



Antagandehandling

Utlåtande efter granskning

Detaljplan för del av kv Myran m.fl. (del av Järva 2:15 m.fl.)

inom stadsdelen Järva, upprättad i april 2021

Innehåll

1. Bakgrund
2. Sammanfattning
3. Yttranden under granskning
 - Remissinstanser
 - Remissinstanser som inte har någon erinran mot planen
4. Förändringar efter granskning
5. Synpunkter som inte tillgodosetts

1. Bakgrund

Planområdet ingick i detaljplanearbetet för del av kv Startboxen (BND 2015:136). Efter granskningen beslutades att regionnätstationen skulle undantas från *Detaljplan för del av kv Startboxen* och istället hanteras i en fristående detaljplan. Granskning för denna detaljplan genomfördes 20 april – 12 maj 2017 efter att byggnadsnämnden tagit beslut om att genomföra den 5 april 2021.

Detaljplanens syfte är att ersätta befintlig lokalnätstation med en regionnätstation och skapa förutsättningar för stationen att bli mer inkluderad i den nya stadsbebyggelsen i området.

Länsstyrelsen, kommunens förvaltningar, sakägare och andra berörda har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Handlingarna har visats på biblioteket i Solna Centrum och vid Solna Forum i Solna stadshus från och med den 20 april 2017 till och med den 12 maj 2017.

2. Sammanfattning

Yttranden i korthet

Lantmäteriet

Lantmäteriets synpunkter berör frågor gällande grundkartan och mer specifikt felaktig fastighetsbeteckning, begreppsformuleringar i planbeskrivningen och otydligheter kring vad som ingår i planområdet eller inte.

Norrenergi

Norrenergi uppmärksammar om att de har befintliga ledningar i anslutning till Järva 2:15 och förutsätter att de beaktas i detaljplanearbetet.

Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Vattenfall

Vattenfall önskar 10 års genomförandetid och motsätter sig att regionnätstationen planerar att upplåtas med tomträtt.

Förvaltningens kommentarer i korthet

Den underliggande grundkartan har uppdaterats så att den redovisar Järva 2:2. Planbeskrivningen och plankartan kompletteras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter. Förvaltningen noterar Norrenergis och Skanovas synpunkter. Förvaltningen ser inte någon anledning till att detaljplanen ska ha 10 års genomförandetid. Huruvida regionnätstationen ska upplåtas med tomträtt eller inte är ingen fråga som regleras i detaljplan utan i ett senare exploateringskede.

3. Yttranden under granskning

Remissinstanser

Lantmäteriet

Grundkarta

Grundkartan redovisar fastighetsbeteckningar felaktigt i förhållande till vad som framgår av Lantmäteriets registerkarta. Området omkring Galoppvägen redovisas felaktigt som Järva 2:15. Fastigheten som ligger mellan Järva 2:15 och Startboxen 1 ska i grundkartan betecknas som Järva 2:2.

Redovisningen av planområdet i planbeskrivningen stämmer inte med planområdet i plankartan. I planbeskrivningen anges att planområdet utgörs av del av Järva 2:15. Eftersom angränsande fastighet är felaktigt redovisad framgår inte att Järva 2:2 också berörs av detaljplanen. Detta framgår inte heller i planbeskrivningen.

Plankarta och planbestämmelser

På plankartan anges att egenskapsbestämmelsen ”m” ska relatera till tomtgräns. Tomt och fastighet är två skilda begrepp där fastighet är ett äganderättsligt begrepp

som definieras enligt 1 kap. Jordabalken.. Om det är fastighetsgränsen till vilken bestämmelsen ska relatera ska begreppet tomt inte användas.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

Planområdet inom Järva 2:2 kommer i konflikt med planområde för detaljplan för kv. Kapplöpningen, P08/0626. Att detaljplan för kv. Kapplöpningen upphävs i den del den kommer inom granskningsplanen framgår varken av plankarta eller planbeskrivning.

I planbeskrivningen redovisas utformningen av den nya regionnätstationen tämligen detaljerat. I plankartan redovisas en sektion genom regionnätstationen utanför listan med bestämmelser. Det bör framgå om skissen med sektion genom regionnätstationen är en illustration eller en bestämmelse.

I grundkartan och Lantmäteriets registerkarta redovisas i planområdets norra område en byggnad som ligger belägen delvis inom planområdet, delvis utanför. Någon redovisning av hur denna byggnad ska hanteras i genomförandet av detaljplanen finns inte. Fastighetsbildning utan att byggnaden flyttas eller rivs skulle innebära att ett planstridigt förhållande mellan byggnad och E-områdets gräns skulle uppstå, se e-bestämmelsen. Hur byggnaden ska hanteras i genomförandet bör nämnas i planbeskrivningen.

I området finns ett antal ledningsrätter som berörs av genomförandet av planen. Några konsekvenser för ledningshavarna har inte redovisats annat än att de kommer bli berörda av ett "samordnande" genom exploatören. Ansökan om bildande av ledningsrätt kan t.ex. endast göras av ledningshavaren. Om detta kan bli aktuellt måste det redovisas i genomförandebeskrivningen eftersom den som söker om lantmåteriförrättning också ikläder sig ett betalningsansvar för förrättningskostnader.

Under avsnittet "Ekonomiska frågor" framgår att exploatören svarar för samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark och de åtgärder som krävs på allmän plats. Vilka dessa åtgärder som krävs inom allmän plats framgår inte. Dessa måste redovisas.

Förvaltningens kommentar: Den underliggande grundkartan har uppdaterats så att den redovisar Järva 2:2. Planbeskrivningen kompletteras så att det tydligare framgår att även en liten del av fastigheten Järva 2:2 och små delar detaljplanerna kv. Kapplöpningen (P08/0626) och kv. Biet, Getingen, Humlan, Myran och Sländan (0404/1955) ingår i planområdet.

Redovisningen av planområdet i planbeskrivningen ändras så att den visar rätt planområdesgräns med ett förtydligande att planområdet utgörs av del av Järva 2:15 och Järva 2:2. Avsnittet Markägoförhållanden uppdateras. Lydelsen för egenskapsbestämmelsen (m) med begreppet tomtgräns ändras till fastighetsgräns.

Sektionen på plankartan har bytts ut och det har tydliggjorts att det är en illustration som visar byggnadens formspråk.

Planbeskrivningen kompletteras så att det tydligare framgår att delar av Järva 2:2 och detaljplan för kv. Kapplöpningen (P08/0626) ingår i planområdet. Även en liten del av detaljplanen 0404/1955 ingår också i planområdet.

Nuvarande planområdesgräns inrymmer en del av den lilla byggnaden beläget i planområdets norra del. Användningsbestämmelse för den byggnadsdelen och intilliggande mark har ändrats från E1 till PARK för att hela byggnadens form ska ha samma användning. Idag ligger en liten del av byggnadens nordvästra hörn på parkmark (detaljplan 0404/1955). Den nya PARK-marken regleras då in och blir en del av fastigheten Järva 2:15.

Nuvarande utformning av texten gällande ekonomiska frågor kommer kvarstå. Exploatören är ansvarig för eventuella kostnader, både förutsedda och oförutsedda kostnader på allmänplats och kvarterersmark. Planbeskrivningen tydliggöra vad som avses göras på allmän plats.

Norrenergi

Norrenergi har befintliga ledningar i anslutning till Järva 2:15 och förutsätter att de beaktas i detaljplanarbetet. Detta innebär att alla arbeten på nu aktuella ledningar måste ske med hög framförhållning och vetskap om att andra fastigheters energiförsörjning sker med dessa ledningar. Om ledningarna behöver flyttas för att möjliggöra byggnation enligt det aktuella planförslaget utgår vi från att omläggning av de befintliga ledningarna bekostas av exploatören. Vid en eventuell omläggning skall väderförhållande och urkopplingstider beaktas, så att kringliggande värme och kyla kunder ej drabbas mer än nödvändigt

Förvaltningens kommentar: Synpunkter noteras och tas med i projekteringsarbetet.

Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna.

Förvaltningens kommentar: Synpunkter noteras och tas med i projekteringsarbetet.

Vattenfall

Vattenfall önskar 10 års genomförandetid. Regionnätstationen planerar att upplåtas med tomträtt, vilket Vattenfall motsätter sig.

Förvaltningens kommentar: Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 21 § ska tiden för genomförandetid bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen. Förvaltningen ser inte någon anledning till att detaljplanen ska ha 10 års genomförandetid och har satt 5 års genomförandetid. Efter diskussioner mellan Vattenfall och Solna stad har parterna kommit överens om att området ska upplåtas med tomträtt. Det är ingen detaljplanefråga utan hanteras i exploateringsavtalet.

Remissinstanser som inte har någon erinran mot planen

- Länsstyrelsen
- Polismyndigheten
- Storstockholms brandförsvaret
- SLL, Trafikförvaltningen

4. Förändringar efter granskning

- Grundkartan har uppdaterats och redovisar nu fastighetsbeteckningen Järva 2:2.
- Beskrivningen av egenskapsbestämmelsen (m₁) har ändrats, bl.a. har begreppet tomtgräns ändras till fastighetsgräns.
- Beskrivningen av egenskapsbestämmelsen (p₁) har ändrats, ordet minst har tagits bort. Bestämmelsen var vid granskningen angiven som e, det har nu till antagandet ändrats till bestämmelsen p1.
- En egenskapsbestämmelse (b₂) har lagts till för att säkerställa att fläktar ej placeras mot Galoppvägen.
- Planbeskrivningen kompletteras så att det tydligare framgår att även en liten del av fastigheten Järva 2:2 och små delar detaljplanerna kv. Kapplöpningen (P08/0626) och kv. Biet, Getingen, Humlan, Myran och Sländan (0404/1955) ingår i planområdet.
- Användningen för den del av intilliggande kulvertentré och mark i planområdets norra del har ändrats från E₁ – Elnätstation till PARK.
- En ny bestämmelse, *Föreskriven höjd över nollplanet*, har lagts till på för att säkra upp att regionnätstationens angöringsyta hamnar på liknanden nivå som intilliggande gata.
- Sektionen i plankartan har bytts ut och en rubrik, *Illustration – Sektion byggnadsform*, har lagt till.
- En ny planbestämmelse (b₃) som reglerar vegetationsbeklätt tak har lagts till på plankartan.

5. Synpunkter som inte tillgodosetts

Detta utlåtande redovisar yttranden från granskningen. I den tidigare processen då planområdet var den del av detaljplanen för del av kv. Startboxen m.fl. (laga kraft 2017-06-01) har en ej inkommit yttranden kopplade till aktuellt planområde som inte tillgodosetts. Nedan listas de yttranden som inkom under granskning och där synpunkterna inte tillgodosetts.

- Vattenfall önskar en 10 års genomförandetid och motsätter sig att regionnätstationen upplåts med tomträtt.