



Ändring genom tillägg till detaljplaner 0414/1960, 0415/1960, P99/0316 samt P02/1127

## Planbeskrivning

### Fastighetsindelningsbestämmelser för del av Solnavägen

inom stadsdelen Haga, upprättad i juni 2019

---

#### 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. Detaljplaneprocessen 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.

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

#### Handlingar

Utöver denna planbeskrivning hör till detaljplanen:

- plankarta med bestämmelser

#### Planens syfte

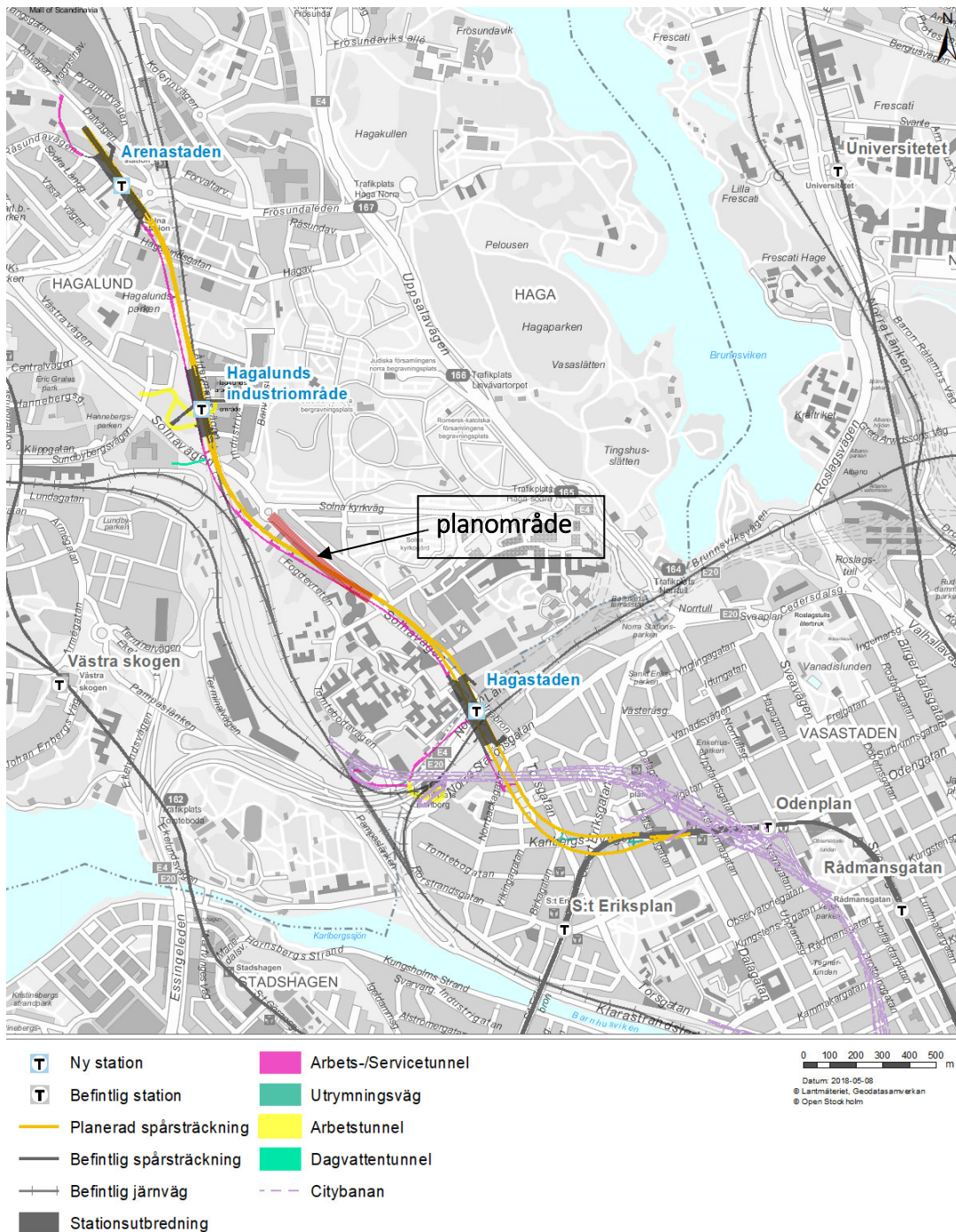
Planändringen syftar till att ändra fastighetsindelningen för allmän plats i Solnavägen och reglera en ny fastighet på gatumark genom fastighetsindelningsbestämmelser. Avsikten är säkerställa att den allmänna platsen hålls samman för allmänna behov och inte får delas eller att utrymmen får avskiljas 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. Ändringarna innebär att det ska bildas en ny fastighet som enbart omfattar allmän plats 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. Detaljplanen syftar till att för framtiden säkerställa kommunens sammanhållna ägande av den allmänna platsen.

## 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 marken 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.

Planering av en ny tunnelbanesträckning pågår från Odenplan till Arenastaden via Hagastaden och Hagalund. 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 genomförandavtal som staden och Landstingets Förvaltning för utbyggnad av tunnelbanan (FUT) har enats om.



### *Översikt tunnelbanans sträckning mellan Odenplan till Arenastaden.*

Behovet att säkerställa servitutslösningen är en delförklaring till den nu aktuella planen med fastighetsindelingsbestämmelser. 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.

*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 likhet med detta behöver hänsyn även tas till risken att markanvändningen kan försvåras om byggnadsverk under mark upplåts som egna 3D-fastigheter. 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 vid planändringar av detaljplaner som har genomförandetid kvar 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).*



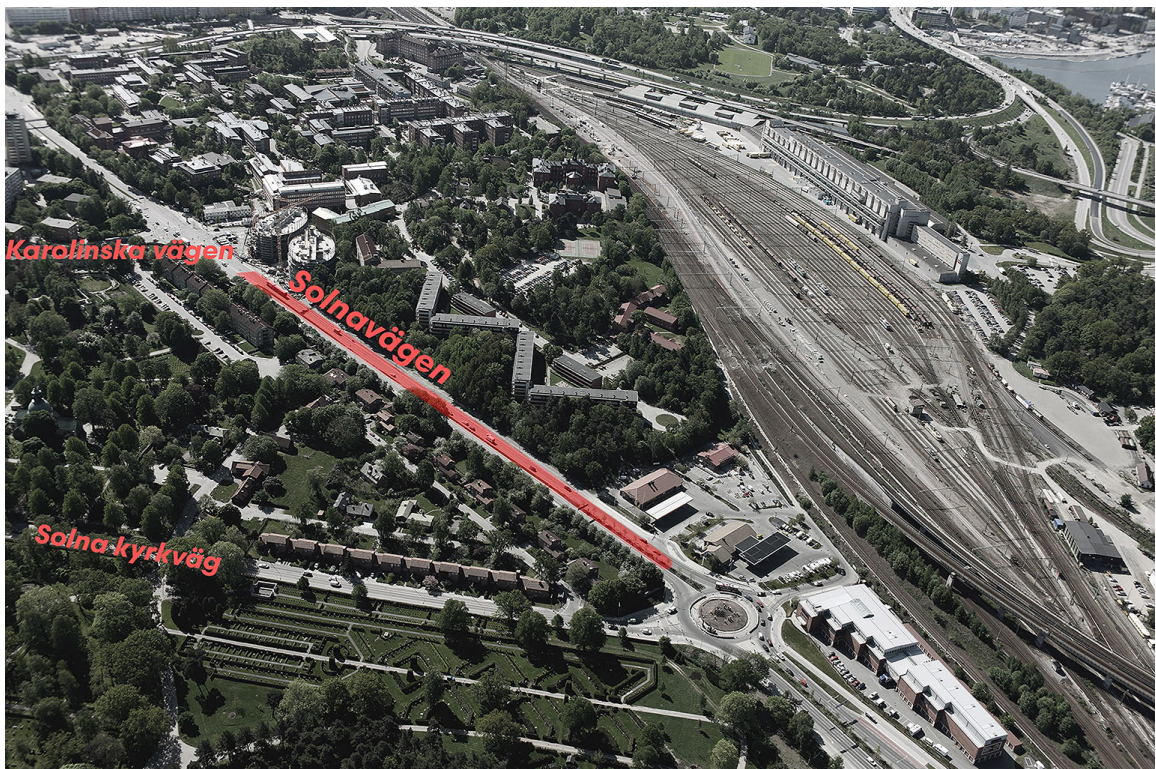
### *Villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen*

När fastighetsindelningsbestämmelser 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, omfång och övriga förutsättningar.

Planområdet består av flera fastigheter som är planlagda och används för allmänt ändamål gata. Genomförandet av detaljplanen innebär att fastighet A bildas genom fastighetsreglering av de i planområdet ingående fastigheterna. Den blivande fastigheten A ska även fortsättningsvis användas för allmän plats. Fastigheten kommer efter genomförandet av detaljplanen bestå av all mark som i planområdet är planlagd som allmän plats, vilket både förenklar förvaltningen av markområdet men även bidrar till en tydligare fastighetsindelningsstruktur i området, varför åtgärden bedöms ändamålsenlig. Förslaget medför således att fastigheten även efter genomförd fastighetsbildning är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

### Planområde



*Planområdets läge*

Området utgörs av del av Solnavägen, söder om korsningen med Solna kyrkväg, och är ca 2 ha stort. Del av följande fastigheter ingår i området: Haga 4:1, Haga 4:8, Haga 4:9, Haga 4:13 och Haga 4:20. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Solna stad.

## 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.

### Övriga kommunala beslut

Beslut om planuppdrag för tunnelbanan togs i Kommunstyrelsen den 1 december 2014 och i Byggnadsnämnden den 28 januari 2015. Inledningsvis var avsikten att fastighetsindelningsbestämmelse skulle ingå i tunnelbaneplanen (BND 2015:15), men under arbetet har staden istället valt att hantera den i en separat detaljplan.

Byggnadsnämnden beslutade den 1 februari 2017 § 5 att planförslaget skulle ligga till grund för samråd.

### 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  
 P99/0316 – Detaljplan för del av kv. Tomteboda (gång- och cykelväg i aktuell del)  
 P02/1127 – Detaljplan för kontor och laboratorielokaler. Del av kv Tomteboda inom stadsdelen Haga.

Ingen av detaljplanerna ovan har genomförandetid kvar.

**Pågående planering**

Detaljplanen gränsar till förslag till detaljplan för del av kv. Tomteboda m fl vid Solnavägen (för huvudsakligen bostäder). Denna detaljplan var på granskning våren 2019.





*Utdrag ur plankartan med bestämmelser*

Fastighetsindelningen genom fastighetsindelningsbestämmelser i föreliggande detaljplan avser att reglera fastigheternas gräns och utesluter därmed alternativa lösningar. Bestämmelsen medger dock att servitut får bildas.

*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 ny detaljplan. Detaljplaneringen för tunnelbanan samordnas med prövningen enligt järnvägslagen och utförs med stöd av bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) om samordnat planförfarande

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 denna 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 med fastighetsindelningslinje fastighet A med bestämmelsetexten: ”En fastighet ska bildas med de gränser som anges på plankartan. Servitut får bildas.

## 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.

Genomförandetiden för berörda gällande detaljplaner har gått ut. De tillagda bestämmelserna egen genomförandetid som inte påverkar genomförandetiden för redan gällande planer.

#### *Tidplan för planarbetet*

Samråd	kvartal 1 2017
Underrättelse	kvartal 2 2019
Godkännande	kvartal 3 2019
Laga kraft (om den inte överklagas)	kvartal 3-4 2019

#### *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

P99/0316 – Detaljplan för del av kv. Tomteboda (för gång- och cykelväg i aktuell del)

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

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

#### *Ledningsrätter*

Inom planområdet finns ledningsrätter till förmån för Vattenfall eldistribution AB (Lr 0184-04/18.1 samt Lr 0184-04/18.2)

### *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 gatumark 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.

Planområdet innehåller idag flera fastigheter och det är därför ändamålsenligt att sammanlägga dessa till en fastighet. Således medför förslaget att fastigheten även efter genomförd fastighetsbildning är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Stadens bedömning är att fastighetsindelningsbestämmelserna uppfyller fastighetsbildningslagens krav och innebär en ändamålsenlig fastighetsindelning för sina ändamål (allmän platsmark/gatumark). Användningen ändras inte och är således varaktig över en lång tid. Ändamålet kan inte tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. Fastighetsregleringens fördelar bedöms av staden överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den ändrade fastighetsindelningen bedöms inte medföra någon påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Införandet av fastighetsindelningsbestämmelser gäller enbart allmän plats och berör inga enskilda fastigheter. För konsekvenser, se även lämplighetsprövning ovan.

### **Medverkande**

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

Ann-Christine Källeskog  
Plan- och exploateringschef