



## Samrådshandling Ändring genom tillägg

### Planbeskrivning

### Fastighetsindelningsbestämmelser för del av Solnavägen

inom stadsdelen Haga, upprättad i januari 2017

---

#### Process

Denna detaljplan påbörjades i och med att beslut fattades om planuppdrag för planläggning av tunnelbanan. Det inledande beslutet fattades i Kommunstyrelsen den 1 december 2014. Detaljplanen följer därmed PBL 2010:900, innan ändringen av PBL som infördes 1/1 2015. Planen hanteras därmed med ett enkelt planförfarande då den är av begränsad omfattning och inte bedöms innebära påverkan på allmänna intressen.

#### Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

#### Planens syfte

Planändringen syftar till att ändra fastighetsindelningen för allmän plats i Solnavägen och reglera en ny fastighet på gatumark genom fastighetsindelningsbestämmelser. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att den allmänna platsen hålls samman för allmänna behov och inte får delas eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål. Den ökande konkurrensen om att få använda utrymmen under mark för olika infrastrukturanläggningar innebär ett starkare behov av samordning som möjliggörs genom kommunens roll som huvudman för allmänna platser enligt plan- och bygglagen.

Fastighetsindelningsbestämmelserna har utformats för att i största möjliga utsträckning undvika att de nya fastigheterna gränsar till enskilda fastigheter. Generellt är fastighetsindelningsbestämmelserna lagda ca 3 meter från fastighetsgräns. Skälet är att äldre gränser mellan exempelvis gatumark och enskilda fastigheter inte alltid är entydigt bestämd. Syftet med planändringen är inte heller att reglera gränsen gentemot enskilda på annat sätt än vad som redan gäller. Genom denna utformning av

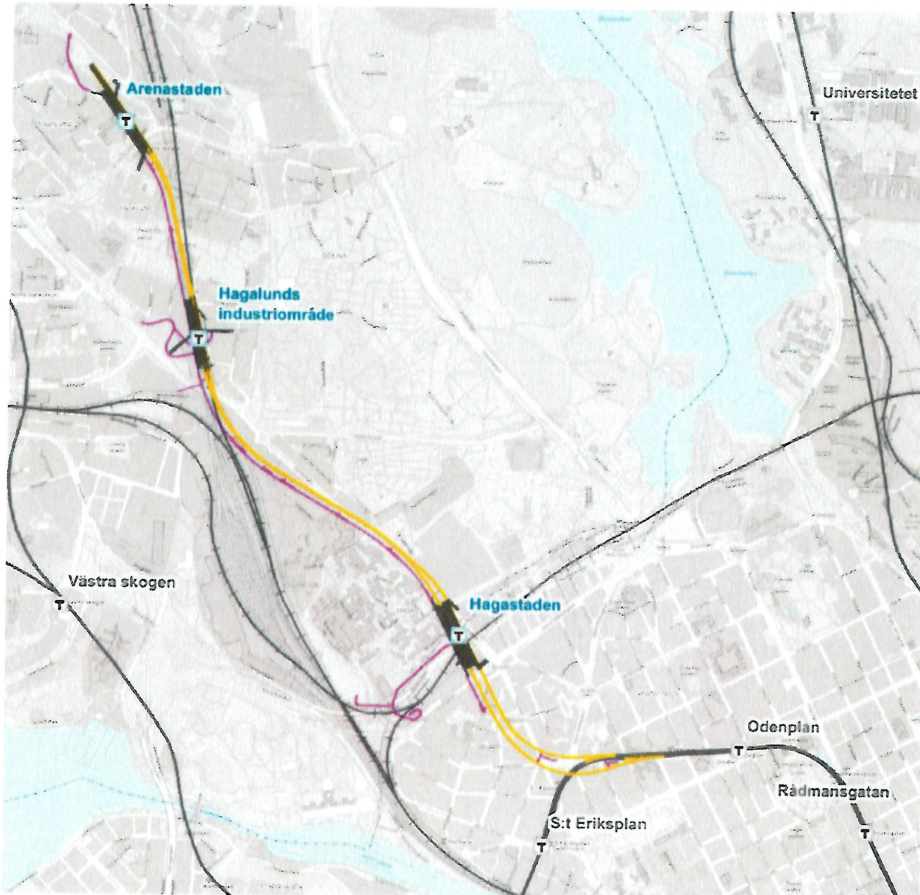
fastighetsindelingsbestämmelserna bedöms att inga enskilda fastighetsägare berörs av planändringen.

Planändringen innebär att redan tidigare gällande detaljplaner för berörda gator fortsätter att gälla tillsammans med tillägg av fastighetsindelingsbestämmelser, enligt denna detaljplan.

## Bakgrund

Behovet av planändringen har bland annat utlösts av den pågående planeringen för den nya tunnelbaneutbyggnaden. Det finns också ett ökande intresse att kunna tillgodogöra sig energiinnehållet i undermarken genom bergvärmesystem m.m. Staden ser därför ett växande behov av att undermarken under allmänna platser i första hand reserveras för att tillgodose gemensamma behov och att planeringen sker med en flexibilitet så att fler allmännyttiga infrastrukturanläggningar med omgivande säkerhetszoner kan tillkomma och samsas inom samma utrymme som nu är aktuella.

För närvarande pågår planering av en ny tunnelbanesträckning (under delar av Solnavägen) via Odenplan till Hagastaden och vidare mot Arenastaden. Planeringen genomförs både genom detaljplanering enligt Plan- och bygglagen (2010:900) för tunnelbanesträckningen och genom järnvägsplan enligt 2 kap. Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg. Syftet med detaljplanen för tunnelbanan (BND 2015:15) är att den ska genomföras genom att markutrymmen upplåts med servitut, på samma sätt som skett vid tidigare tunnelbaneutbyggnader. Det följer det genomförandeavtal som staden och Landstingets Förvaltning för Utbyggnad av Tunnelbanan (FUT) har enats om.



*Förslag till ny tunnelbana och stationer, gula linjen, mellan Odenplan och Arenastaden.*

Behovet att säkerställa servitutslösningen är en delförklaring till den nu aktuella planen med fastighetsindelningsbestämmelser. Den nya föreslagna fastigheten är placerad på sträckningen för tunnelbanan mellan Hagastaden och Arenastaden, vilket innebär att den tillvaratar stadens intresse av att inte dela in marken under allmänna platser i egna fastigheter som staden saknar rådighet över. Det gäller i synnerhet som fastställande av järnvägsplan ger den som ska bygga järnväg rätt att tvångsvis lösa den mark eller det utrymme som behövs. Det är en annan typ av lösning jämfört med vägbyggande, där kommunen får inlösenrätt till mark och sedan upplåter den till Trafikverket. Staden ser det som ett problem att järnvägsbyggande därigenom har getts en starkare ställning jämfört med all annan infrastruktur, som exempelvis kan tvinga fram tredimensionella järnvägsfastigheter under allmänna platser, även om staden bedömer att det är olämpligt.

*Byggnadsverk under mark ska utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför*

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen genom planläggning se till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Bedömningen ska ske med stöd av bestämmelserna i 2 kap. PBL. Beträffande byggnadsverk under mark anges en princip att de ska utformas så att det inte försvårar markanvändningen ovanför (2 kap. 8 § PBL). I analogi med detta behöver hänsyn även tas till risken att markanvändningen kan försvåras om byggnadsverk under mark upplåts som egna 3D-fastigheter på ett olämpligt sätt. Det finns enligt PBL ett förbud mot att ändra eller upphäva detaljplaner före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som är berörd motsätter sig det (4 kap. 39 § PBL). Sträckningen för den nya tunnelbanelinjen berör flera platser där det kan bli aktuellt att ändra gällande detaljplaner under tunnelbaneplanens genomförandetid. Om utrymmet för tunnelbanan skulle avskiljas som en egen fastighet kan det inte uteslutas att fastighetsägarens vetorätt blir ett hinder som försvårar markanvändningen ovanför.

*Allmänt om fastighetsindelningsbestämmelser*

I maj år 2011 infördes nya PBL (2010:900) som ersatte ÄPBL (1987:10) och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (1994:847). En förändring med den nya plan- och bygglagen var att Institutet med fastighetsplan slopas. I stället ska kommunen i detaljplanen få bestämma om fastighetsindelning m.m.

Fastighetsindelningsbestämmelserna finns i 4 kap. 18 § 2 st. PBL (2010:900). Paragrafen i fråga är formulerad enligt följande:

**4 kap. 18 § PBL** *I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar. Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma*

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och
4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

*En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144). Lag (2015:668).*

#### Villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen

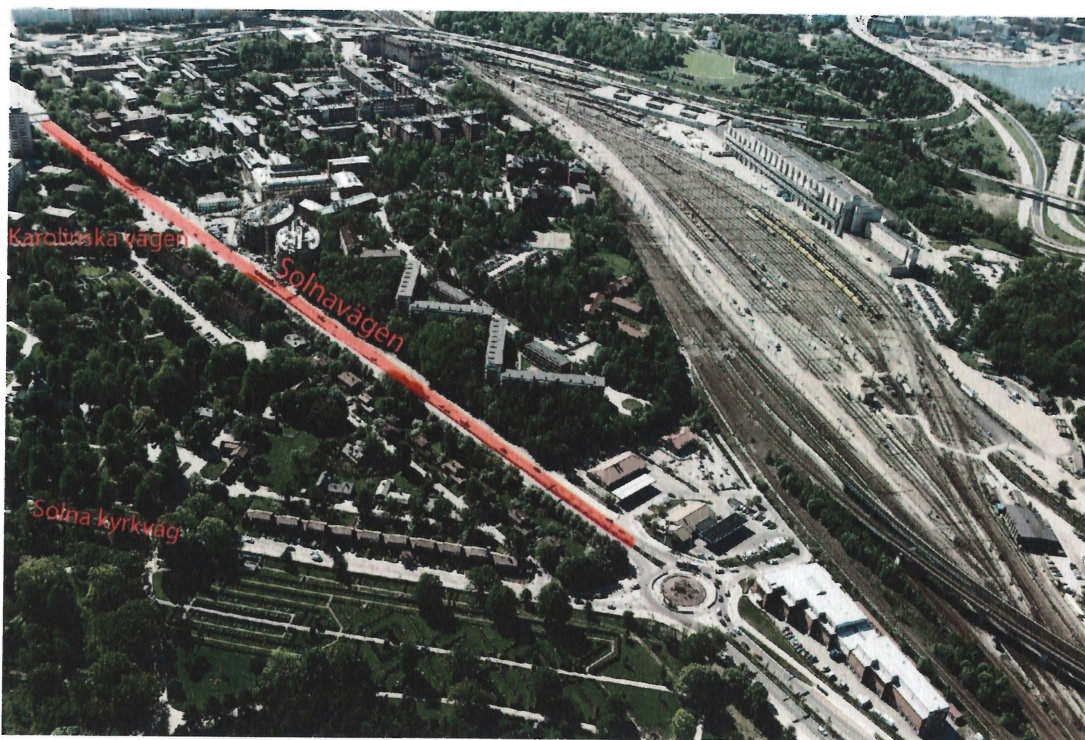
När fastighetsindelingsbestämmelser införs i en detaljplan ska vissa villkor i förordningslagstiftningen prövas redan vid planläggningen (4 kap. 18 § 3 st. PBL).

Enligt lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar.

Förutsättningarna är delvis olika vid fastighetsindelning av kvartersmark respektive allmänna platser. Lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL avser att skydda allmänna intressen. Det ska tillämpas vid all fastighetsbildning och på varje fastighet som omfattas av fastighetsbildningsåtgärden. Samtidigt innebär bildande av fastigheter på allmänna platser andra krav med avseende på skyddet för allmänna intressen.

Stadens bedömning är att fastighetsindelingsbestämmelserna uppfyller fastighetsbildningslagens krav och att indelningen innebär en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur

#### Planområde



*Planområdets läge*

Området utgörs av del av Solnavägen, söder om korsning med Solna kyrkväg, och är ca 2 ha stort. Del av följande fastigheter ingår i området: Haga 4:1, Haga 4:8 Haga 4:13 och Haga 4:20.

## Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i Miljöbalken.

Solna stad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den ändrade fastighetsindelning bedöms inte medföra någon påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2030 och fördjupad översiktsplan för Karolinska – Norra Station är Solnavägen en kommunal huvudgata och en del i ett regionalt cykelstråk. Solnavägen går i den aktuella delen genom ett område med huvudsakligen institutioner och ett område med bostäder på båda sidor.

### Hagastaden

Fram till år 2025 ska området bebyggas och utvecklas till en helt ny stadsdel med boende, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv. Totalt planeras 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser i området och samtidigt pågår utbyggnaden av Nya Karolinska Solna och Karolinska Institutets campus-område. Området kommer att bli ett världsledande centrum för livsvetenskap (Life Science) i Stockholms län. Flera företag finns redan på plats och de första lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under 2017.

### Övriga kommunala beslut

Beslut om planuppdrag togs i Kommunstyrelsen den 1 december 2014 och i Byggnadsnämnden den 28 januari 2015.

### Gällande planer

Inom planområdet finns följande gällande detaljplaner:

0414/1960 – Stadsplan för främst gatu- och parkmark samt industriändamål.

0415/1960 – Stadsplan för främst gatu- och parkmark

P02/1127 – Detaljplan för kontor och laboratorielokaler. Del av kv Tomteboda inom stadsdelen Haga.

P10/1 – Detaljplan för nytt universitetssjukhus

P11/1 – Detaljplan för Kontorsbyggnad inom KI, del av Haga 4:35 i stadsdelen Haga i Solna stad.

P13/1 – Detaljplan för forskningscentrum inom Haga 4:35

## Förutsättningar och förändringar

### *Nuvarande förhållanden*

Planområdet omfattar mark inom delar av fastigheterna Haga 4:1, Haga 4:8, Haga 4:13 och Haga 4:20. Området utgörs av en begränsad sträcka av Solnavägen, söder om korsningen med Solna kyrkväg och berör enbart gatumark.

### *Planförslag*

Detaljplanen föreskriver en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet bildas. Planförslaget innebär ändringar av redan gällande detaljplaner genom tillägg av fastighetsindelningsbestämmelser. Ändringarna innebär att det ska bildas en ny fastighet som enbart omfattar allmänna platser och gatumark med bibehållen gällande markanvändning för de allmänna platserna. De nya planbestämmelserna innebär en ändring av redan tidigare gällande detaljplaner, som fortsätter att gälla tillsammans med tillägget av de nya fastighetsindelningsbestämmelserna.



Planområde

De nya tillagda bestämmelserna får samma genomförandetid som redan gällande planer, om deras genomförandetid fortfarande gäller. I övrigt får de tillagda bestämmelserna egen genomförandetid som inte påverkar genomförandetiden för redan gällande planer. Genomförandetiden för detaljplaner P10/1, P11/1 och P13/1 gäller fortfarande. Genomförandetiden för övriga berörda detaljplaner har gått ut.

Fastighetsindelningen genom fastighetsindelningsbestämmelser i föreliggande detaljplan avser att reglera fastigheternas gräns och utesluter därmed alternativa lösningar.

## Förhållandet mellan planändringar för att reglera fastighetsindelning och övrig planering för utbyggnad av tunnelbanan

Solnas snabba tillväxt innebär ökade behov av bostäder och arbetsplatser. För att möta behoven träffades år 2013 den så kallade Stockholmsöverenskommelse mellan regeringen, Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun, Järfälla kommun och Stockholms läns landsting om en utbyggnad av tre tunnelbanelinjer och sammanlagt 78 000 bostäder i de fyra kommunerna.

För att säkerställa tillgång till den mark som behövs för att anlägga tunnelbanan tillämpas lag (1995:1649) om byggande av järnväg. Denna lag reglerar processen för att ta fram en järnvägsplan. En järnvägsplan är inte obligatorisk för att bygga en tunnelbana. Det kan räcka med detaljplaner som regleras av plan- och bygglagen. Landstinget har dock i samråd med berörda kommuner bedömt att en järnvägsplan ger övervägande fördelar.

Parallellt med utarbetandet av järnvägsplanen arbetar Solna stad med att ta fram den detaljplan som krävs för att tunnelbanan ska kunna byggas. Till största delen ligger den planerade tunnelbanan under mark och i redan detaljplanelagda områden. Detaljplanerna för tunnelbanan kommer där att utformas som ändring av gällande planer genom tillägg av planbestämmelser. Där detaljplanerna för tunnelbanan berör icke planlagda områden kommer utbyggnaden regleras genom järnvägsplanen. Ytanläggningar planläggs som vanliga detaljplaner.

Detaljplaneringen har samordnats med prövningen enligt järnvägslagen och utförs med stöd av bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) om samordnat planförfarande

Detaljplanebestämmelser ska möjliggöra att erforderliga utrymmen får användas för tunnelbaneanläggningen. Det sker främst genom användnings- och markreservatsbestämmelser.

Staden gör bedömning att detaljplanernas syfte beträffande markåtkomst behöver säkerställas, men att det är alltför komplicerat och oflexibelt att göra det genom fastighetsindelningsbestämmelser om servitut i tunnelbaneplanerna. I stället har staden valt att reglera fastighetsindelningen genom denna särskilda plan. Genom ändring med tillägg till gällande detaljplaner säkerställer Solna stad rådighet över sina fastigheter och undanröjer risken att eventuella 3D-fastighetsbildningar skulle kunna bli ett hinder för framtida nytillkommande undermarksanläggningar och kommande infrastrukturanläggningar.

### Bestämmelser

Detaljplanekartan avgränsar Lott x1 med bestämmelsetexten: "Fastighet ska bildas med de gränser som anges på plankartan. 3D fastigheter får ej bildas inom området"

Den fastighet som ska bildas avgränsas av fastighetsindelningsgränser på plankartan så att det framgår vilken omfattning och utformning den nya fastigheten ska ha.

### Avgränsning

Den nybildade fastigheten avgränsas enbart till allmän platsmark och berör inte kvartersmark. Intentionen med denna avgränsning är att undvika att några enskilda

intressen påverkas av den ändrade fastighetsindelningen. Det medför att samråds- och sakägarkretsen begränsas och att risken för överklaganden blir väsentligt mindre.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

#### *Tidplan för planarbetet*

Samråd	kvartal 1 2017
Granskning	kvartal 2 2017
Godkännande av stadsbyggnadsnämnden	kvartal 3 2017
Antagande av kommunfullmäktige	kvartal 3 2017
Laga kraft (om den inte överklagas)	kvartal 3 2017

#### *Ansvarsfördelning*

Staden ansvarar för genomförandet av planen genom att begära en lantmäteriförrättning som fastställer fastighetsindelningen i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna.

#### *Verkan på befintliga detaljplaner*

Planförslaget innebär att följande planer fortsätter att gälla inom planområdet med tillägg av ovan redovisade fastighetsindelningsbestämmelser.

0414/1960 – Stadsplan för främst gatu- och parkmark samt industriändamål.

0415/1960 – Stadsplan för främst gatu- och parkmark

P02/1127 – Detaljplan för kontor och laboratorielokaler. Del av kv Tomteboda inom stadsdelen Haga.

P11/1 – Detaljplan för Kontorsbyggnad inom KI, del av Haga 4:35 i stadsdelen Haga i Solna stad.

P13/1 – Detaljplan för forskningscentrum inom Haga 4:35

P10/1 – Detaljplan för nytt universitetssjukhus

Eventuella fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) för den nybildade fastigheten upphör att gälla.

#### *Lämplighetsprövning*

Förslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3-kap 1-1a§1 och 5 kap 4§ fastighetsbildningslagen (FBL). De överväganden som har gjorts framgår nedan.

Inrättandet av fastighetsbestämmelser syftar till att ändra fastighetsindelningen för del av Solnavägen till en ny fastighet på allmän platsmark och gatemark genom fastighetsindelningsbestämmelser.



Inrättande av fastighetsbestämmelser är motiverad för att trygga stadens rådighet som huvudman för allmänna platser. Avsikten är att åtgärden ska säkerställa att den allmänna platsen hålls samman för allmänna behov och att den inte får delas eller att utrymmen får avskiljas som egna fastigheter för andra ändamål.

Samtliga berörda fastigheter bedöms bli fortsatt lämpliga för sina ändamål (allmän platsmark och gatumark).

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Införandet av fastighetsindelningsbestämmelser gäller enbart allmän plats och berör inga enskilda fastigheter. De nya fastighetsindelningsgränserna ligger på allmän platsmark och följer inte befintliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Därigenom medför de inte någon ny reglering av gränserna för omgivande enskilda fastigheter. Omgivande enskilda fastigheter påverkas därmed inte av förslaget.

Mellan den nya fastigheten och angränsande kvartersmark blir det således kvar delar av tidigare fastigheter för allmänna platserna som två smala stråk närmast kvartersmarken. Avsikten är att därigenom undvika att det tillkommer någon ny reglering av gränsen mellan enskilda och allmänna fastigheter.

### **Medverkande**

Planhandlingarna är framtagna av miljö- och byggnadsförvaltningen i samarbete med Tengbom.

Ann-Christine Källeskog  
Plan och byggchef