



Upphävande av del av tomtindelning för kvarteret Håsta
Ändring av detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet
i Rimbo

START-PM

Ks 2025-146



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se

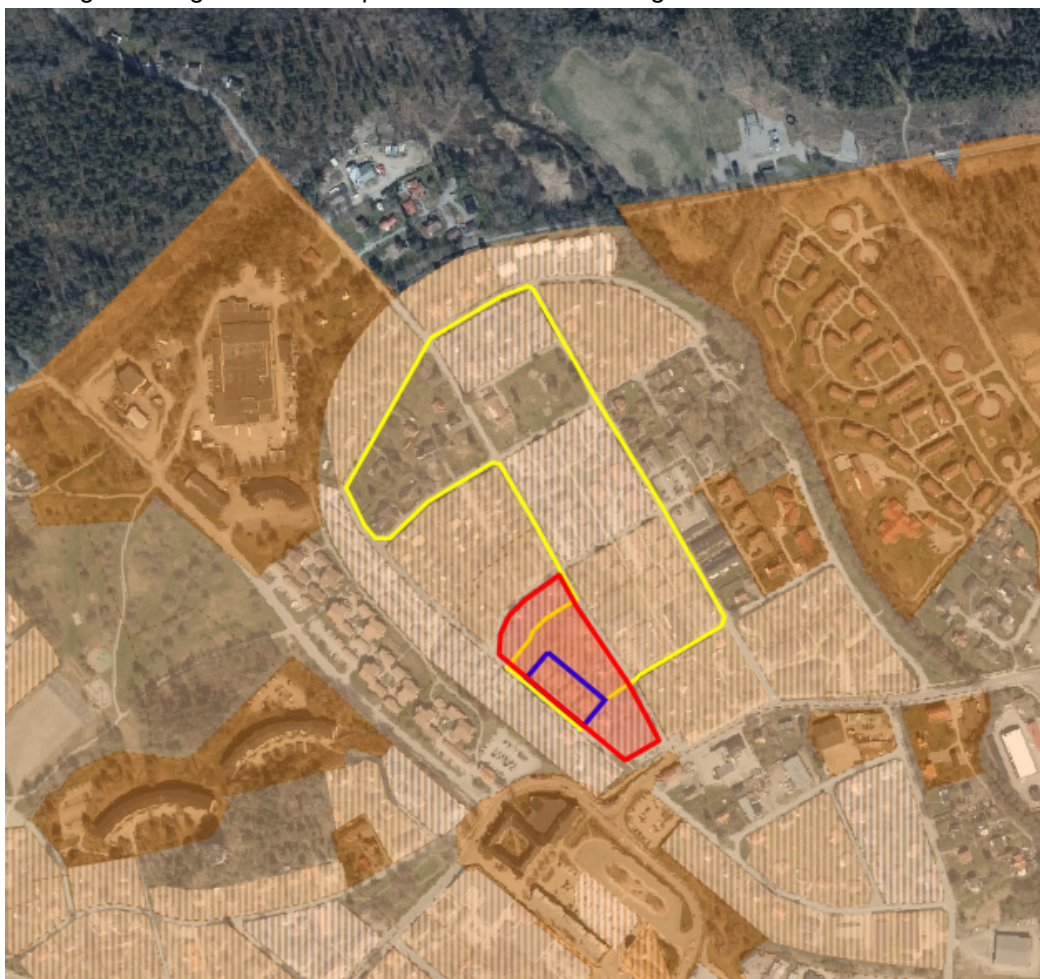


1. UPPDRAGSBESKRIVNING

Planändringen syftar till att upphäva tomtindelning för kvarteret Håsta, endast i den delen som gäller för fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11. I förlängningen innebär det att man undanröjer ett hinder för fastighetsbildning och gör det möjligt att stycka av de två fastigheterna till åtta fastigheter. Detaljplanen kommer att hanteras med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick den 30 april 2024 in en ansökan om att upphäva tomtindelningen som gäller för fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11. Det innebär en ändring av den gällande stadsplanen som tomtindelning berör.



Figur 1 Översiktskarta som visar planområdet markerat med gult, tomtindelningen markerat med rött och fastigheterna markerat med blått.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I Översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 17 februari 2025, är Rimbo omnämnt som ett kommundelscentrum där en relativt stor del av kommunens bebyggelseutveckling bör ske.



I den fördjupade översiktsplanen för Rimbo, antagen 2023-12-18, beskrivs ortens utveckling och hur mark- och vattenområden i Rimbo ska bevaras och utvecklas till år 2050. Fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11 är markerade som sammanhängande bostadsbebyggelse, pågående utveckling, i FÖP Rimbos markanvändningskarta. Att stycka av de två fastigheterna till åtta fastigheter har ingen betydelse så länge det fortsatt är sammanhängande bostadsbebyggelse inom fastigheterna.

3.2 DETALJPLANER

Fastigheterna Håsta 10 och 11 omfattas av detaljplan 10-58, Ändring av stadsplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet i Rimbo, fastställd 1988. Detaljplanen anger bostäder sammanbyggda hus.

3.3 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan för kvarteret Håsta från 1923, 01-RIP-2/1923. Sedan förändringar i PBL den 2 maj 2011 gäller fastighetsplan som en bestämmelse i detaljplanen. Förändringar i fastighetsindelningsbestämmelse genomförs därför med processen för detaljplan. För att möjliggöra den föreslagna fastighetsregleringen behöver fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet (hela stadsplanen) ligger i den centrala delen av Rimbo och omfattar cirka 7,6 hektar. Fastigheterna är idag bebyggda med två parhus var. Varje parhus utgörs av två hus sammanfogade till en enhet, det vill säga husen sitter ihop två och två. Storleken på fastigheterna är idag cirka 2725 kvm. Upphävandet av tomtindelningen kommer att möjliggöra bildandet av enskilda fastigheter för varje hus genom avstyckning. Efter upphävandet av tomtindelningen kan området som idag utgörs av Håsta 10 och 11 ombildas till sex nya styckningslotter samt stamfastigheterna. Fastigheterna avgränsas av Landstormsvägen i norr, Bangårdsvägen i sydväst och Ekebyvägen i öster.

4.1 VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten; - spillvatten- och vatten. Idag har respektive fastighet varsin förbindelsepunkt.

4.2 PARKERING OCH TRAFIK

Fastigheterna Håsta 10 och 11 ligger i direkt anslutning till gata med kommunalt huvudmannaskap. Berörd kommunal allmän plats är gatumarken i söder, Bangårdsvägen. Befintlig försörjning av gångtrafik sker på separat gångbana i direkt anslutning till berörda fastigheter. Fastigheterna ligger i nära anslutning till Rimbo busstation med separat gång- och cykelväg fram till busstationen. Fastigheterna ligger i den södra änden av Bangårdsvägen, gatan har ingen genomfartstrafik då den slutar med en vändplan i söder, cirka 20 meter från berörda fastigheter. Gatan har väldigt låga trafikflöden.

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan medföra ska alltid bedömas. Enligt 4 kap 34 § PBL krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om



miljökonsekvenserna har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Det blir ingen påverkan på miljön då enbart ett upphävande av en befintlig tomtindelning görs.

5.2 VATTEN OCH AVLÖPP

VA-huvudmannen kommer förmedla varsin förbindelsepunkt för varje ny fastighet, fastighetsägaren betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Det kan bli aktuellt att upprätta nya serviser till de nya fastigheterna, det kommer att utredas under detaljplanearbetet.

5.3 PARKERING OCH TRAFIK

Berörda fastigheter har utfarter direkt mot Barngårdsvägen. Planändringen innebär ingen förändring i förhållande till dagens förutsättningar. Parkering ska säkerställas inom kvartersmark. Vid ändrade fastighetsgränser enligt planförfrågan kommer infarter till garagen att kräva nyttjande av grannens tomt.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med förenklat planförfarande enligt PBL 2010:900.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Sökande står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Sökande står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande. Förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten kommer att upprättas för respektive ny fastighet och avgifter enligt gällande va-taxa kommer att debiteras fastighetsägaren.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM

2025-04-30

Samråd kvartal 2

Antagande kvartal 3

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.



9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planhandläggaren är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-utredare och projektledare på Gatu- och parkenheten.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planhandläggare	Lotta Lagergren	90
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova	38
VA-utredare	Felicia Alsén	13
Projektledare, G/P	Pernilla Logren	9
Summa debiterbara timmar		150

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Håsta 10 och Håsta 11 gällande den debiterbara tiden.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 150 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 460 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 219 000 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare