kommun avser bekosta	Fastighetsområdet avses överföras utan ersättning	Överenskommelse om fastighets-

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
	fastighetsreglering till Sicklaön 37:17.	Sicklaön ga:98-100, se nedan.		lantmäteri-förrättning.	enligt överens-kommelse. Ersättning för omprövning av gemensamhets-anläggningar hanteras inom lantmäteri-förrättningen.	reglering avses tecknas. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100.
Sicklaön 37:17	Allmän plats (LOKALGATA) erhålls genom fastighetsreglering från Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:12 och 37:28. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:28 för stuprör för dagvatten, infästningar för konstruktion för belysning och ventilationsanläggning samt sopsugsledningar,	Deltagande i gemensamhets-anläggningarna Sicklaön ga:100, se nedan.	Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:28 för allmän gångtrafik, belysning och infästningar för höjdbegränsning samt tillträde till teknikhus. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:4 och 37:8 för underhåll av bergsvägg. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:8 för infästning	Förrättnings-kostnader. Fastighetsområden erhålls/avses erhållas utan ersättning enligt tecknade överenskommelser samt planerade. Driftkostnader såsom huvudman av allmän plats (Nacka kommun). Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelser om fastighetsregleringar har tecknats och fler avses tecknas. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100. Avtalsservitut avses tecknas.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
	avluftsgröer och elledningar.		nödutrymningsskylt och belysning. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:8, 37:58-59, såsom deltagare i ga:92, förfästning av belysning, kabelstege och elcentral i byggnadskonstruktionen upplåten till Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:58 för infästning vägsyltar.			
Sicklaön 37:28	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17. Upplåtelse av avtalsservitut till	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:100, se nedan.	Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:17 (efter genomförd fastighetsreglering) för stuprör för dagvatten,	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för omprövning av gemensamhets-	Fastighetsområdet överförs utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för omprövning av gemensamhets-	Överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
	förmån för Sicklaön 37:17 för allmän gångtrafik, belysning och infästningar för höjdbegränsning samt tillträde till teknikhus.		infästningar för konstruktion för belysning och ventilationsanläggning samt sopsugsledningar, avluftningsrör och elledningar.	anläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	anläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	
Sicklaön 37:55	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata övertas av kommunen som allmän plats.	Nej	Nej	Nej	Nej
Sicklaön 37:56	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det	Nej	Nej	Nej	Nej

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
		inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata övertas av kommunen som allmän plats.				
Sicklaön 37:58	Såsom deltagare i Sicklaön ga:92: Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för infästning av belysning, kabelstege och elcentral i byggnadskonstruktion upplåten till Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8.	Nej	Nej	Nej	Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Avtalsservitut avses tecknas.
Sicklaön 37:59	Såsom deltagare i Sicklaön ga:92: Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för infästning av belysning, kabelstege och elcentral i	Nej	Nej	Nej	Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Avtalsservitut avses tecknas.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
	byggnadskonstruktion upplåten till Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8.					
Sicklaön 37:2 och 37:5	Nej	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98 och ga:100, se nedan.	Nej	Nej	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100 har tecknats.
Sicklaön 37:51-53 och 37:69	Nej	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98-100, se nedan.	Nej	Nej	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100 har tecknats.

Gemensamhets- anläggning	Ändamål	Deltagande fastigheter	Ändring	Ekonomiska konsekvenser	Avtal
Sicklaön ga:98 (0182K-2009/34)	Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:58-59, 37:69	Ingen ändring. De delar av gemensamhetsanläggningen som är belägen inom planerad allmän plats ges planstöd med markreservat g.	...	...
Sicklaön ga:99 (0182K-2009/34)	Mobil sopsugsanläggning	Sicklaön 37:6, 37:8, 37:12, 37:51- 53, 37:58-59, 37:69	Ingen ändring. De delar av gemensamhetsanläggningen som är belägen inom planerad allmän plats ges planstöd med markreservat g.	...	...
Sicklaön ga:100 (0182K-2009/34)	Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddsområde för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde och planteringar, lekplatser.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51-53, 37:58- 59, 37:69	De delar av gemensamhetsanläggningen som är belägna inom ändringsområdet avses utgå ur ga:100 och istället tillfalla fastighetsägaren där de är belägna; Sicklaön 37:17 (Nacka kommun) efter genomförd fastighetsreglering av planens allmänna platsmark.	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för de aktuella anläggningarna hanteras inom lantmäteriförrättning.	Överenskommelse om omprövning har tecknats.