

Försättsblad – revidering november 2019

I föregående version av PM dat 190904 har ett skrivfel har uppmärksammat i två av tabellerna avseende fastigheten Marievik 31.

Fastigheten Marievik 31 avstår mark till allmän platsmark, i och med att den gemensamhetsanläggning för väg som idag är belägen på fastigheten, utgörs av allmän platsmark i detaljplanen. Föregående version beaktade inte detta viket gav upphov till skrivfel.

Skrivfelet har åtgärdats genom att lägga till Marievik 31 i tabellen "Fastighet som avstår mark för allmän platsmark" på sid 34 och även i tabellen under kap 5. Fastighetsrättslig konsekvens. Se utdrag från tabeller från nuvarande PM med rätt uppgifter nedan.

Felet hade inga konsekvenser på övriga delar av PMet.

Fastighet	Erhåller mark för kvartersmark	Avstår mark till allmän plats	Erhåller mark för allmän plats	Servitut för x-område	Servitut för z-område	Nya servitut eller ny gemensamhetsanläggning	3D-utrymme	Gemensamhetsanläggning omprövas/upphävs
Marievik 31	NEJ	JA	NEJ	NEJ	JA	NEJ	NEJ	JA

Fastighet som avstår mark för allmän platsmark	Fastighet som erhåller mark för allmän platsmark
Marievik 31	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1

PM Marievik

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Structor

Innehåll

1. Bakgrund	4
Syfte	4
1.2. Beskrivning av åtgärder inom Marievik och detaljplanens syfte	4
2. Fastigheter	6
2.1. Ägare	6
2.2. Befintliga gemensamhetsanläggningar	8
2.3. Befintliga rättigheter.....	10
2.3.1. Officialservitut	10
2.3.2. Ledningsrätter.....	15
2.3.3. Avtalsservitut	15
2.4. Detaljplaneförhållanden	16
3. Fastighetsbildning - förutsättningar.....	17
3.1. Allmän platsmark.....	17
3.2. Kvartersmark.....	18
3.2.1. E-område/nätstationer	19
3.2.2. Markreservat; x- och z-område	21
3.2.3. Linspänd belysning	22
3.2.4. Utrymning från skyddsrum	23
3.2.5. Avstyckning	24
3.2.6. 3D-fastighetsbildning samt underbyggnad vid x- och z-område	25
3.3. Fastighetsreglering allmän platsmark och kvartersmark	31
3.4. Rättigheter	34
3.4.1. Ledningar	34
3.4.2. Ändring eller upphävande av befintliga rättigheter	35
3.4.3. Omprövning av gemensamhetsanläggningar	35
3.4.4. Nya rättigheter	37
3.4.5. Nya gemensamhetsanläggningar	38
4. Fastighetsbildning - strategi.....	39
4.1. Strategi fastighetsbildning allmän platsmark och markreservat x- och z.....	40
4.2. Strategi fastighetsbildning kvartersmark.....	40
4.3. Strategi omprövning gemensamhetsanläggningar	41
5. Fastighetsrättslig konsekvens	42
6. Bilagor	43

1. BAKGRUND

Syfte

Detta PM redovisar de fastighetsrättsliga förutsättningar som finns i Marievik i och med kommande detaljplan. Det innebär en redovisning berörande de marköverföringar som behöver ske inom Marievik samt hur befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter i området påverkas av kommande detaljplan. Uppdragsgivare är de privata fastighetsägarna i området och tanken är att detta PM kan vara ett stöd i genomförandet av detaljplanen.

De fastigheter som omfattas av detta PM framgår under kapitel 2.1.

Upplägget av PM är att kapitel 2 redogör för befintliga förhållanden inom Marievik. Kapitel 3 och 4 beskriver sedan vad som kommer att ske fastighetsbildningsmässigt i och med ny detaljplan och hur det kan genomföras. I kapitel 5 finns en tabell över hur respektive berörd fastighet påverkas ur fastighetsbildningssynpunkt av den nya detaljplanen.

1.2. Beskrivning av åtgärder inom Marievik och detaljplanens syfte

Området för detaljplanen Marievik omfattar fastigheter Marievik 14 (M14), M15, M19, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M30, M31 samt gatumarken mellan fastigheterna mellan kajen och Årstaängsvägen.

Detaljplanen syftar till att utveckla all gatumark till gångfartsområde och att dessa ska övergå till allmän platsmark liksom parker och kajer.

Inom fastigheterna sker följande:

M15, befintligt kontorshus och markparkering med underbyggt garage rivs och ersätts med flerbostadshus i fyra kvarter på sammanlagt ca 65 000 m² BTA. Kommersiella lokaler och förskola förläggs i kvarteren.

M19, är en befintlig kontorsfastighet med ny byggrätt med två paviljonsbyggnader mot Årstaängsvägen.

M22, befintligt kontorshus och parkeringshus rivs och ersätts med ett flerbostadshuskvarter på sammanlagt ca 23 500 m² BTA. Kommersiella lokaler och förskola förläggs i kvarteren.

M23, är en befintlig kontorsfastighet som får ett mindre fotavtryck genom rivning på gatuplanet. Bef. plan 9 rivs och ersätts med en nybyggnad på plan 9 och 10.

M24, är en befintlig kontorsfastighet där befintlig plan 9 rivs och ersätts med två nya våningsplan för kontor.

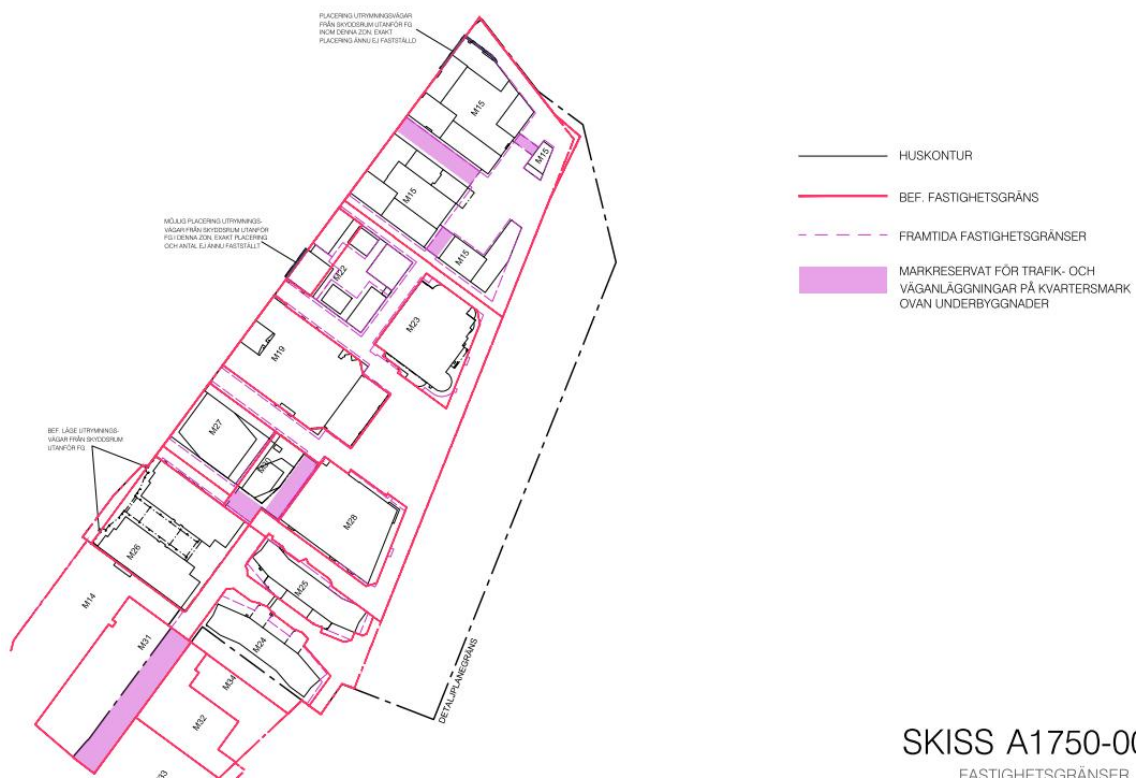
M25, är en befintlig kontorsfastighet där befintlig plan 9 rivs och ersätts med två nya våningsplan för kontor.

M26, är en befintlig kontorsfastighet där befintlig plan 8 rivs och ersätts med tre nya våningsplan för kontor.

M27 är en befintlig kontorsfastighet där tre plan rivs och ersätts med sex nya plan, totalt 10 plan

M30 är ett befintligt garage i två plan som behålls och ovanpå detta garage uppförs en nybyggnad för hotell/kontor med 15 plan+ indragen våning

M28, är en befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt i planen.



SKISS A1750-001
FASTIGHETSGRÄNSER

Figur 1. Skiss som visar den preliminärt tänkta utformningen av fastigheter i området. Heldragen röd linje är befintliga fastighetsgränser och streckad linje i lila är nya fastighetsgränser. I skissen framgår även markreservat ovan underbyggnader samt preliminära utrymningsvägar från skyddsrum. Skiss från 2019-08-30 (framtagen av Equator).

2. FASTIGHETER

2.1. Ägare

Fastigheterna i Marievik ägs av ett flertal olika privata fastighetsägare. Nedan redovisas fastigheter och fastighetsägare i området.

Fastighet	Lagfaren ägare	Organisationsnummer	Andel lagfaren ägare
Marievik 14	Stam Ett AB	556722-0651	1/1
Marievik 15	JM AB	556045-2103	1/1
Marievik 19	Stam Ett AB	556722-0651	1/1
Marievik 22	Persikorött Marievik Ekonomisk förening	769633-2472	1/1
Marievik 23	Stam Sex M 23 HB	916608-8071	1/1
Marievik 24	AMF Pensionsförsäkring AB	502033-2259	1/1
Marievik 25	Stam Sexton M 25 AB	556684-0889	1/1
Marievik 26	Stam Sju M 26 AB	556684-0897	1/1
Marievik 27	BRO Marievik 27 AB	556684-0905	1/1
Marievik 28	DB Real Estate Mvik 28 KB	969694-7580	1/1
Marievik 29	P-N vik 29 AB	556684-0913	1/1

Marievik 30	BRO Marievik 30 AB	556684-0939	1/1
Marievik 31	Bostadsrättsföreningen Entréhuset	769618-7181	1/1
Marievik 32	Bostadsrättsförening Sjöviksbyggan	769621-1619	1/1
Marievik 33	Bostadsrättsföreningen Sjövikskajen	769623-5428	1/1
Marievik 34	Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget	769620-3327	1/1
Norrmalm 5:1	Trafikverket	202100-6297	1/1
Årsta 1:1	Stockholms kommun/Exploateringskontoret	802000-8598	1/1



Figur 2. Utdrag från Lantmäteriets Geovy. Översikt över Marievik. Gränserna har inte rättsverkan.

2.2. Befintliga gemensamhetsanläggningar

Nedan redovisas rådande förvaltning av befintliga gemensamhetsanläggningar.

Beteckning	Samfällighetsförening
Marievik ga:1	Marieviks första samfällighetsförening
Marievik ga:2	Marieviks andra samfällighetsförening
Marievik ga:3	Nej, delägarförvaltning
Marievik ga:4	Marieviks fjärde samfällighetsförening
Marievik ga:5	Nej, delägarförvaltning
Marievik ga:6	Nej, delägarförvaltning
Marievik ga:7	Nej, delägarförvaltning
Marievik ga:8	Nej, delägarförvaltning

Marievik ga:9	Marieviks nionde samfällighetsförening
Marievik ga:10	Nej, delägarförvaltning

Nedan redovisas de befintliga gemensamhetsanläggningar som finns i området.

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Marievik 28 och 29	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:1 med ändamål parkeringshus mm Deltagande fastigheter: Marievik 19, 22, 23, 27	Omprövning bör ske, eftersom garaget ska rivas och sedan byggas om på nytt. Det innebär att gemensamhetsanläggningens utbredning kan ändras något.
Marievik 14, 22-30 samt Årsta 1:1	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:2 med ändamål kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar, belysningsanordningar mm Deltagande fastigheter: Marievik 19, 22-28, 30	Ja, bör upphävas, då kommunen tar över ansvaret för allmän plats. För de ytor som är belägna inom z-område bör det i samband med upphävandet bildas servitut till förmån för kommunen.
Marievik 29	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:3 med ändamål spillvattenservisledning Deltagande fastigheter: Marievik 19, 28	Gemensamhetsanläggningen bör upphävas, då kommunen kommer ta över ansvaret för de allmänna ledningarna i området.
Marievik 14, 24 och 31	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:4 med ändamål kommunikationsytor mm Deltagande fastigheter: Marievik 14, 24-28, 30-34	Delar av Ga:4 kommer att kvarstå. Ga:10 kommer att upphävas. Andelarna från Ga:10 regleras in i Ga:4.
Marievik 14, 24 och 25	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:5 med ändamål vatten- och avloppsledningar Deltagande fastigheter: Marievik 24, 25	Gemensamhetsanläggningen bör upphävas, då kommunen kommer ta över ansvaret för de allmänna ledningarna i området.
Marievik 14	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:6 med ändamål avloppsledningar Deltagande fastigheter: Marievik 14, 26	Ga:6 behöver kvarstå i och med att ledningen ligger på fastighetsmark fram till den nya anslutningspunkten.
Marievik 14 och 26	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:7 med ändamål Underjordiskt byggnadsutrymme för elförsörjning Med deltagande fastigheter: Marievik 14, 26 och 27	Gemensamhetsanläggning bör upphävas, då Ellevio tar över ägandet av utrymmet för elförsörjning.

Nedan redovisas befintliga gemensamhetsanläggningar belägna utanför detaljplaneområdet där fastigheter inom området är berörda.

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Marievik 32 och 34	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:8 med ändamål cykelförråd, tvättstuga, lokal, innergård och tekniska anordningar mm Deltagande fastigheter: Marievik 32, 34	Ingen påverkan. GA redovisas inte på plankarta.
Marievik 31-34	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:9 med ändamål garage Deltagande fastigheter: Marievik 14, 24, 31, 32, 33, 34	Ingen påverkan. GA redovisas inte på plankarta.
Marievik 32-34	Gemensamhetsanläggning Marievik ga:10 med ändamål kommunikationsytor, dagvattensystem, belysningsanordningar Deltagande fastigheter: Marievik 32, 33, 34	Delar av Ga:4 kommer att kvarstå. Ga:10 kommer att upphävas. Andelarna från Ga:10 regleras in i Ga:4.

2.3. Befintliga rättigheter

Nedan har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt de som har bildats genom avtal och som varit kända vid detta PMs upprättande. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal eller lantmäteriförrättning inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända, men kan komma att uppvisas av berörd part. Redovisade rättigheter nedan under kapitel 2.3.1-2.3.3 kan vara ofullständigt redovisade.

2.3.1. Officialservitut

Nedan redovisas befintliga officialservitut i området.

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande

Marievik 29	0180K-2007-03942.1 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 19	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.2 Vattenledning Till förmån för: Marievik 19	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.3 Spillvattenledningar Till förmån för: Marievik 19	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.4 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 22	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.5 Vattenledning Till förmån för: Marievik 23	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.6 Sprinklervattenledning Till förmån för: Marievik 23	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Sprinkler ansluts till ny kommunal vattenledning. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.7 Spillvattenledningar Till förmån för: Marievik 23	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.8 Dagvatten- och dräneringsledning Till förmån för: Marievik 23	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.9 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 27	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten.
Marievik 14, 26, 29, 30	0180K-2007-03942.10 Elledningar Till förmån för: Marievik 27	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering.

		M27 förses med kraft från nätstation vid M26. M27 förses med ny nätstation, varvid ledningar mellan fastigheterna blir onyttiga.
Marievik 27, 29	0180K-2007-03942.11 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 30	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten vid M29. På M30 uppförs ny byggnad, varvid dränering för M30 mot M27 ändras. Ev nya servitut kan fordras.
Marievik 29	0180K-2007-03942.12 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 25	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns ändras och blir allmän plats, varvid dräneringsledningar längs husliv hamnar på allmän plats.
Marievik 14, Årsta 1:1	0180K-2007-03942.13 Kylvattenledningar (Inlopp) Till förmån för: Marievik 24	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Staden medger inte servitut. Plats för ledning i Stadens mark ska ske med civilrättslig upplåtelse.
Marievik 14, Årsta 1:1	0180K-2007-03942.14 Kylvattenledningar (Utlöpp) Till förmån för: Marievik 24	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Staden medger inte servitut. Plats för ledning i Stadens mark ska ske med civilrättslig upplåtelse.
Marievik 14, 29	0180K-2007-03942.15 Dagvatten- och dräneringsledning Till förmån för: Marievik 26.	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Befintlig fastighetsgräns i husliv flyttas ut, varvid dräneringsledningar hamnar inom fastigheten.
Marievik 14, 29	0180K-2007-03942.16 Spillvattenledningar Till förmån för: Marievik 26	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 26, 31	0180K-2007-03942.17 Elledningar Till förmån för: Marievik 14	Ingen påverkan. Servitutet är inte inom planområde. Nätstationen i Ga7 övertas av Stockholm Exergi (Ellevio). Dock ligger ledning mellan nätstationen på M31 och M26, vilket den ska fortsätta att göra.
Marievik 14, 29	0180K-2007-03942.18 Lastkajer och trappor Till förmån för: Marievik 26	Rättighet tas bort för Marievik 29 och bibehålls för Marievik 14. Rättighet tas bort för M29 och bibehålls för M14 Rättigheten mot M29 tas bort i och med att den marken blir förgårdsmark. Däremot finns det en lastkaj utanför planområdet som

		bibehålls. Således omprövas detta servitut så att M14 även fortsättningsvis belastas.
Marievik 14	0180K-2007-03942.19 Spillvattenledningar Till förmån för: Marievik 31	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastigheten ansluts i husliv.
Marievik 14	0180K-2007-03942.20 Dagvatten- och dräneringsledning Till förmån för: Marievik 31	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastigheten ansluts i husliv.
Marievik 24	0180K-2007-03942.21 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 32	Ingen påverkan. Inom kvartersmark, redovisas inte på plankarta.
Marievik 24	0180K-2007-03942.22 Dräneringsledningar Till förmån för: Marievik 34	Ingen påverkan. Inom kvartersmark, redovisas inte på plankarta.
Marievik 29	0180K-2007-03942.23 Vattenledningar Till förmån för: Marievik 26	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29	0180K-2007-03942.24 Sprinklervattenledning Till förmån för: Marievik 26	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Sprinkler ansluts till kommunal vattenledning. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 14	0180K-2007-03942.26 Utrymme Till förmån för: Marievik ga:5	Rättighet tas bort i och med att Marievik ga:5 upphävs eftersom kommunen tar över ansvaret för anläggningen.
Marievik 29	0180- A111/1988.1 Utrymme Till förmån för: Marievik ga:1	Rättighetens omfattning ändras. Parkeringsanläggningen för Ga 1 kommer att ändras varvid omfånget på servitut för Ga:1 ändras.
Marievik 29	0180K-1998-07973.2 Vattenservisledning Till förmån för: Marievik 28	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Området förses med kommunala VA-ledningar i allmän plats. Fastighetsgränsen flyttas ut och servisledning hamnar inom fastigheten.
Marievik 29, 30	0180K-1998-07973.3 Underhåll av byggnadsdelar mm Till förmån för: Marievik 28	Rättighet tas bort, till exempel genom fastighetsreglering. Fastighetsgräns justeras så att underhåll kan utföras inom fastigheten.

Marievik 30	0180K-1998-07973.4 Parkering Till förmån för: Marievik 28	Ingen påverkan. Servitut under jord. Redovisas inte på plankarta.
Marievik 14, 29, Årsta 1:1	0180K-1998-07973.6 Utrymme Till förmån för: Marievik ga:2	Rättighet tas bort. Marievik ga:2 upphävs i och med att kommunen tar över ansvaret för anläggningen inom allmän platsmark. Servitut bildas för kommunen inom x- och z-områden
Marievik 29	0180K-1998-07973.7 Utrymme Till förmån för: Marievik ga:3	Rättighet tas bort. Marievik ga:3 upphävs i och med att kommunen tar över ansvaret för anläggningen.
Årsta 1:1	0180- A756/1936.1 Väg Till förmån för: Marievik 15	Rättighet tas bort. Rättigheten behövs inte, eftersom vägen kommer att vara belägen inom allmän plats, för vilken kommunen ansvarar.
Marievik 14	0180K-2006-19760.4 Soldäck mm Till förmån för: Årsta 1:1	Rättighet tas bort. Soldäcket mm är beläget inom allmän plats, för vilken kommunen ansvarar.

Nedan redovisas de befintliga officiälservitut belägna utanför detaljplaneområdet vilka berör fastigheter inom området.

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Marievik 14	0180K-2006-19443.4 Bibehållande av gatanläggning Till förmån för: Årsta 1:1	Ingen påverkan, men kan eventuellt bli så att rättighetens område justeras något i och med att delar av Marievik 14 utgörs av allmän platsmark.
Marievik 14, Årsta 1:1	0180K-2007-03942.13 Kylvattenledningar (Inlopp) Till förmån för: Marievik 24	Rättighet tas bort och ersätts av nyttjanderättsavtal. Staden medger inte servitut. Plats för ledning i Stadens mark ska ske med upplåtelse.
Marievik 14, Årsta 1:1	0180K-2007-03942.14 Kylvattenledningar (Utlöpp) Till förmån för: Marievik 24	Rättighet tas bort och ersätts av nyttjanderättsavtal. Staden medger inte servitut. Plats för ledning i Stadens mark ska ske med upplåtelse.
Årsta 1:1	0180- A260/1937.1 Väg Till förmån för: Marievik 14, 29	Rättighet tas bort. Rättigheten behövs inte, eftersom vägen kommer att vara belägen inom allmän plats, för vilken kommunen ansvarar.

2.3.2. Ledningsrätter

Nedan redovisas befintliga ledningsrätter i området

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Marievik 14, 24, 29, 30	0180K-2003-07395.1 Starkströmsledningar Till förmån för: Fortum Distribution AB	Ingen påverkan. Till stor del belägen på allmän platsmark. Ledningsrätt är markerad med u-område. Får således fortsatt planstöd. Ska ej belasta M30 utan istället M28.
Marievik 14, 19, 24, 25, 27, 29, 30	0180K-2003-07395.2 Fjärrvärme Till förmån för: AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad (numera: Exergi)	Ingen påverkan. Till stor del belägen på allmän platsmark. Ledningsrätt är inte markerad med u-område. Får således inte fortsatt planstöd.
Marievik 14, 24, 25, 29, 30	0180K-2003-07395.3 Fjärrkyla Till förmån för: AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad (numera: Exergi)	Ingen påverkan. Till stor del belägen på allmän platsmark. Ledningsrätt är inte markerad med u-område. Får således inte fortsatt planstöd.
Marievik 14, 24, 31	0180K-2006-19760.1 Fjärrkyla Till förmån för: AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad (numera: Exergi)	Rättigheten tas bort. Ledningen kommer att vara förlagd i allmän plats och ledningshavaren har generella avtal gällande ledningar belägna i mark ägd av Stockholms stad.
Marievik 14, 26	0180K-2006-19760.2 Starkströmsanläggningar Till förmån för: Fortum Distribution AB	Ingen påverkan. Ledningsrätt utanför planområde.
Marievik 14, 24	0180K-2007-03942.25 VA-ledningar Till förmån för: Stockholm Vatten Va AB	Rättigheten tas bort. Ledningen kommer att vara förlagd i allmän plats och ledningshavaren har generella avtal gällande ledningar belägna i mark ägd av Stockholms stad.

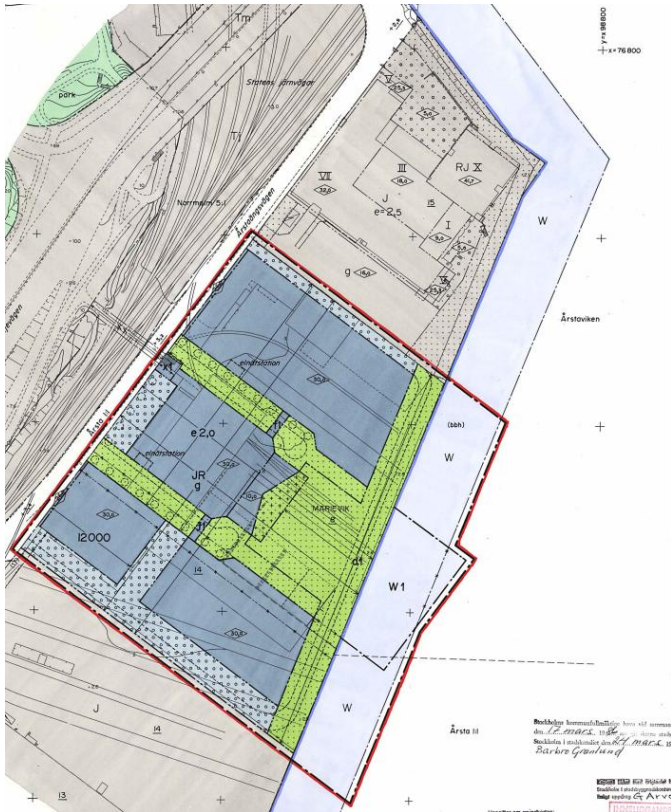
2.3.3. Avtalsservitut

Nedan redovisas befintliga avtalsservitut i området.

Fastighetsbeteckning där rättigheten utövas	Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Marievik 29	01-IM2-95/34564.1 Trappa mm Till förmån för: Marievik 27	Rättighet tas bort. Ramp och trappa tas bort och därutöver flyttas fastighetsgränsen. Rättigheten blir därvid onyttig.
Norrmalm 5:1	0180IM-01/85234.1 Brygganläggning Till förmån för: Marievik 29	Rättighet tas bort. Brygganläggningen kommer att bli kommunal.
Marievik 19, 29	01-IM2-38/1964.1 Gångbro mm Till förmån för: Årsta 1:1	Rättighet tas bort. Gångbron är inte uppförd och saknar planstöd. Rättigheten är därför onyttig.
Marievik 19, 29	01-IM2-38/1965.1 Trappa Till förmån för: Årsta 1:1	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 19	0180M-07/6451.1 Parkeringsplatser, in- och utfart Till förmån för: Marievik 24	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 14, 26	01-IM2-99/4148.1 Gångstråk Till förmån för: Årsta 1:1	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 26	D201400522803:1.1 Elledning, fjärrvärmeledning, va-ledningar, ventilationsledningar, garage Till förmån för: Marievik 30	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 14	0180IM-07/4835.1 Parkeringsplatser Till förmån för: Marievik 24	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 31	0180IM-08/1444.1 Område Till förmån för: Marievik 14	Ingen påverkan. Avtalsservitut redovisas inte på plankarta.
Marievik 29	01-IM2-91/14524.1 Nätstation mm Till förmån för: Floden 1	Rättighet tas bort. Nätstationen behövs inte längre, utan ersätts av andra nätstationer i detaljplanen. Skulle nätstationen ändå behövas kommer nyttjanderättsavtal att tecknas.

2.4. Detaljplaneförhållanden

För området finns idag en gällande stadsplan "Kv Marievik mm" som gäller, akt 0180-8088, se nedan i figur 3.



Figur 3. Utdrag ur gällande stadsplan, akt 0180-8088.

I Marievik finns idag en pågående detaljplan "Marievik 15 m.fl.", akt 0180K-P2010-14465. För detaljerad information rörande detaljplanen se detaljplanekarta.

3. FASTIGHETSBILDNING - FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1. Allmän platsmark

Den mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen ska antingen bilda en ny egen fastighet som ägs av Stockholm kommun, alternativt att den marken överförs genom fastighetsreglering till en lämplig fastighet ägd av Stockholm kommun, t.ex. Årsta 1:1. Kommunen är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Överenskommelse om fastighetsreglering samt ersättning för marköverföringen regleras i kommande Exploateringsavtal mellan berörda fastighetsägare och Stockholms kommun.

Om överföring av mark utlagd som allmän platsmark sker utan att det finns överenskommelse, är det möjligt att genomföra en sådan överföring med tvång. En sådan fastighetsreglering sker genom att Stockholms kommun (den som ska äga mark för allmän platsmark) ansöker om fastighetsreglering hos kommunala Lantmäterimyndigheten i Stockholm. Lantmäterimyndigheten får sedan pröva ifall det är möjligt att genomföra en sådan marköverföring tvångsvis. Lantmäterimyndigheten får även pröva och bestämma ersättning vid en sådan reglering.

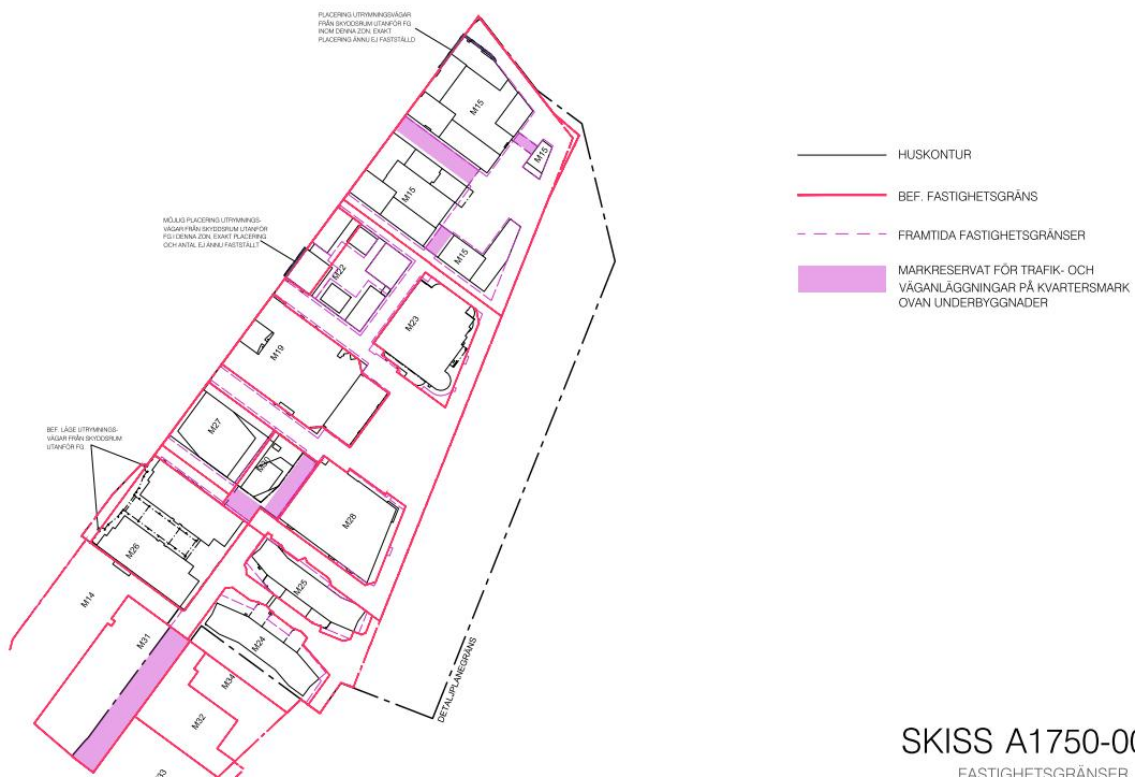
Nedan, se under kapitel 4.1, följer ett förslag på fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark till Stockholms kommun. Fastighetsbildningen kan eventuellt genomförs etappvis och i flera lantmäteriförrättningar efter planerad byggnation i området. Fastighetsbildningen kan, efter överläggning med Lantmäterimyndigheten, ske på annat sätt med samma resultat. I och med att delar av gator och gångtrafik kommer vara utlagt som allmän plats och vissa delar som markreservat kan det innebära att överföring av mark till kommunen behöver ske i en och samma förrättning och att det samtidigt bildas servitut för kommunen på berörda markreservat.

3.2. Kvartersmark

Nedan följer ett förslag på fastighetsbildning för att nå det önskade utformningen i området. Fastighetsbildningen sker förslagsvis etappvis och i flera lantmäteriförrättningar efter planerad byggnation i området. Naturligtvis kan det ske på annat sätt med samma resultat. För att fastigheterna inom kvartersmark ska bli lämpliga och ha tillgång till väg, VA mm, kan det behövas inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut för dessa ändamål.

Det rekommenderas att det tecknas överenskommelse om fastighetsreglering samt att ersättning för marköverföring regleras mellan de fastighetsägare som är berörda av eventuell marköverföring.

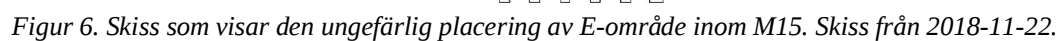
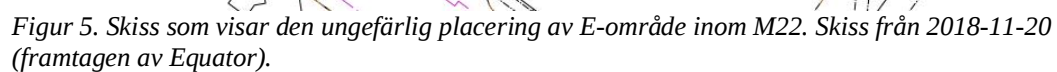
De kvartersgator som är underbyggda kommer att få markreservat för x- respektive z-område. Eventuellt kan det även vara aktuellt med något u-område för allmänna ledningar på något av z-områdena (vid framtagande av detta PM, så var denna fråga ännu inte klarlagd). Det rekommenderas att det tecknas överenskommelser för bildande av servitut för x- respektive z-områden mellan berörda fastighetsägare, så att det verkligen bildas ett servitut för dessa områden. Sker inget bildande av servitut är det den fastighet som markreservatet är beläget på som får ansvaret för det aktuella området.



Figur 4. Skiss som visar den preliminära tänkta utformningen av fastigheter i området. Heldragen röd linje är befintliga fastighetsgränser och streckad linje i lila är nya fastighetsgränser. I skissen framgår även de tänkta underbyggnaderna samt preliminära utrymningsvägar från skyddsrum. Skiss från 2019-08-30 (framtagen av Equator).

3.2.1. E-område/nätstationer

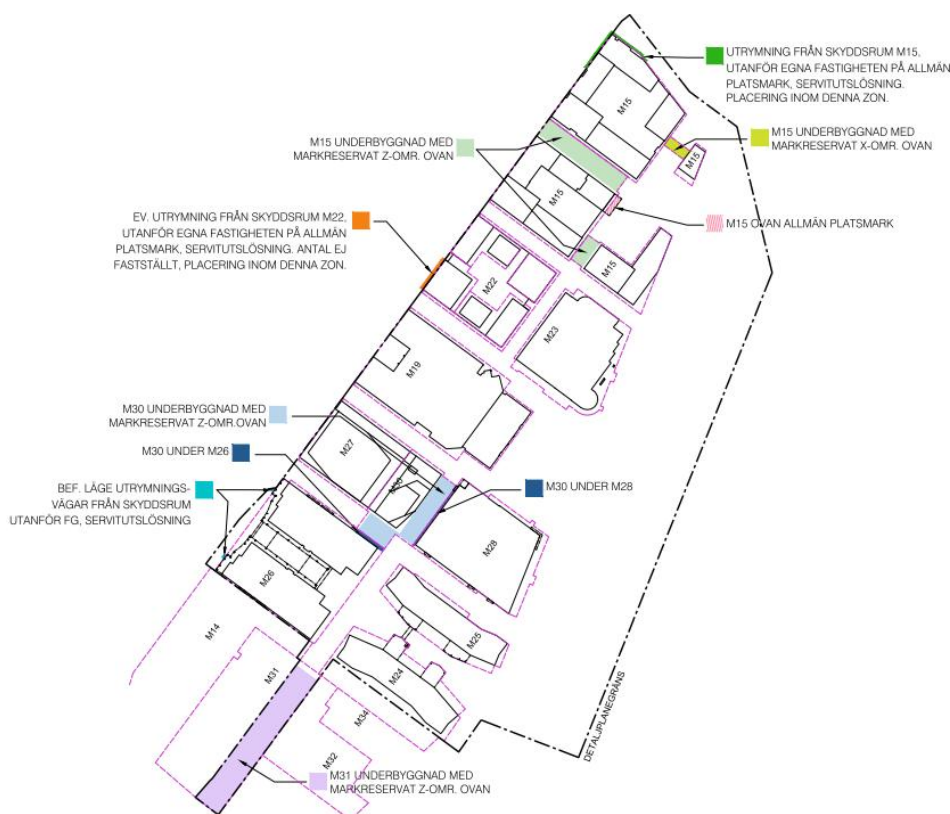
Inom området kommer det finnas nätstationer inom Marievik 15 och Marievik 22. Det bör tillskapas möjlighet så att det är möjligt att e-området/nätstationen blir en egen fastighet om det önskas av ägaren till anläggningen. Nedan redovisas ungefärligt läge för E-områden i planritning, för sektioner se bilaga 6.



3.2.2. Markreservat; x- och z-område

I detaljplanen kommer det att finnas markreservat för trafik- och väganläggningar där det finns underbyggnader. För delar som utgör körtrafik är det markreservat z och för de delar som utgör allmän gångtrafik är det markreservat x. Det vanliga i en sådan situation är att dessa områden istället utgörs av allmän platsmark, eftersom kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Att det finns en planbestämmelse, x eller z, så innebär bestämmelsen i sig ingen rättighet, utan en rättighet måste skapas. För de områdena med x- och z-områden bör det lämpligen bildas officiälservitut till förmån för kommunen (lämpligen den fastighet som äger/kommer äga vägarna i området) i lantmäteriförrättningen genom en fastighetsreglering. Det är att föredra att det tecknas överenskommelser för dessa servitut. Det finns dock även möjlighet för berörda fastighetsägare av den aktuella kvartersmarken med markreservat att begära inlösen från kommunen. Bildas det inget servitut för allmän körtrafik eller allmän gångtrafik, så blir det fastighetsägaren av marken som har allt ansvar för området. Det kan även finnas vissa svårigheter att i ett officiälservitut reglera kostnader för underhåll och skötsel för de aktuella områdena.



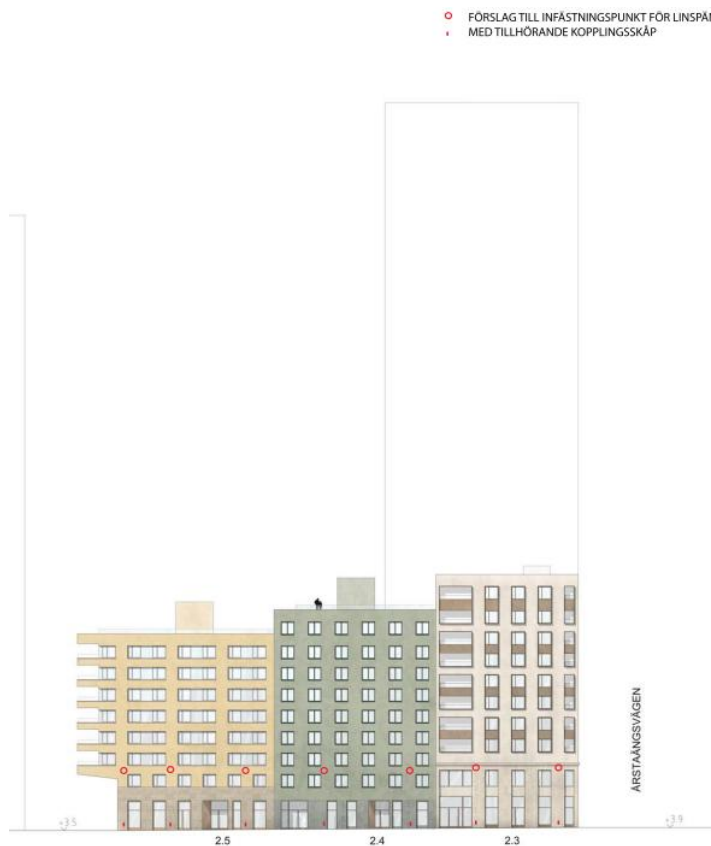
Figur 7. Kartskiss som bl.a. visar x-och z-områdenas läge i området. Skiss från 2019-08-30 (framtagen av Equator).

3.2.3. Linspänd belysning

Inom området kommer det att finnas s.k. linspänd belysning på de fasader som är belägna intill kommunal gata. Det är i dagsläget inte helt klarlagt hur många infästningar mm som behövs/krävs på respektive fasad. Ett förslag för att hantera själva rättigheten för Stockholms kommun att ha belysning på de fasader/fastigheter som är belägna intill kommunal gata är att göra ett officialservitut eller ett avtalsservitut som medger linspänd belysning inklusive nödvändiga anordningar på dessa fastigheter till förmån för kommunen. Det är att föredra att inte redovisa servitutet på någon ritning, då det är bättre och mer flexibelt att endast ge rätten att få ha belysningen utan att ”peka ut” exakta ställen för belysning och behövliga anordningar. Om redovisning av den linspända belysningen ändå görs på ritning, är det att föredra att bilda ett avtalsservitut, då dessa är enklare och billigare att ändra än ett officialservitut som kräver en lantmäteriförrättning. Nedan visas ett exempel på hur belysningen i området är tänkt och hur den linspända belysningen kan se ut på en husfasad.



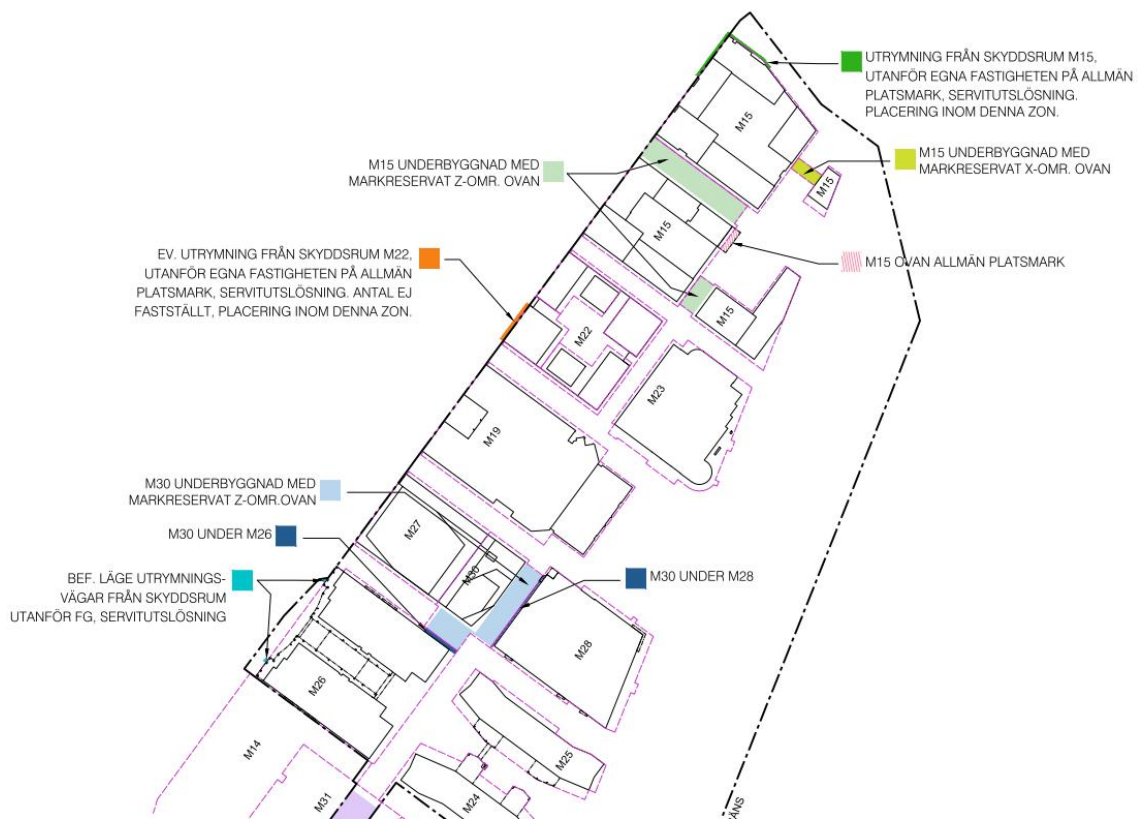
Figur 8. Exempel på hur belysningen i området är tänkt att anordnas inklusive den linspända belysningen kan se ut i området. Skiss från 2018-05-31.



Figur 9. Exempel på hur den linspända belysningen kan ha sina infästningar och kopplingsskåp på en husfasad. Skiss från 2018-05-31.

3.2.4. Utrymning från skyddsrum

Inom M15 kommer det att bildas ett eller flera skyddsrum. Utrymningen för dessa sker utanför den egna fastigheten på allmänplatsmark. Det kommer även att bildas ett eller flera skyddsrum inom M22. När det gäller utrymning från skyddsrum i M22 sker dessa på Årstaängsvägen, som ej är del av denna detaljplan. I M26 finns befintligt skyddsrum, där utrymning sker utanför fastighetsgräns på allmän platsmark. När det gäller servitut för nödutrymning från skyddsrum bör en avstämning ske med lantmäterimyndigheten och planavdelningen, så att det blir möjligt att bilda servitut för detta i en lantmäteriförrättning. Ett alternativ är annars att kommunen och fastighetsägaren till M15, M22 och M26 tecknar ett avtalsservitut för utrymning från skyddsrum på allmän platsmark.



Figur 10. Skiss som visar preliminära utrymningsvägar från skyddsrum inom M15, M22 och M26. Utrymningen sker på kommunens mark via uppstigningsbrunnar. Skiss från 2019-08-30 (framtagen av Equator).

3.2.5. Avstyckning

Avstyckning av en eller flera fastigheter kommer troligen att ske från Marievik 15, men det är ännu inte klarlagt hur fastighetsägaren vill göra. I skissen nedan, figur 9, står det M15 på de områden som Marievik 15 kommer att bestå av efter det att den mark som utgör allmän platsmark är överförd till Stockholms kommun. Marievik 15 kan antingen bestå av flera separata skiften eller av ett skifte och att övriga delar utgör nya fastigheter. I övrigt sker troligen inga avstyckningar för tvådimensionell fastighetsbildning.



Figur 11. Skiss som visar den tänkta utformningen av området vid Marievik 15. Området kan antingen bestå av flera skiften (Marievik 15) eller delas upp genom avstyckning till flera separata fastigheter. Det är i dagsläget inte bestämt ifall ägaren till Marievik 15 vill att en uppdelning ska ske eller inte. Skiss från 2019-08-30 (framtagen av Equator).

3.2.6. 3D-fastighetsbildning samt underbyggnad vid x- och z-område

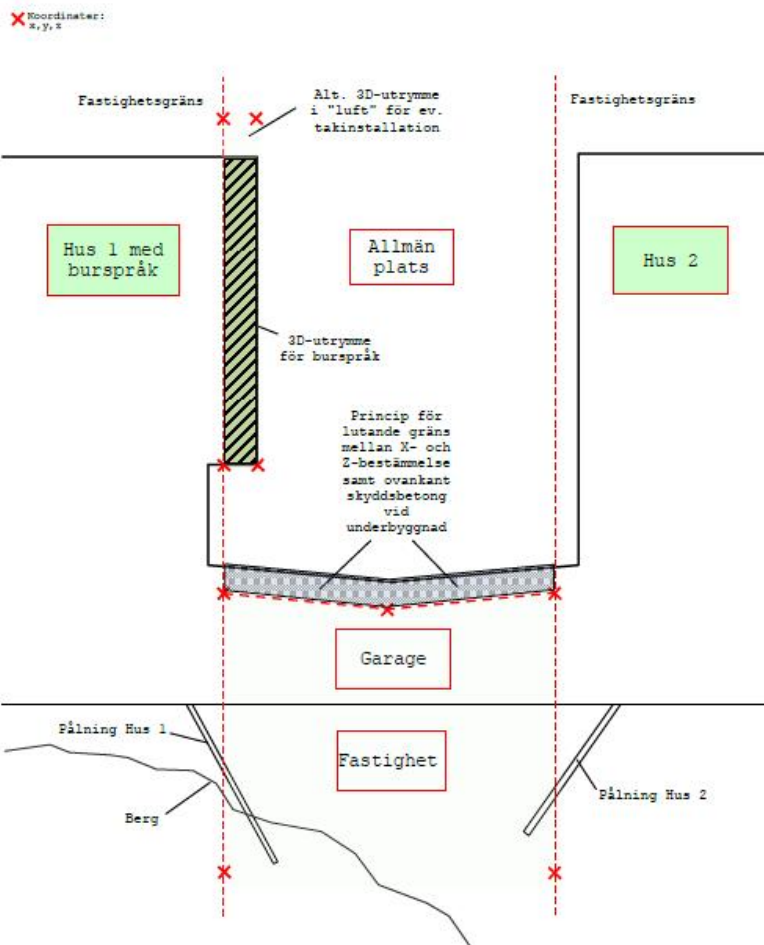
För att bilda de nya 3D-utrymmen som det finns förslag på, krävs att en fastighetsreglering sker mellan den fastighet som ska äga 3D-utrymmet och den fastighet som kommer att urholkas av 3D-utrymmet. Vid en sådan fastighetsreglering bör överenskommelse tecknas mellan berörda fastighetsägare. Detta sker i regel mellan befintliga fastigheter. Är tanken att det istället ska bli en eller flera nya separata 3D-fastigheter sker det genom en avstyckning eller klyvning. Vid en 3D-fastighetsbildning är det vanligt att ett brandskyddutlåtande tas fram inför lantmäteriförrättning. I lantmäteriförrättningen sker sedan en redovisning av gränser både med ord och på ritningar (plan, sektion och höjd) samt att det ska anges 3D-utrymmet/3D-fastighetens maximala utbredning och lägsta respektive högsta höjd. Det ska även framgå av plankartan att det är möjligt med 3D-fastighetsbildning.

Det kommer att finnas ett par kvartersgator som är underbyggda där det är tänkt att bildas servitut för allmän körtrafik respektive gångtrafik. Det kan eventuellt vara möjligt trots att det är x- och z-område att bilda 3D-utrymme/3D-fastighet för det område som är underbyggt såsom t.ex. garage, eftersom det överensstämmer med planens intentioner. En sådan prövning och bedömning sker dock av lantmäterimyndigheten, som prövar frågan ifall ansökan om 3D-utrymme/3D-fastighet skickas in till dem.

Nedan redovisas två principiella skisser för gränser vid x- och z-bestämmelse. 3D-fastighetsbildning ovan och under allmän platsmark. Skisserna tydliggör även hur gränser för 3D-utrymmen vid burspråk över allmän platsmark. Principen för burspråk kan även användas vid 3D-utrymmen för balkong. Balkonger kan i de fall det är lämpligt även lösas med servitut istället för 3D-utrymmen.

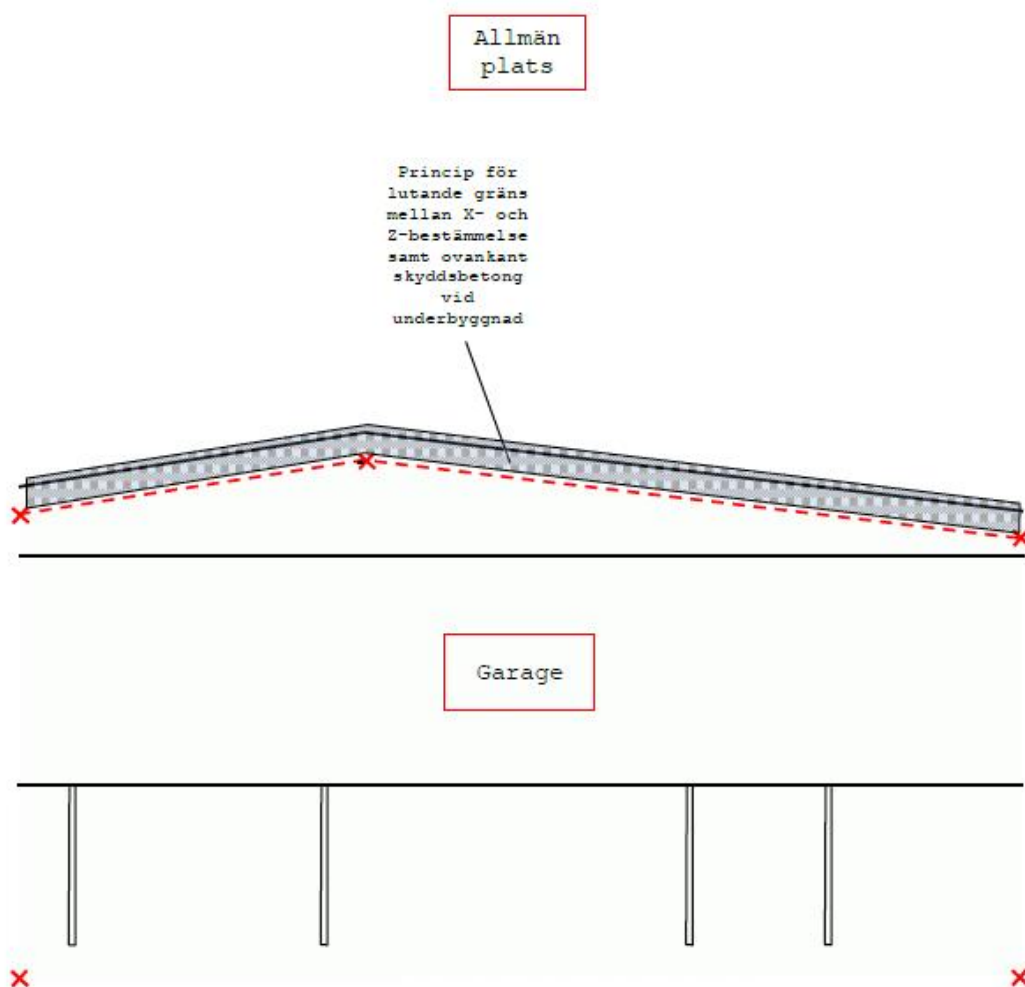
Principskiss för gränser vid X- och Z- bestämmelse Sektionsritning (sid. 1 av 4)

Tydliggörande av gränser för X- och Z-
bestämmelse vid burspråk, garage och
pålning, samt för lutande gränser mellan
fastighet och X- och Z-bestämmelse



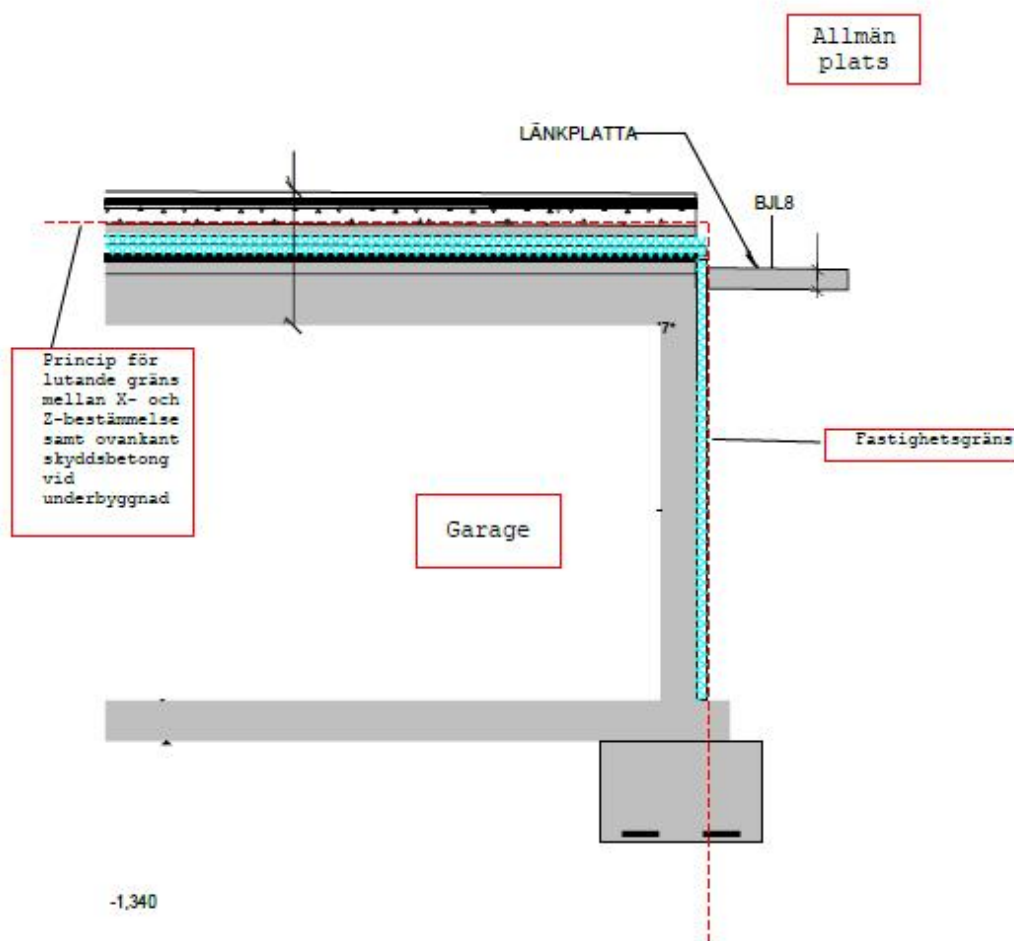
Figur 12. Principiell skiss för över- och underbyggnad av x- och z-område. Skiss från 2019-09-02 (framtagen av JM)

Principskiss för gränser vid X- och Z- bestämmelse Sektionsritning (sid. 2 av 4)



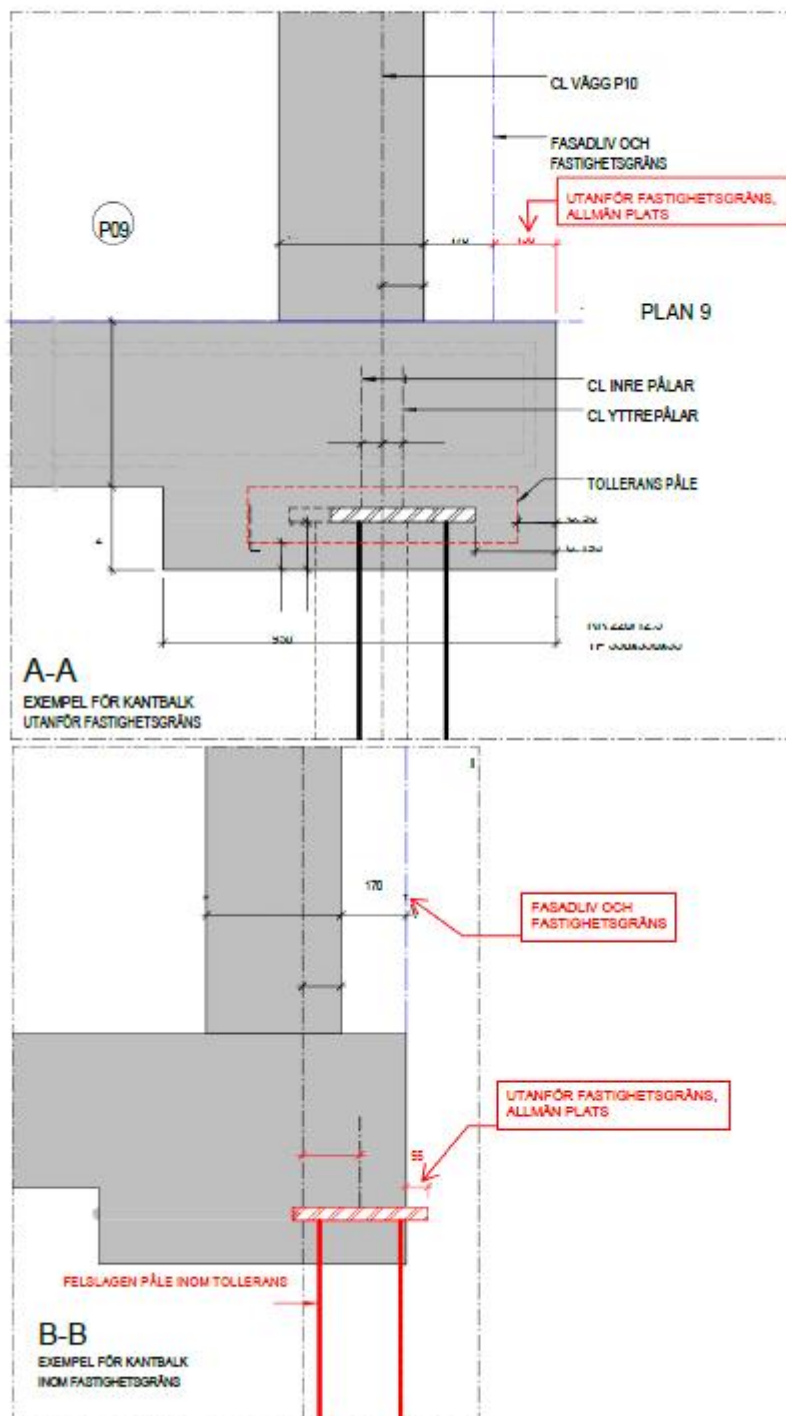
Figur 13. Principiell skiss för över- och underbyggnad av x- och z-områden. Skiss från 2019-09-02 (framtagen av JM)

Illustration av länkplatta mellan garage och allmän plats Sektionsritning (sid. 3 av 4)


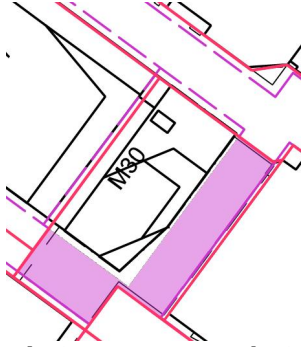



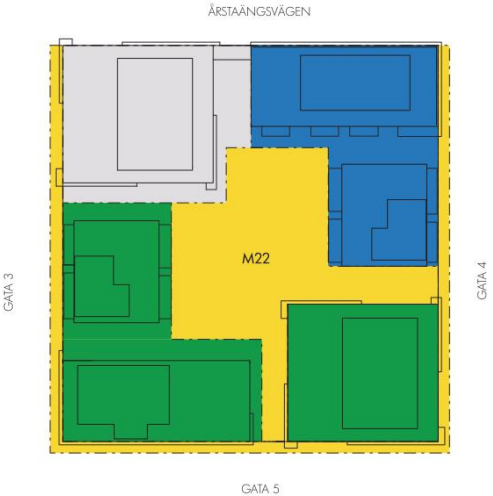
Figur 14. Principiell illustration av länkplatta mellan underbyggnad (garage) och allmän platsmark. Skiss från 2019-09-02 (framtagen av JM).

Illustration av kantbalk och pÅle utanför fastighetsgrÄns
Sektionsritning (sid. 3 av 4)



Figur 15. Principiell illustration av kantbalk och påle utanför fastighetsgräns (dvs. allmän plats). Skiss från 2019-09-02 (framtagen av JM).

Fastighet med markreservat för trafik- och väganläggningar på kvartersmark	Kartskiss i plan
<p>Marievik 15 eller nybildade fastigheter</p>	 <p>Markreservat redovisas som rosa markering i bilden ovan. <u>Sektion samt höjder</u> Se bilaga 1-5</p>
<p>Marievik 30</p>	 <p>Underbyggnad redovisas som rosa markering i bilden ovan. <u>Sektion samt höjder</u> Se bilaga 11-16.</p>
<p>Marievik 31</p>	 <p>Underbyggnad redovisas som rosa markering i bilden ovan. <u>Sektion samt höjder</u> Se bilaga 17.</p>

Fastighet med 3D-utrymme	Fastighet som urholkas av 3D-utrymme	Är 3D-utrymmet ovan eller under mark?	Kartskiss i plan och information om sektioner samt höjder
Tre nybildade 3D-fastigheter från Marievik 22	Nu: Marievik 22 och 29 Sen: Marievik 22	Det kommer att bildas tre nya 3D-fastigheter för bostadsändamål ovan mark	 <p>Gul markering redovisar 2D-fastighet. Grön, blå och grå markering utgör 3 olika 3D-fastigheter för bostäder.</p> <p><u>Sektion samt höjder</u></p> <p>Se <u>bilaga 7-10.</u></p>

3.3. Fastighetsreglering allmän platsmark och kvartersmark

Detaljplanen får till följd att flertalet fastighetsregleringar (marköverföringar) behöver ske för att området ska överensstämma med detaljplanens bestämmelser. Tabellerna nedan visar översiktligt vilka marköverföringar som behöver ske genom fastighetsreglering.

Nedan redovisas två skisser över de marköverföringar som behöver ske.



Figur 15. Skiss som visar de marköverföringar som behöver ske tvådimensionellt. Skissen är från 2019-08-30.



Figur 16. Skiss som visar de marköverföringar som behöver ske tredimensionellt. I skissen framgår även preliminära utrymningsvägar från skyddsrum Skissen är från 2019-08-30.

Nedan redovisas i tabellform de marköverföringar som behöver ske.

Fastighet som avstår mark för allmän platsmark	Fastighet som erhåller mark för allmän platsmark
Marievik 14	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 15	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 19	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 22	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 23	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 24	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 25	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1

Marievik 27	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 28	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 29	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1
Marievik 31	Fastighet som ägs av Stockholms kommun t.ex. Årsta 1:1

Fastighet som avstår mark för kvartersmark	Fastighet som erhåller mark för kvartersmark
Marievik 14	Marievik 25
Marievik 29	Marievik 19
Marievik 29	Marievik 22
Marievik 29	Marievik 23
Marievik 29	Marievik 25
Marievik 29	Marievik 26
Marievik 29	Marievik 27/30
Marievik 29	Marievik 28
Marievik 30	Marievik 26
Marievik 30	Marievik 28

3.4. Rättigheter

Inom Marievik kommer vissa befintliga rättigheter att påverkas av den nya planläggningen och byggnation, vilket leder till att de kan behöva ändras eller upphävas. En sådan ändring eller upphävande sker genom en lantmäteriförrättning om det är officialservitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som berörs. Är det istället ett avtalsservitut får berörda parter meddela Inskrivningen att det ska ändras eller upphävas. Den nya detaljplanen kommer även få till följd att det behöver tillskapas nya rättigheter. Detta sker också genom en lantmäteriförrättning förutom när det gäller avtalsservitut. Ett avtalsservitut skickas in till Inskrivningen för registrering i fastighetsregistret.

3.4.1. Ledningar

När det gäller allmänna ledningar ska dessa i första hand förläggas inom den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Är detta inte möjligt, kan allmänna ledningar vara belägna inom kvartersmark. Nedan visas en översikt över vilka u-

områden (tre stycken) som kommer behövas inom området. Se även underlag för u-område, [bilaga 18-20](#).



Figur 17. Skiss som visar de u-områden som bör finnas i detaljplanen. Förslag till nya u-områden är markerade med gul färg och avser bara ytor på kvarteretsmark. Skissen är från 2019-08-28 (framtagen av Pöyry).

3.4.2. Ändring eller upphävande av befintliga rättigheter

Det är troligt att ett eller flera servitut kommer att behöva ändras eller upphävas, se ovan under befintliga rättigheter, för de servitut som vid detta PMs upprättande var kända att de behövde ändras eller upphävas.

3.4.3. Omprövning av gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen får till följd att en del mark som idag är utlagd som kvarteretsmark kommer att bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det får till följd att ett flertal gemensamhetsanläggningar i området behöver omprövas. I tabellen nedan framgår vilka gemensamhetsanläggningar som behöver omprövas samt vem som ansvarar för att en omprövning kommer till stånd.

Gemensamhets- anläggning	Ändamål	Deltagande fastigheter	Samfällighetsförening	Ansvarig för omprövning
Marievik ga:1	Parkeringshus mm	Marievik 19, 22, 23, 27	Marieviks första samfällighetsförening	Här bör <i>samfällighetsföreningen</i> ansvara för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten. För att samfällighetsföreningen ska kunna ansöka om omprövning, krävs beslut på föreningsstämma. Det bör tecknas separat avtal där framgår vem som ansvarar och bekostar rivning av befintligt parkeringshus och byggnation av det nya. En omprövning omfattar både gemensamhetsanläggningens omfattning fysiskt, innehåll och deltagande fastigheter och andelstal.
Marievik ga:2	Kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar, belysningsanordningar mm	Marievik 19, 22-28, 30	Marieviks andra samfällighetsförening	Här bör <i>samfällighetsföreningen</i> ansvara för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten. För att samfällighetsföreningen ska kunna ansöka om omprövning, krävs beslut på föreningsstämma.
Marievik ga:3	Spillvattenservisledning	Marievik 19, 28	Nej, delägarförvaltning	De <i>deltagande fastigheterna</i> ansvara för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten.
Marievik ga:4	Kommunikationsytor mm	Marievik 14, 24-28, 30-34	Marieviks fjärde samfällighetsförening	Här bör <i>samfällighetsföreningen</i> ansvara för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten. För att samfällighetsföreningen ska kunna ansöka om omprövning, krävs beslut på föreningsstämma.
Marievik ga:5	Vatten- och avloppsledningar	Marievik 24, 25	Nej, delägarförvaltning	De <i>deltagande fastigheterna</i> ansvarar för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten.
Marievik ga:6	Avloppsledningar	Marievik 14, 26	Nej, delägarförvaltning	De <i>deltagande fastigheterna</i> ansvarar för att ansöka om

				omprövning hos Lantmäterimyndigheten.
Marievik ga:7	Underjordiskt byggnadsutrymme för elförsörjning	Marievik 14, 26 och 27	Nej, delägarförvaltning	Om omprövning ska ske, bör de <i>deltagande fastigheterna</i> ansvara för att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten.

3.4.4. Nya rättigheter

Det är troligt att ett eller flera servitut kommer att behöva bildas. Nedan redovisas de servitut som är aktuella vid detta PMs upprättande 2019-04-12. Servitut kan både tillkomma och tas bort i tabellen nedan.

Rättighet	Beskrivning/ ändamål	Förmån	Last	Anmärkning
Nytt servitut	Linspänd belysning	Fastighet ägd av Stockholm Stad (den fastighet som kommer utgöra kommunala gator)	De fastigheter som angränsar till kommunal gata	Bildas lämpligen som ett enda servitut och utan redovisning på karta
Ny ledningsrätt	Tele	Skanova	Marievik 26	Befintlig ledning, finns ingen rättighet idag
Ny ledningsrätt	El	-	Marievik 19	Befintlig ledning, finns ingen rättighet idag
Ny ledningsrätt	Opto	-	Marievik 30, fastighet ägd av Stockholm Stad (kommunal gata)	Ledning ändras pga. ny kulvert. Finns ingen rättighet idag.
Nytt servitut	Balkonger	3D-fastigheter avstyckade från Marievik 22	Kommunal fastighet som äger allmän platsmark	Eventuellt servitut för balkonger som kragar ut över allmän platsmark
Nytt servitut	Pålar, dragstag, byggnadskonstruktioner	Marievik 15 och 30	Kommunal fastighet som äger	Eventuellt servitut för pålar och dragstag som är belägen under

			allmän platsmark	allmän platsmark. Ev servitut för byggnadskonstruktioner på allmän platsmark.
Nytt servitut	Allmän körtrafik	Marievik 15, 30 och 31	Kommunal fastighet som äger allmän platsmark	Enligt z-områden i detaljplanen
Nytt servitut	Allmän gångtrafik	Marievik 15, 24	Kommunal fastighet som äger allmän platsmark	Enligt x-områden i detaljplanen

3.4.5. Nya gemensamhetsanläggningar

Det är möjligt att det kan behövas inrättas nya gemensamhetsanläggningar inom området. För de fastigheter/områden där det kommer att nybildas 3D-utrymmen eller 3D-fastigheter är det stor sannolikhet att gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för gemensamma funktioner såsom t.ex. installationer, grundläggning och ledningar. Det är i dagsläget inte klarlagt vilka dessa gemensamma funktioner är för respektive berörd fastighet/område, men nedan nämns några ändamål som eventuellt kan bli aktuella inom vissa av kvarteren.

Rättighet	Beskrivning/ ändamål	Berörd fastighet	Anmärkning
Ny gemensamhetsanläggning	Garage, gård, miljörum, takterrass, förråd, reservkraft, undercentral och sprinkler.	Marievik 15	Oklart hur många fastigheter som kommer att bildas samt vilka ändamål som det behövs och är lämpligt att det inrättas gemensamhetsanläggning för. Om M15 inte delas upp i flera fastigheter behövs ingen gemensamhetsanläggning.
Ny gemensamhetsanläggning	Takgårdar, bärande konstruktioner och installationstekniska delar	Marievik 22	Oklart vilka ändamål som det behövs och är lämpligt att det inrättas gemensamhetsanläggning för. Om M15 inte delas upp i flera fastigheter behövs ingen gemensamhetsanläggning

4. FASTIGHETSBILDNING – STRATEGI

Området kan delas upp i två olika etapper. Etapp 1, markerat med blått nedan, är den södra delen av området upp till och med Marievik 19 samt hela kajen. Etapp 2, markerat med orange nedan, avser då resterande delar inom detaljplanen. Se nedan för förslag till etappindelning.



Figur 18. Skiss som visar den tänkta utformningen av fastigheter i området, där förslag till etappindelning framgår. Lilastreckad linje är föreslagna fastigheter. Skiss från 2018-12-20.

För närvarande handlägger lantmäterimyndigheten i Stockholm ärendena relativt omgående efter inkommen ansökan. En överenskommelse bör skickas in till lantmäterimyndigheten inom 3 månader från undertecknande.

Om en samfällighetsförening ska ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggning, krävs först ett beslut på föreningsstämma.

Strategi för fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggningar kan ske på olika sätt och får i regel anpassas till de berörda fastighetsägarnas förvaltning och marknadssituation. Nedan redovisas ett förslag till genomförande som i dagsläget känns realistiskt.

I och med att de gator, gångvägar som är underbyggda inte kommer att vara allmän plats utan istället bli kvartersmark med markreservat z respektive x, får det till innebörd att det blir en viss osäkerhet kring själva genomförandet.

4.1. Strategi fastighetsbildning allmän platsmark och markreservat x- och z

Det finns *flera sätt* att genomföra de marköverföringar som krävs. Förslaget nedan är *endast ett förslag*. Förslaget nedan baseras på en uppdelning i två etapper.

Om det inom allmän platsmark kommer att läggas ner enskilda ledningar/anläggningar, bör det tecknas avtalsservitut mellan förmåns- och lastfastighet för dessa ledningar/anläggningar. Ett sådant avtalsservitut skickas in till Fastighetsinskrivningen.

I samband med att exploateringsavtal tecknas kan även överenskommelse om fastighetsreglering för mark utlagd som allmän platsmark tecknas, dvs. mark som kommunen ska ta över. I exploateringsavtalet bör det framgå vem som ansvarar för drift, kostnadsfördelning, rivning mm, dvs. alla genomförandefrågor. Det rekommenderas att det tecknas överenskommelse om fastighetsreglering samt att ersättning för marköverföringen regleras mellan de fastighetsägare som är berörda och Stockholms kommun.

Troligtvis kommer inte Stockholms kommun eller Lantmäterimyndigheten acceptera en fastighetsreglering av allmän platsmark innan dess att rivning, byggnation och färdigställande av gator är klart.

Troligen kommer det vara mest lämpligt att det i samband med att allmän platsmark för gator överförs till kommunen även bildas servitut till förmån för kommunen att nyttja de z-områden som är utlagda på kvartersgator med underbyggnad. Det råder viss osäkerhet hur utfallet blir ifall det istället delas upp och görs en etappvis överföring av allmän platsmark.

4.2. Strategi fastighetsbildning kvartersmark

Det finns *flera sätt* att genomföra de marköverföringar som krävs. Förslaget nedan är *endast ett förslag*.

Det bör i ett inledande skede finnas överenskommelser mellan fastighetsägarna om principerna för eventuella fastighetsregleringar. I överenskommelse bör avsett markområde redovisas samt hur ersättningen för marköverföring och betalning av

förrättningskostnader ska regleras. Slutlig överenskommelse om fastighetsreglering upprättas därefter för att överensstämja med lagakraftvunnen detaljplan. Inom kvartersmarken finns det stor sannolikhet att det kommer behöva finnas gemensamhetsanläggningar för flera av fastigheterna. Enligt detaljplanekartan framgår att det kommer behöva inrättas ett flertal mindre gemensamhetsanläggningar för de anordningar som kan vara nödvändiga och gemensamma för fastigheterna. Rätten till enskilda ledningar/anläggningar säkras antingen genom officialservitut eller avtalsservitut mellan berörda fastigheter.

Vid avstyckning sker ansökan om lantmäteriförrättning av lagfaren ägare (eller blivande köpare) till den fastighet som ska avstyckas.

Fastighetsreglering, avstyckning, inrättande av nya gemensamhetsanläggningar och bildande av officialservitut föreslås ske i takt med utbyggnad och enligt överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.

4.3. Strategi omprövning gemensamhetsanläggningar

Det finns *flera sätt* att utföra de omprövningar av gemensamhetsanläggningar som behöver ske. Förslaget nedan är *endast ett förslag*.

I samband med att exploateringsavtal tecknas bör även överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning tecknas. I exploateringsavtalet bör det framgå vem som ansvarar för drift, tillträde till mark, kostnadsfördelning, rivning mm, dvs. alla genomförandefrågor. Det är viktigt att det i avtalet framgår vem som ska ansvara för drift och kostnader för främst Marievik ga:2 och ga:4 under genomförandet av detaljplanen.

Förslagsvis tar kommunen över de anläggningar som är belägna inom etapp 1 när den etappen är färdigbyggd. I samband med detta sker en omprövning av Marievik ga:2, där det delar som är belägna inom etapp 1 plockas ut ur gemensamhetsanläggningen. När etapp 2 är färdigbyggt överlämnas ansvaret till kommunen rörande den delen och en omprövning sker för att upphäva Marievik ga:2. Här finns det en viss risk att lantmäterimyndigheten bedömer att det inte är möjligt att genomföra omprövning av gemensamhetsanläggningen etappvis, utan det kanske istället behöver ske vid ett och samma tillfälle för bägge etapperna. I samband med omprövningen och upphävandet av gemensamhetsanläggning, bör det bildas servitut till förmån för kommunen för de områden med markreservat x eller z.

Marievik ga:4 och ga:10 kan troligen omprövas när etapp 1 är klar, där Marievik ga:10 kommer att upphävas. En sådan omprövning kräver att kommunen och lantmäterimyndigheten accepterar det.

Övriga gemensamhetsanläggningar inom området som behöver omprövas hanteras av delägarna i dessa.

Ska en samfällighetsförening ansöka om lantmäteriförrättning krävs att beslut fattas på föreningsstämma.

5. FASTIGHETSRÄTTSLIG KONSEKVENNS

Fastighet	Erhåller mark för kvartersmark	Avstår mark till allmän plats	Erhåller mark för allmän plats	Servitut för x-område	Servitut för z-område	Nya servitut eller ny gemensamhetsanläggning	3D-utrymme	Gemensamhetsanläggning omprövas/upphävs
Marievik 14	NEJ	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 15	NEJ	JA	NEJ	JA	JA	JA, ev serv. och ga	JA	NEJ
Marievik 19	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 22	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA, ev. serv och ga.	JA	JA
Marievik 23	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA	JA
Marievik 24	NEJ	JA	NEJ	JA	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 25	JA	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 26	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA	JA
Marievik 27	JA (mot M19)	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 28	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA

Marievik 29	NEJ, men avstår mark för kvartersmark	JA	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 30	JA (mot M19) och avstår mark för kvartersmark	JA	NEJ	NEJ	JA	NEJ	JA	JA
Marievik 31	NEJ	JA	NEJ	NEJ	JA	NEJ	NEJ	JA
Marievik 32	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 33	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Marievik 34	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Norrmalm 5:1	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Årsta 1:1	NEJ	NEJ	JA	JA	NEJ	NEJ	JA	JA

6. BILAGOR

Bilaga 1	Sektion mot sydost genom gårdarna berörande Marievik 15
Bilaga 2	Sektion mot sydost berörande Marievik 15
Bilaga 3	Sektion mot nordost genom gårdarna berörande Marievik 15
Bilaga 4	Sektion mot nordost berörande Marievik 15
Bilaga 5	Sektion underbyggnader Marievik 15
Bilaga 6	Nätstation Marievik 22
Bilaga 7	Sektion A berörande Marievik 22

Bilaga 8	Sektion B berörande Marievik	22
Bilaga 9	Sektion C berörande Marievik	22
Bilaga 10	Elevation berörande Marievik	22
Bilaga 11	Sektion A-A berörande Marievik	30
Bilaga 12	Sektion B-B berörande Marievik	30
Bilaga 13	Sektion C-C berörande Marievik	30
Bilaga 14	Sektion D-D berörande Marievik	30
Bilaga 15	Sektion underbyggnad berörande Marievik	30
Bilaga 16	Situationsplan underbyggnad berörande Marievik	30
Bilaga 17	Sektion underbyggnad berörande Marievik	31
Bilaga 18	Underlag U-område Tele	
Bilaga 19	Underlag U-område El	
Bilaga 20	Underlag U-område Opto	