

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§8

Dnr KS 2022-1315

**Ansökan om planbesked för fastigheten Galten 1
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheten Galten 1.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Galten 1 i Rimbo. Ansökan avser att bygga ett nytt resecentrum för bussar och spårbunden trafik samt centrumverksamhet och flerbostadshus med cirka 80 bostäder.

Sammantaget bedömer planavdelningen att planansökan är i enlighet med kommunens ambitioner att utveckla Rimbo centrum och ett nytt resecentrum. Planavdelningen bedömer dock, i enlighet med *Riktlinjer för planbesked*, att för att kunna utveckla platsen på mest lämpade sätt måste ett större helhetsperspektiv finnas än för en enskild fastighet, exempelvis i form av ett planprogram eller förstudie. Planavdelningen bedömer även att det är viktigt att utvecklingen av platsen sker i rätt ordning, för att skapa den bästa möjliga utvecklingen för platsen både fysisk och ekonomiskt och för att kunna säkerställa en spårbunden trafik. Planavdelningen vill även poängtera att utvecklingen av spårbunden trafik till Rimbo är något som bedöms ske på lång sikt, om det finns förutsättningar för detta såsom befolkningsunderlag, och behöver ske i samverkan mellan kommunen, regionen, SL och Trafikverket. Planavdelningen anser även att det finns flera olika frågor kopplade till ansvarsfördelning, investeringskostnader och hur centrala Rimbo i stort ska utvecklas och exploateras som bör redas ut innan enskilda planbesked kan beviljas.

Planbeskedet bör avvakta

- Resultatet av arkitekttävlingen European 17
- Den nya fördjupade översiktsplanen för Rimbo
- Åtgärdsvalsstudie för väg 280, där frågan om ny terminal kommer att behandlas.
- Strategisk plan/struktur kring hur exploateringen inom hela Rimbo centrum bör hanteras.
- Utredning av ansvarsfrågor

Beslutsunderlag

Tjut Galten 1
Ansökan om planbesked
Kommunicering innan negativt beslut
Svar på kommunikering innan negativt beslut från sökande
Projektplan Rimbo Centrum ver 1.0



Beslutande sammanträde

Protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

"Socialdemokraterna ser mycket positivt på inriktningen i planansökan, som ligger väl i linje med ambitionen att utveckla Rimbo centrum och ett nytt resecentrum. Vi ser fram emot att detaljplaneringen kan påbörjas, men har förståelse för att detta måste gå i takt med FöP och att ett antal frågor behöver lösas ur ett bredare perspektiv än en enskild fastighet, för att möjliggöra önskad utveckling."

Per Lodenius (C) lämnar in följande protokollsanteckning:

"Centerpartiet är positiva till att skapa ett resecentrum med plats för handel, bostäder och övrig serviceyta vid Galten 1, enligt förslaget från entreprenören. Det är viktigt att det kommer in i helhetsbilden för Rimbos utveckling i en detaljplan som ser till hela Rimbo tätort."

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Sökande, Galten 1

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

Handläggare: Emelie Hansebo
Titel: Planarkitekt
E-post: emelie.hansebo@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planbesked för fastigheten Galten 1 i Rimbo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheten Galten 1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Galten 1 i Rimbo. Ansökan avser att bygga ett nytt resecentrum för bussar och spårbunden trafik samt centrumverksamhet och flerbostadshus med cirka 80 bostäder.

Sammantaget bedömer planavdelningen att planansökan är i enlighet med kommunens ambitioner att utveckla Rimbo centrum och ett nytt resecentrum. Planavdelningen bedömer dock, i enlighet med *Riktlinjer för planbesked*, att för att kunna utveckla platsen på mest lämpade sätt måste ett större helhetsperspektiv finnas än för en enskild fastighet, exempelvis i form av ett planprogram eller förstudie. Planavdelningen bedömer även att det är viktigt att utvecklingen av platsen sker i rätt ordning, för att skapa den bästa möjliga utvecklingen för platsen både fysisk och ekonomiskt och för att kunna säkerställa en spårbunden trafik. Planavdelningen vill även poängtera att utvecklingen av spårbunden trafik till Rimbo är något som bedöms ske på lång sikt, om det finns förutsättningar för detta såsom befolkningsunderlag, och behöver ske i samverkan mellan kommunen, regionen, SL och Trafikverket. Planavdelningen anser även att det finns flera olika frågor kopplade till ansvarsfördelning, investeringskostnader och hur centrala Rimbo i stort ska utvecklas och exploateras som bör redas ut innan enskilda planbesked kan beviljas.

Planbeskedet bör avvakta

- Resultatet av arkitekttävlingen European 17
- Den nya fördjupade översiktsplanen för Rimbo
- Åtgärdsvalsstudie för väg 280, där frågan om ny terminal kommer att behandlas.
- Strategisk plan/struktur kring hur exploateringen inom hela Rimbo centrum bör hanteras.
- Utredning av ansvarsfrågor

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 11 oktober 2022 in en ansökan om planbesked för fastigheten Galten 1. Ansökan avser att bygga ett resecentrum för bussar och spårbundentrafik samt centrumverksamhet och flerbostadshus med cirka 80 bostäder.

Fastigheten Galten 1, som planbeskedet avser är lokaliserad i centrala Rimbo. I dagsläget pågår det ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Rimbo för att ersätta den befintliga fördjupade översiktsplanen för Rimbo. Den berörda fastigheten Galten 1, omfattas även idag av två detaljplaner: Förlag till ändring och utvidgning av stadsplan för Reningsverket m.m. (del av Rimbo-

Vallby 5:91 m.fl. fastigheter i Rimbo) antagen år 1987 samt Detaljplan för delar av kv. Bagaren, Banmästaren, Galten och Muraren m.m. i Rimbo antagen år 1993. Genomförandetiden för dessa detaljplaner har gått ut.

Det finns sedan tidigare en projektplan avseende exploateringsprojektet Rimbo centrum från år 2018. I den framkommer att projektet att exploatera Rimbo centrum skulle inledas med ett planprogram över området. Vidare identifieras det i projektplanen risker kopplade till projektet att exploatera Rimbo centrum som ansågs kunna hota projektets effektmål.

Den 21 april 2022 beviljades bygglov (BoM 2022-1083) för ändrad användning för del av bilverkstad till bowlinghall och servering.

Efter att planbeskedet inkommit har kommunen tillsammans med sökande för planbeskedet ingått i den internationella arkitekttävlingen European 17, där Galten 1 samt omkringliggande delar av Rimbo ingår i tävlingsområdet. European är en internationell tävling för unga arkitekter, och tävlingen pågår under en 2-års period där vinnaren utses i december 2023.

Samhällsbyggnadskontoret har den 21 december 2022 kommunicerat förslag till negativt planbesked till sökande för planbeskedet. Kommunen har även fått svar på förslag till negativt planbesked av sökande.

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i plan- och bygglagen (PBL) 2010:90. En ansökan om planbesked bedöms i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i andra kapitlet PBL (2010:900). Det innebär bland annat enligt 2 kap. 2§ PBL (2010:900) att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Koppling till gällande styrdokument

Översiktsplan 2040 Norrtälje kommun

Enligt den gällande översiktsplanen (antagen KF 2013-12-09) ingår Rimbo i ett utpekad stråk där kollektivtrafiken succesivt ska förbättras. Det identifieras även att bussterminalen i Rimbo ska ses över och ges en mera funktionell utformning i samspel med ortens centrumutveckling.

Fördjupning av översiktsplanen för Rimbo samhälle i Norrtälje kommun

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Rimbo (antagen KF 2010-05-10) är den berörda fastigheten utpekad för bostadsutbyggnad, med ett järnvägsreservat där den gamla järnvägen tidigare varit lokaliserad. Syftet med järnvägsreservatet har enligt den fördjupade översiktsplanen varit att hålla möjligheten öppen för en förlängning av Roslagsbanan till Rimbo.

Samrådsförslag Fördjupning av översiktsplan för Rimbo

I samrådsförslaget för den nya fördjupade översiktsplanen för Rimbo, identifieras det att på lång sikt (år 2050) kan det bli aktuellt med spårbunden kollektivtrafik till Rimbo när befolkningsunderlaget är tillräckligt stort. Det identifieras även i den fördjupade översiktsplanen att för att möjliggöra en framtida förlängning av Roslagsbanan flyttas busstationen till ett nytt läge öster om väg 280 i centrala Rimbo, för att utvecklas till ett resecentrum när spårtrafik blir aktuellt. Det identifieras även att tegelbyggnaden på fastigheten Galten 1, skulle kunna användas som resecentrum. Byggnaden är klassad som kulturhistorisk värdefull och måste i sådana fall anpassas till en ny användning utan att de bärande karaktärsdragen förvanskas.

Granskning av förslaget planeras under våren 2023 och därefter förväntas förslaget att beslutas av kommunfullmäktige i december 2023.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Enligt kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked (antagen av KF 2021-06-07) anses det inte lämpligt att planlägga ändringar för en fastighet inom ett större bebyggelseområde. Enligt riktlinjerna bedöms det "...inte är lämpligt att starta planarbete för enstaka fastigheter som leder till att områdets

karaktär förändrar eller att förändringen kan bli aktuell för ett större område. Ska en förändring göras inom ett sådant område krävs ett helhetsgrepp". Med hänvisning till kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked anses det inte lämpligt att planlägga enligt nuvarande planbesked, eftersom förändringen bedöms ändra områdets karaktär och att ett helhetsgrepp därav behövs.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Utvecklingen av ett kommunalt resecentrum i Rimbo medför flera ekonomiska konsekvenser både för den sökande och för kommunen, och ansvarsfördelningen mellan sökande och kommunen måste tydliggöras innan det är möjligt att belysa de ekonomiska konsekvenserna. Investeringskostnader, drift och förvaltning av terminalens olika delar måste klargöras för att tydliggöra och reglera hur ett planarbete och ansvarsfördelning ska gå till.

Om inte kommunen är fastighetsägare, behöver riktlinjer, krav, skyldigheter, säkerheter med mera framgå av avtal samt nödvändiga beslut för eventuell anläggningskostnad, eventuella förvaltningskostnader samt driftkostnader. Om utveckling av terminalfunktionen är tänkt att ske i privat regi måste kommunen även upprätta en kravlista över vilka funktioner med därtill kravställande specifikationer som behövs. Om detta dessutom ska ske med att kommunen hyr delar av terminalområdet måste detta särskilt klargöras.

Resecentrumet är en del av stadsomvandlingen i Rimbo centrum. Hur intäkter och investeringar i ett så stort projekt som Rimbo centrum och resecentrum hanteras och på vilka nivåer intäkter och kostnader hanteras måste planeras, kalkyleras och prognosticeras i förväg, inom ramen för planprogram eller förstudie (beroende på detaljeringsgrad av pågående FÖP). Ett klargörande med Trafikverket rörande pågående vägprojekt i Rimbo med omnejd samt klargörande av vilka möjligheter till åtkomst det finns av väg 280 är en grundläggande fråga att lösa. Krävs att kommunen bekostar en flytt av väg 280 till en östlig förbifart innan ett utvecklingsarbete av resecentrumet kan påbörjas innebär detta betydande kostnader som måste säkras och beslutas om.

För att kunna genomföra en planläggning av kommunalt resecentrum i anslutning till Galten 1 behöver Rimbo-Vallby 5:80, Rimbo-Vallby 5:85, Kornboden, 8, Kornboden 2 och Kornboden 3 lösas in. Dessa kostnader skulle belasta kommunen och ersättas i enlighet med expropriationslagstiftningen och ersättas med marknadsvärde + påslag om 25%. Eftersom flertalet av dessa fastighetsägare bedriver pågående affärsverksamhet inom fastigheterna kommer även värdet av verksamheten ingå i marknadsvärdet och ersättningen som kommunen ska erlagga.

Ska det dessutom möjliggöras för järnväg inom det gamla järnvägsreservatet, behöver detta utrymme, om cirka 13,5 meter, högst troligt att utökas. Detta innebär omfattande lantmäteriförrättningar, kostnader avseende förrättning samt intrångsansättning för inlösen med mera.

Planläggning samt hantering av kostnader kopplade till allmän plats vid genomförandet kommer också att belasta Mark- och exploateringsavdelningen, där full kostnadstäckning ej kommer att kunna ske. Det är inte lämpligt att lägga dessa kostnader för genomförande av allmän plats och resecentrum på en enskild exploatör då det handlar om allmänna angelägenheter.

Förvaltningens analys och slutsatser

Det kan ses finnas ett stöd i både översiktsplanen och det samrådsförslag som finns för den fördjupade översiktsplanen för Rimbo att lokalisera ett resecentrum på eller i närheten av fastigheten Galten 1. I samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen för Rimbo är det redovisat att inom detta område kan det, när befolkningsunderlaget är tillräckligt stort, bli aktuellt med spårbunden kollektivtrafik och ett resecentrum.

Helhetsperspektiv

För att kunna hantera en utbyggnad av eventuell spårtrafik och resecentrum bedömer planavdelningen att ett större perspektiv än för en enskild fastighet behövs. Det kan vara genom exempelvis ett planprogram, förstudie eller genom en större plan. Dels för att kunna utreda den mest lämpliga lokaliseringen av ett resecentrum, dels för att kunna samordna och ha ett helhetsperspektiv på utvecklingen i denna centrala del av Rimbo samt vilka funktioner som bör finnas.

Om resecentrumet i Rimbo ska inkludera både buss och spårbundentrafik måste spårtrafikens sträckning säkerställas innan det är lämpligt att planera för en slutstation. Ska det möjliggöras för järnväg inom det gamla järnvägsreservatet, kommer delar av reservatet högst troligt att behövas utökas. För att säkerställa och möjliggöra spårtrafikens sträckning bör hela järnvägssträckningen i centrala Rimbo ingå i planen.

Denna plats bedöms även vara strategisk viktig för utvecklingen av centrum och Rimbo i stort och genom att ha ett större helhetsperspektiv än för en enskild fastighet är det möjligt att skapa en effektiv långsiktig markanvändning. Men hänsyn till *Riktlinjer för bedömning av planbesked* bedömer planavdelningen att det inte är lämpligt att starta planarbetet enligt nuvarande planbesked med anledning till att förändringen skulle medföra till att områdets karaktärs förändras och är inom ett större bebyggelseområde och kräver ett helhetsgrepp. Vidare anser planavdelningen att ett större helhetsgrepp måste tas för att kunna säkerställa att marken används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap. 2§ PBL (2010:900). Planavdelningen ser även en risk i att endast utveckla enskilda fastigheter i Rimbo centrum eftersom det kan medföra halvfärdiga lösningar och att det inte skapas en fungerande plan för helheten.

Beroenden utom kommunens rådigheter

För att kunna utveckla fastigheten i enlighet med planbeskedet finns flera beroenden som är utom kommunens rådigheter. Kommunen behöver bland annat Trafikverkets tillstånd, som är ägare av väg 280, för nya anslutningar till denna väg samt gestaltningsmässiga frågor med bäring på terminalen. Längst väg 280 rådet även nybyggnadsförbud, vilket påverkar stora delar av Galten 1 som innebär att det inte är möjligt att utveckla enligt planbeskedsansökan. Åtkomst av väg 280 är en stor osäkerhetsfaktor som bör klargöras innan ett positivt planbesked kan ges. I januari 2023 påbörjas Åtgärdsvalsstudie för väg 280, där frågan om ny terminal kommer att behandlas. Planavdelningen bedömer att planbeskedet bör avvakta Åtgärdsvalsstudien för väg 280.

Utvecklingen av terminalen måste bland annat ske i samråd med SL, som kravställande part. Kommunen har sedan tidigare tagit fram en förprojektering för en ny terminalfunktion i Rimbo tillsammans med SL. Förprojekteringen gör gällande att Kornboden 8, 2 och 3, Rimbo-Vallby 5:80, Rimbo-Vallby 5:85, Rimbo-Tomta 10:25, Rimbo-Håsta 6:1, Rimbo-Tomta 10:35 samt Rimbo-Håsta 6:2 behövs för att möjliggöra en terminal som uppfyller SL:s krav samt för att lösa parkering för både pendlare och besökare till Rimbo centrum. Regleringen av dessa fastigheter eller ett ställningstagande kring reglering bör ske innan ett positivt planbesked kan ges. Planbeskedet bedöms inte var i enlighet med den förprojektering som kommunen tagit fram.

Ansvarsfördelning

Innan ett positivt planbesked kan ges anser planavdelningen att ansvarsfördelningen gällande resecentrumet måste klargöras. Investeringskostnader, drift och förvaltning av terminalens olika delar måste klargöras för att tydliggöra och reglera hur ett planarbete och ansvarsfördelning ska gå till. Ansvaret för trafikala funktioner som behöver bestämmas är fastighetsägare för vänthall, ägare av inredning och trafikinformation samt trafikservice inom denna, ägare och ansvar för gångytor, cykelytor, taxiutor, parkeringsytor samt kollektivtrafikytor som vägar, hållplatser, uppställningsytor, faciliteter för förare med mera. Ansvar för spårområdet måste ingå, även om spårområdet ligger på framtiden. Om inte kommunen är fastighetsägare, behöver riktlinjer, krav, skyldigheter, säkerheter med mera framgå av avtal samt nödvändiga beslut för eventuell anläggningskostnad, eventuella förvaltningskostnader samt driftkostnader tas. Om kommunen ska hyra delar av terminalområdet måste detta särskilt klargöras. För att klargöra dessa frågor finns delar som är utom kommunens rådighet och ägs av SL. Oavsett fastighetsägare av terminalen i sin helhet eller delar av den måste kommunen äga och driva planarbetet, vara kravställande och sköta dialogen med andra berörda myndigheter. Utvecklingen av resecentrumet behöver även ske i samverkan mellan kommunen, regionen, SL och Trafikverket.

Buller, farligt gods, förorenad mark

Väg 280 är en primär väg för farligt gods, vilket kommer att påverka hur det är möjligt att utforma bebyggelsen på Galten 1. Planavdelningen bedömer även att det finns vissa svårigheter att planera för bostäder tillsammans med en så pass störande verksamhet såsom ett resecentrum innebär till följd

av buller, vibrationer och emissioner. Både på själva fastigheter och på flera platser inom det närmaste området har det bedrivits miljöfarliga verksamheter som kan ha orsakat markföroreningar, och marken kommer behöva saneras.

Kulturhistoria

Den tegelbyggnad som är lokaliserad på fastigheten Galten 1 är klassad som kulturhistoriskt värdefull och är mycket välbevarad till form och material. Enligt PBL (2010:900) 8 kap. 13§ får en byggnad som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt inte förvanskas samt enligt PBL (2010:900) 8 kap. 17§ ska en ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. I förhållande till ursprungligt utseende har tegelbyggnadens utseende kraftigt förändrats.

Slutsats

Sammantaget bedömer planavdelningen att planansökan är i enlighet med kommunens ambitioner att utveckla Rimbo centrum och ett nytt resecentrum. Planavdelningen bedömer dock i enlighet med *Riktlinjer för planbesked* att för att kunna utveckla platsen på mest lämpade sätt måste ett större helhetsperspektiv finnas än för en enskild fastighet, exempelvis i form av ett planprogram eller förstudie. Planavdelningen bedömer även att det är viktigt att utvecklingen av platsen sker i rätt ordning, för att skapa den bästa möjliga utvecklingen för platsen både fysisk och ekonomiskt och för att kunna säkerställa en spårbunden trafik. Planavdelningen vill även poängtera att utvecklingen av spårbunden trafik till Rimbo är något som bedöms ske på lång sikt, om det finns förutsättningar för detta såsom befolkningsunderlag, och behöver ske i samverkan mellan kommunen, regionen, SL och Trafikverket. Planavdelningen anser även att det finns flera olika frågor kopplade till ansvarsfördelning, investeringskostnader och hur centrala Rimbo i stort ska utvecklas och exploateras som bör redas ut innan enskilda planbesked kan beviljas.

Planbeskedet bör avvakta

- Resultatet av arkitekttävlingen European 17
- Den nya fördjupade översiktsplanen för Rimbo
- Åtgärdsvalsstudie för väg 280, där frågan om ny terminal kommer att behandlas.
- Strategisk plan/struktur kring hur exploateringen inom hela Rimbo centrum bör hanteras.
- Utredning av ansvarsfrågor

Tidplaner

Är inte tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Ansökan om planbesked
Bilaga 2. Kommunikering innan negativt beslut
Bilaga 3. Svar på kommunikering innan negativt beslut från sökande
Bilaga 4. Projektplan Rimbo Centrum ver 1.0

Beslut skickas till

Planavdelningen
Sökande, Galten 1

Ansökan om planbesked

Ärendenummer Minut Miljö	221011-PLNB-AM58
Inskickat	2022-10-11 17:01

Uppgifter om din ansökan

Fastighetsuppgifter för berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning	GALTEN 1
Samtliga fastighetsägare är informerade om denna ansökan	Ja

Ansökan avser

Flerbostadshus	Flerbostadshus
Antal lägenheter	ca80
Centrumverksamhet	Centrumverksamhet
Kvadratmeter	3000
	Övrigt
Antal	1
Beskriv	Resecentrum

Infrastruktur

Vatten och avlopp	Kommunalt
-------------------	-----------

Bilagor

Situationsplan

Situationsplan	Filnamn:	Översikt.pdf
	Filnamn:	Image3.png
	Filnamn:	Image3_000.png
	Filnamn:	Image5.png
	Filnamn:	Image12.png
	Filnamn:	Image14.png

Projektbeskrivning

Projektbeskrivning	Filnamn:	Projektbeskrivning_Galten_1_för_planbesked_20221011.pdf
Övriga upplysningar	Ser fram emot ett prioriterad handläggning för att möjliggöra fortsatt utveckling av centrala Rimbo.	

Granskning av min ansökan

Jag önskar kontakt med handläggare i samband med granskning av min ansökan	Ja
--	----

Ansöker du som privatperson eller företag?

Uppgifter om sökande i ärendet

Ansöker du som privatperson eller företag?	Företag, företagsombud eller förening
--	---------------------------------------

Företagsuppgifter

Uppgifter till sökande

Förmamn	Tranvik Projekt AB
Personnummer	556656-9520
Adress	Box 11
Postnummer	76221
Ort	Rimbo
E-post	olle.huusko@tranvik.org
Telefon	0703228877
Projektnummer/referensnummer/attention	Galten 1 Etapp 2

Fakturerings

Fakturamottagare	Samma uppgifter som ovan
------------------	--------------------------

Fakturerings

	Jag är införstådd med att en avgift tas ut i ärendet både vid positivt besked och negativt besked
Söker du	åt företaget ovan

Företagsombud för ansökan (kontaktperson)

Personnummer	
Förmamn	Olle
Efternamn	Huusko
Adress	Tranviksvägen 17
Postnummer	762 91
Ort	Rimbo
E-post	olle.huusko@tranvik.org
Telefon	070-3228877

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2022-10-11 17:01
Signerat av:	Olle Huusko
Signerats med personnummer:	
Utgivare:	bankid
Signatur verifierad:	2022-10-11 17:01

Projektbeskrivning: Galten 1 Etapp 2. 2022-10-11

Denna beskrivning är en del av ansökan av planbesked för detaljpanelläggning av

Kv. Galten 1. Detaljplanen för Galten 1 är den första delen av utvecklingen av de centrala delarna av Rimbo tätort. I enlighet med planerna för den Fördjupade Översiktsplanen.

Den grundläggande förutsättningen är att flytta den befintliga busstationen till denna nya lokalering. För att möjliggöra en kommande planläggning av Rimbo centrum för service och bostäder.

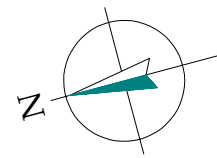
Den bifogade situationsplanen omfattar samtliga planerade funktioner som behöver utvecklas i samband med denna detaljplanläggning. SL kravlista för busstrafiken har inarbetats i denna studie.

- Resecentrum med bussangöring och terminalfunktioner, väntsal med närservice.
- Eventuella avstigningsplatser enligt SL önskemål.
- Framtida ändstation för spårbunden kollektivtrafik. Men ett ankomstspår och ett avgångspår samt ett uppställnings spår. För X15 tåg 60meter respektive 120 meters tåg sett.
- Terminalfunktionerna för tåg och buss är sammankopplade för byte av trafikslag.
- In-/och utgångar med avlämningsplatser.
- Parkeringsgarage för 175 parkeringsplatser.
- Centrumfunktioner för service som bank och handel.
- Bostäder i fyra huskroppar i kollektivtrafiknära läge, som är placerade ovan centrumfunktionerna med bostadsgård på taket till centrumbyggnaden.

Bifoga illustrationer utgår ifrån att den befintliga röda tegelbyggnaden som bevaras och byggs runt skall ange ansatsen till gestaltningen av kvarteret. Sedan får närmare gestaltnings studier visa om de övre delarna av bostadshusen skall vara i samma tegel eller något avvikande kulör och material.

Nuvarande Fabriksvägen är planerad att finnas kvar med möjlig genomfart till framtida funktioner på östra sidan. Spårbro överbryggat gatan som överens stämmer med höjd för tågplattform.

/Olle Huusko



PARKERINGSHUS

PLAN 0 - 46P, 2HP
PLAN 1 - 42P, 2HP
PLAN 2 - 42P, 2HP
PLAN 3 - 43P, 2HP

TOTALT: 173P, 8HP
BRA: 5440kvm
BYA: 1452kvm

ÖVERSIKTSSKISS PLAN-1



VY MOT NORR

PLAN 0

HANDEL: 267kvm

RESECENTRUM
/INV. PASSAGE: 1054kvm

LAGER/FÖRRÅD: 1367kvm

PLAN 1

HANDEL: 2932kvm

PLAN 2

HANDEL: 3118kvm

PLAN 3

GÅRDSPLAN: 1584kvm
9st 2ROK 62,4kvm
3st 2ROK 72,0kvm
3st 3ROK 90,5kvm
1st 4ROK 100,0kvm

PLAN 4 - PLAN 7

8st 2ROK 62,4kvm
8st 3ROK 90,5kvm

PLAN 8

8st 2ROK 62,4kvm?
4st Festvåning?

TOTALT

HANDEL: 6317kvm

RESECENTRUM
/INV. PASSAGE: 1054kvm

LAGER/FÖRRÅD: 1367kvm

GÅRDSPLAN: 1584kvm

80st (88?) LÄGENHETER Å
44(52?st) 2ROK
35st 3ROK
1st 4ROK

BET	ART	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRSLAGSRITNING				
GALTEN 1, ETAPP 2 NORRTÄLJE KOMMUN				
			070-322 88 77 Box 11 762 21 Rimbo www.tranvik.org	
BIT/PROJEKT AV TINA STORM		HÄNDELÄGGARE		
DATUM 2022-08-30		ANSVARIG		
ÖVERSIKTSSKISS PLAN-1 PERSPEKTIVSKISS				
SKALA 1:400(A1)	HURRER A-40.0-101			BET













Tranvik Projekt AB
olle.huusko@tranvik.org

Kommunicering innan beslut om planbesked

Diarienummer: Ks 22-1315
Ärendet avser: Planbesked
Fastighet: Galten 1

Handläggning av din ansökan om planbesked för fastigheten Galten 1 pågår. I dagsläget bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked.

Skäl till beslut

Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked bedöms ej lämplig, dels på grund av att utvecklandet av ett resecentrum behöver hanteras i ett större perspektiv än för en enskild fastighet för att kunna lösa flera frågor i en och samma detaljplan. Planbesked bedöms även som ej lämpligt utifrån att det finns flera beroenden som är utom kommunens rådighet. Planering av terminalen måste ske i samråd med SL, vilket är en kravställande part. Kommunen behöver även Trafikverkets tillstånd, som ägare av väg 280, för nya anslutningar samt gestaltningsmässiga frågor med bäring på dels terminalen, dels på centrumutvecklingen. Åtkomst av väg 280 är en stor osäkerhetsfaktor som måste klargöras innan ett positivt planbesked kan ges.

Kommunen har sedan tidigare tagit fram en förprojektering för en ny terminalfunktion i Rimbo tillsammans med SL. Förprojekteringen gör gällande att Kornboden 8, 2 och 3, Rimbo-Vallby 5:80, Rimbo-Vallby 5:85, Rimbo-Tomta 10:25, Rimbo-Håsta 6:1, Rimbo-Tomta 10:35 samt Rimbo-Håsta 6:2 behövs för att möjliggöra en terminal som uppfyller SL:s krav samt för att lösa parkering för både pendlare och besökare till Rimbo centrum. Samhällsbyggnadskontoret anser att regleringen av dessa fastigheter eller ett ställningstagande kring reglering bör ske innan ett positivt planbesked kan ges. Alternativt att ansökan om planbesked revideras på sådant sätt att den inbegriper ovanstående fastigheter. Vidare anser Samhällsbyggnadskontoret att den reda framtagna projekteringen ska vara utgångspunkt för vidare planarbete.

Beslut i ärendet förväntas fattas 2022-01-25. Vill du framföra något innan beslut fattas, ändra ansökan eller ta tillbaka din ansökan med anledning av detta brev ska eventuell skrivelse/besked vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast 2023-01-03. All nedlagd tid kommer att timdebiteras.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



NORRTÄLJE
KOMMUN

Välkommen att ta kontakt vid eventuella frågor.

Med vänlig hälsning

Emelie Hansebo
Planarkitekt
emelie.hansebo@norrtaelje.se, 0176-712 09

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Svar på Kommunikation innan beslut fattas Dn:Ks22-1315 Avser:Planbesked

Fastigheten: Galten 1 i Rimbo.

Att kommunicera att kommunen planerar att fatta ett negativt besked om detaljplanläggning av Kv. Galten 1, i Rimbo är inte acceptabelt utifrån den motivering Stadsbyggnadskontoret anger.

Skäl till planläggning är att Rimbos utveckling och planering måste påbörjas.

- Kommunstyrelsen har fattat beslut om att genomföra ett punkt program där denna planering och planläggning ingår.
- Planeringen av Kv. Galten 1 är Steg 0 i utvecklingen av centrala Rimbo för att frigöra andra delar för planering.

Svar på Samhällsbyggnadskontorets för att det enligt kontoret inte finns förutsättningar att medge positivt besked.

- Samhällsbyggnadskontoret går händelserna i förväg och anser att utredningar och samordningar måste vara klara innan planbesked kan medges. Detta är just syftet med detaljplanläggning att detta kvarter Galten 1 planeras och samordnas med framtida eventuella funktioner på andra fastigheter. Som i sig inte behöver vara en del i planläggning för ett specifikt kvarter. Kommunen kan inte lägga ett planeringsansvar på en enskild fastighetsägare att planera på av andra ägda fastigheter. Det är en fråga för kommunen med planmonopol att ta detta initiativ. Vilket mycket väl kan göras i samband med en enskild fastighetsägars planläggning.
- Att Samhällsbyggnadskontoret anser att den redan framtagna projekteringen (bifogas) ska vara utgångspunkt för vidare planarbete är häpnadsväckande. Projekteringen är ett typexempel på ineffektiv och omodern samhällsplanering. Som innebär en förflyttning av nuvarande problem 100 meter. Att ta centralt belägen mark i anspråk till ett nytt asfaltshav. Visar att det inte finns några ambitioner över huvud taget att ta tillvara möjligheterna för en hållbar utveckling.
- Vi anser att ett positivt planbesked för Kv. Galten 1 inom fastighetens gränser kan beviljas med motivering att den i enlighet med vår planering inte låser några eventuella framtida planläggningar utifrån kommunens planering.
- Med fördel kan en del av kommunens mark där vi i vår planering skissat in ett parkeringshus. Detta planerade parkeringshus har lika stor parkerings kapacitet som det stora asfaltshav i kommunens planering som mark parkering. Detta är en ineffektiv markanvändning och miljömässigt förkastlig och omodern planering. Motiveringen är att trafikkontoret inte vill ha parkeringshus. Kommunen behöver

inte investera i parkeringshuset utan det kan marknaden klara. Men för markparkeringen måste kommunen lösa in marken för en ansevärd kostnad.

- De delar vi ritat in för Busstation/ Resecentrum på Kv. Galten 1 kommer att tillgodogöra de funktioner och kapacitet som behövs för att ersätta befintlig busstation. Sedan finns möjlighet att samordna framtida utveckling av resecentrum. Men planeringen och utvecklingen måste starta med den första etappen. Den planering kommunen gjort fungerar inte i praktiken av topografiska skäl. Man kan inte ha avstigningsplatser för bussar i en brant uppförsbacke. Med fördel används av oss planerade dockning platser för både på och avstigning direkt in till bussterminalen. Detta innebär större bekvämlighet att använda kollektivtrafik samt risken för olyckor med oskyddad gångtrafik tas bort i sin helhet. Samordningen med SL ser vi inte som något hinder.
- I modern samhällsplanering strävar vi efter att skapa en så effektiv markanvändning som möjligt. Förtätning är den mest miljömässiga samhällsplaneringen som kan åstadkommas. Därför har vi i vår planering i anslutning till en terminalfunktion planerat för service och handel. Samt på höjden möjliggjort i vår planering för ca 80 bostäder. Kollektivtrafikhärla bostäder på en högre nivå är en mycket god planering, som erbjuder bra tillgänglighet till ett kollektivt resande med en central lokalisering.

Så vi anser att förutsättningar för ett positivt planbesked föreligger. Då en planläggning av Kv. Galten 1 inte hindrar framtida planering. Beträffande slutgiltig gestaltning kan den med fördel samordnas med initierad arkitekt tävling med European som arrangeras av Tranvik och kommunen gemensamt. Det blir således mycket svårtolkade signaler för Rimbo samhälle om kommen väljer att inte bevilja ett planbesked för att pröva en planläggning av Kv.Galten 1.

Vi bifogar vår planering och kommunens planering.

Med vänliga hälsningar



Olle Huusko

070-322 88 77

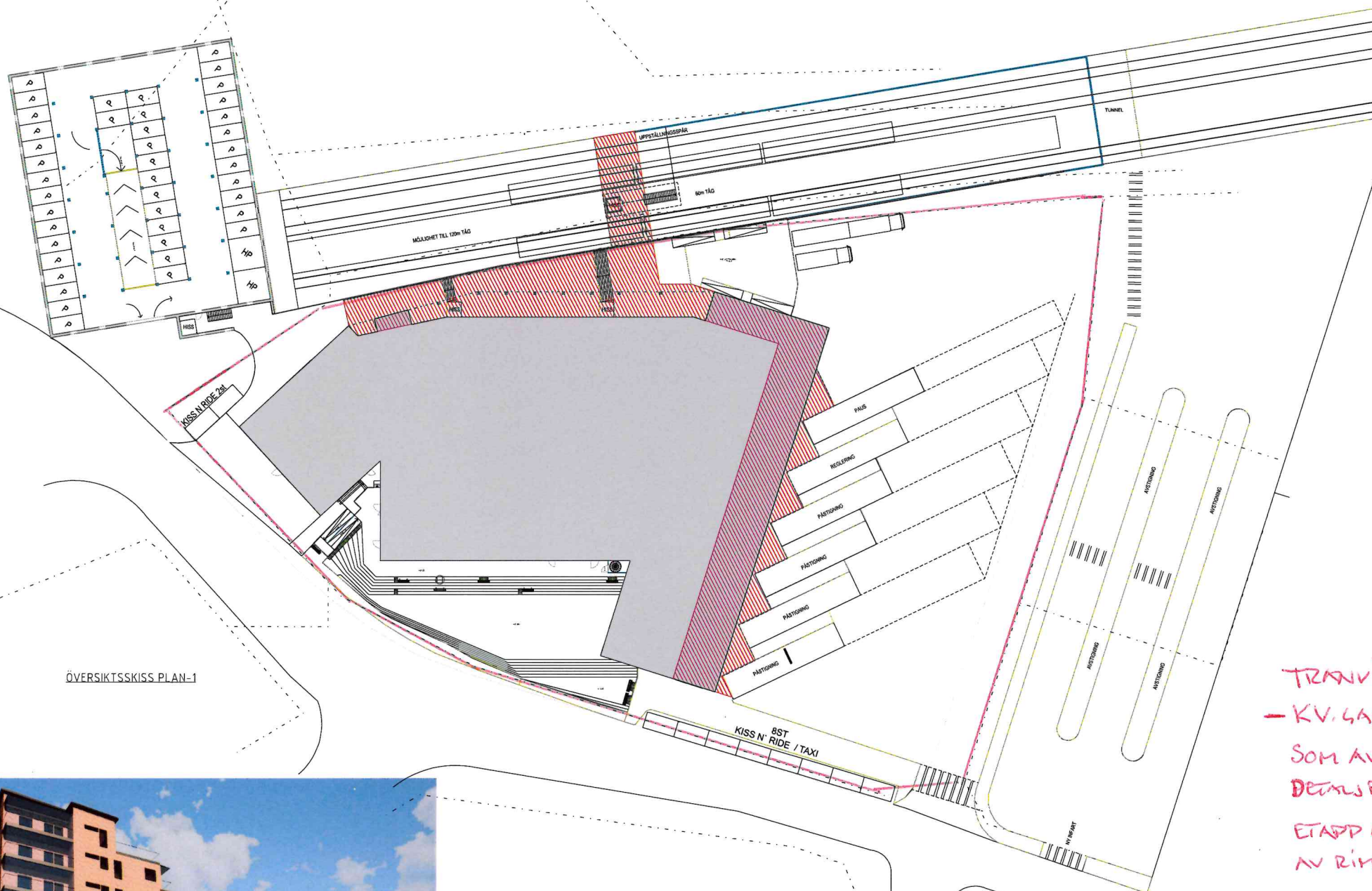
Tranvik Projekt AB

Rimbo 2022-12-27



PARKERINGSHUS
PLAN 0 - 46P, 2HP
PLAN 1 - 42P, 2HP
PLAN 2 - 42P, 2HP
PLAN 3 - 43P, 2HP

TOTALT: 173P, 8HP
BRA: 5440kvm
BYA: 1452kvm



ÖVERSIKTSKISS PLAN-1

PLAN 0
HANDEL: 267kvm
RESECENTRUM
/INV. PASSAGE: 1054kvm
LAGER/FÖRRÅD: 1367kvm

PLAN 1
HANDEL: 2932kvm

PLAN 2
HANDEL: 3118kvm

PLAN 3
GÅRDSPLAN: 1584kvm
9st 2ROK 62,4kvm
3st 2ROK 72,0kvm
3st 3ROK 90,5kvm
1st 4ROK 100,0kvm

PLAN 4 - PLAN 7
8st 2ROK 62,4kvm
8st 3ROK 90,5kvm

PLAN 8
8st 2ROK 62,4kvm?
4st Festvåning?

TOTALT
HANDEL: 6317kvm
RESECENTRUM
/INV. PASSAGE: 1054kvm
LAGER/FÖRRÅD: 1367kvm
GÅRDSPLAN: 1584kvm
80st (88?) LÄGENHETER Å
44(52?st) 2ROK
35st 3ROK
1st 4ROK

TRANVIKS PLANERING
- KV. GALTEN 1
SOM AVSER BEHÅLLANDE OCH
DEMYPLANELÄGGNING
ETAPP 0 I UTVECKLINGEN
AV RINGO CENTRUM

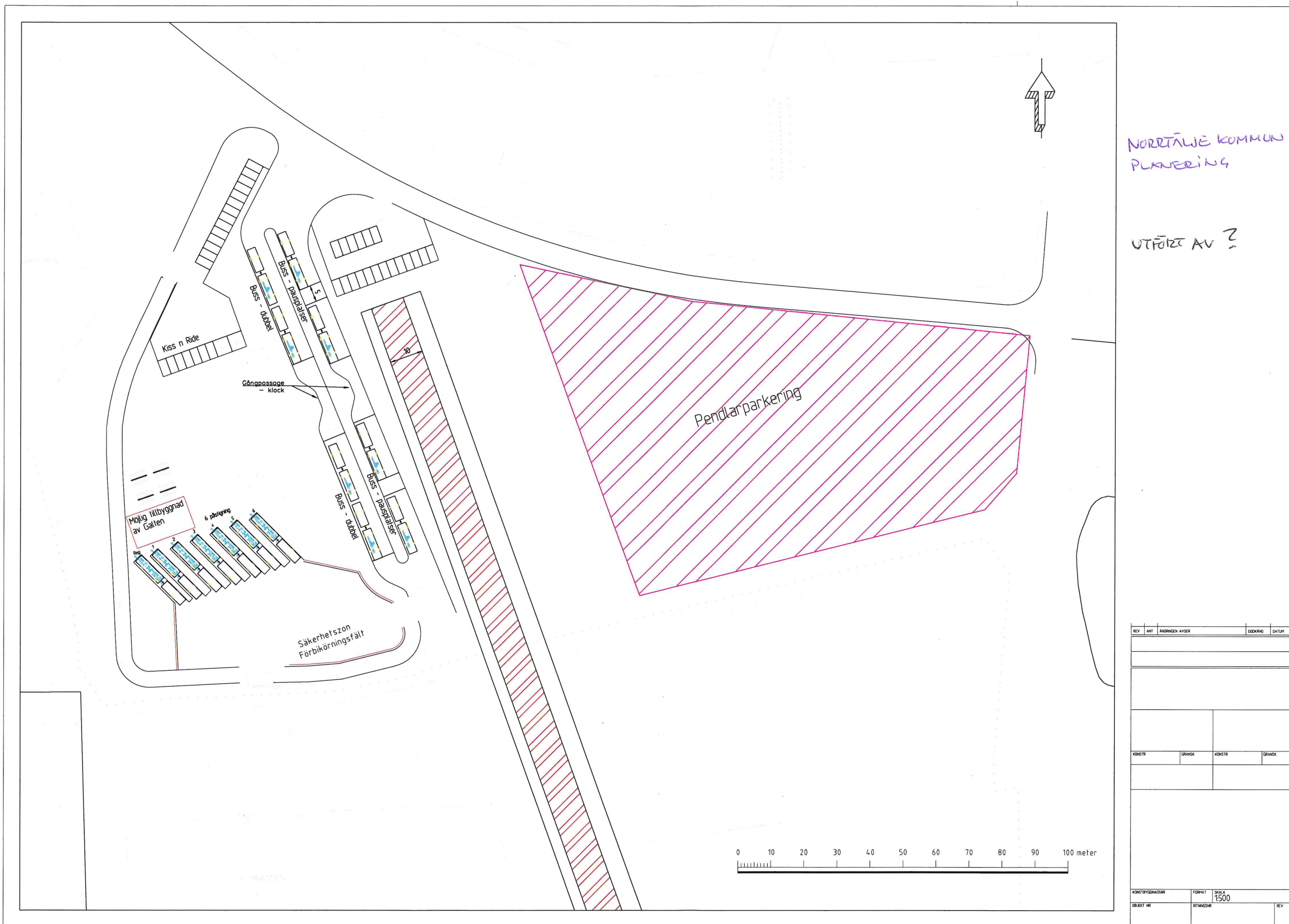


VY MOT NORR

RIT	ÄNT	ÄNDRINGSÄNSÖKAN	NÄRHT	SEK
FÖRSLAGSRITNING				
GALTEN 1, ETAPP 2 NORRTÄLJE KOMMUN				
			076-377 88 77 Box 11 762 21 Rättvik www.transvik.org	
RIT/KONSTR. AV		TINA STORM		HAJDUK AIGAHN
NÄRHT		2022-08-30		ANSVARS
ÖVERSIKTSKISS PLAN-1 PERSPEKTIVSKISS				
SKALA	1:4.00(A1)		TITEL	A-40.0-101







NORRTÄLJE KOMMUN
PLANERING

UTFÖRT AV ?

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	GRANSKAD	DATUM
KONSTR	GRANSK	KONSTR	GRANSK	
KONSTRYSGRANSK	FORMAT	SKALA		
		1500		
OBJEKT NR	RTINGSNR			REV



Rimbo Centrum

Projektplan

Version: 1.0

Ort och datum:

.....
Projektledare

.....
Styrgruppsordförande

Mark- och exploateringsavdelningen



Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Dokumentets användning.....	4
1.2	Referenser	4
2	Projektets bakgrund och syfte	4
3	Mål	5
3.1	Effektmål.....	5
3.2	Projektmål	5
4	Projektbeskrivning	6
4.1	Omfattning	6
4.2	Avgränsningar.....	6
4.3	Antaganden och förutsättningar	6
4.3.1	Översiktsplan	6
4.3.2	Detaljplaner	7
4.3.3	Strandskydd.....	8
4.3.4	Riksintressen	8
4.3.5	Järnvägsreservat	8
4.3.6	Kulturminnen och Fornlämningar	8
4.3.7	Rättigheter	8
4.3.8	Förorenade områden.....	8
4.3.9	Marktekniska förhållanden.....	9
4.3.10	Vatten och avlopp samt dagvatten	10
4.3.11	Trygghet	10
4.3.12	Trafik och kommunikation.....	11
4.4	Kritiska Framgångs Faktorer, KFF	12
4.5	Tidplan	12
4.6	Ekonomi	12
5	Projektorganisation	13
5.1	Organisation	13
5.2	Intressenter, Rollfördelning.....	13
6	Genomförande.....	15
6.1	Metodplan	15
6.2	Risker	15



Revisionshistorik

Version	Beskrivning	Datum	Författare
0.1	Utkast	2018-03-16	Matilda Johansson
0.2	Reviderad	2018-03-20	Sofi Tillman
1.0	Första giltiga version	2018-04-12	Matilda Johansson



1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

Dokumentet är ett beslutsunderlag för att initiera projektet enligt kommunens projektmodell. Dokumentet ska ge en tillräcklig överblick av vad som är omfattning, grundläggande förutsättningar samt vilka övergripande mål som bedöms vara rimliga.

1.2 Referenser

Dokument	Version	Sökväg
Översiktsplan 2040		Under <i>Bo och miljö; Planering och samhällsutveckling</i> på kommunens hemsida
Samverkansstyrets politiska program 2014-2018		Under <i>Om Norrtälje; Kommunens organisation</i> på kommunens hemsida
Vision för Norrtälje kommun		
FÖP för Rimbo		Under <i>Bo och miljö; Översiktsplan och detaljplaner; Fördjupad översiktsplanering</i> på kommunens hemsida
Verksamhetsplan 2018-2020 Kommunstyrelsen		

2 Projektets bakgrund och syfte

Idén om att utveckla Rimbo har funnit läge, dock har idén begränsats av den framtida ombyggnationen av Riksväg 77. Tidigare reserverads mark norr om Rimbo till riksväg 77. Då vägbygget inte var möjligt på den reserverade marken norr om Rimbo, reserverades mark för Riksväg 77 söder om Rimbo. I samband med att den nya placeringen av Riksväg 77 fastställs, tas en fördjupad översiktsplan (FÖP) fram för Rimbo.

Det finns i dagens läge ett stort intresse från marknaden, både exploatörer och konsumenter, till en utveckling av Rimbo centrum.

Rimbo centrum har en stor betydelse för tätortens attraktivitet och utveckling. Markens effektivitet anses kunna utvecklas för att skapa en mer tilltalande och behovsmättande användning.



Rimbo busstation upptar idag en stor yta som trafikeras av bussar från och till områden utanför tätorten samt bussar från och till Stockholm, Norrtälje och Uppsala. Många omstigningar mellan olika busslinjer sker på terminalen. Det är därför av stor vikt att utformningen av bussterminalen innebär att resan kan ske på ett enkelt och effektivt sätt för alla resenärer. Bussterminalen används i stor utsträckning av skolbarn. En ny bussterminal måste fungera långsiktigt och klara av utökad och tätare busstrafik.

Genom att utveckla bostäder, handel och kollektivtrafik i samman exploateringsprojekt kan förutsättningar för både fysiska och ekonomiska effektiva lösningar nyttjas.

3 Mål

3.1 Effektmål

- Fler bostäder i attraktivt kommunikationsläge
- Tryggare plats
- Handel ska utvecklas och stärka stadskärnan – ny handel ska möjliggöras
- Utveckla andra (än handel) befintliga verksamheter och tillskapa nya
- Möjlighet till modern och trivsamt resecentrum med hög kapacitet och högre effektivitet
- Parkeringssituationen i stadskärnan förbättras och effektiviseras
- Bättre och effektivare trafiklösning
- Förnyad och längre livslängd på trafikstruktur
- Bidrar till en hållbar utveckling eftersom markresurserna utnyttjas effektivare i kollektivtrafiknära läge
- Bidrar till att flera övergripande mål i bl.a. FÖP för Rimbo kan uppnås

3.2 Projekt mål

- att utveckla en attraktiv och hållbar stadskärna i tätorten Rimbo
- att möjliggöra för nya bostäder och öka attraktiva verksamhetslokaler för handel och kontor
- att förnya och förbättra bussterminalen och annan infrastruktur för kommunikation och därmed frigöra byggbar mark
- förbättrade parkeringsmöjligheter.
- att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebära att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm ska täcka kostnaderna för att förverkliga utvecklingen av området i sin helhet inkl. allmänna nyttigheter.



4 Projektbeskrivning

4.1 Omfattning

Områdets storlek: ca 165 000 kvm

Initieringspart: Norrtälje kommun



Bild 1. Karta över Rimbo

4.2 Avgränsningar

Avgränsning av exploateringsområdet sker i planprogrammet.

4.3 Antaganden och förutsättningar

Sammantaget bedöms projektet ha god förutsättning att uppfylla målsättningarna.

4.3.1 Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje kommun 2040 ska nyproduktionen av bostäder öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Målen i översiktsplanen lyfter byggande av bostäder i anslutning till befintliga tätorter där kollektivtrafik i prioriterade stråk ska möjliggöras för att göra tätorten mer tillgänglig.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimbo 2010 presenteras ett planförslag som måste möjliggöra att Rimbo tätort kan ha en nattbefolkning på 6000 invånare år 2020. En ny fördjupad översiktsplan håller på att tas fram.

4.3.2 Detaljplaner

Området omfattas av fyra stycken gällande detaljplaner. Detaljplanerna redovisas nedan på karta med efterföljande uppräkning i tabell.

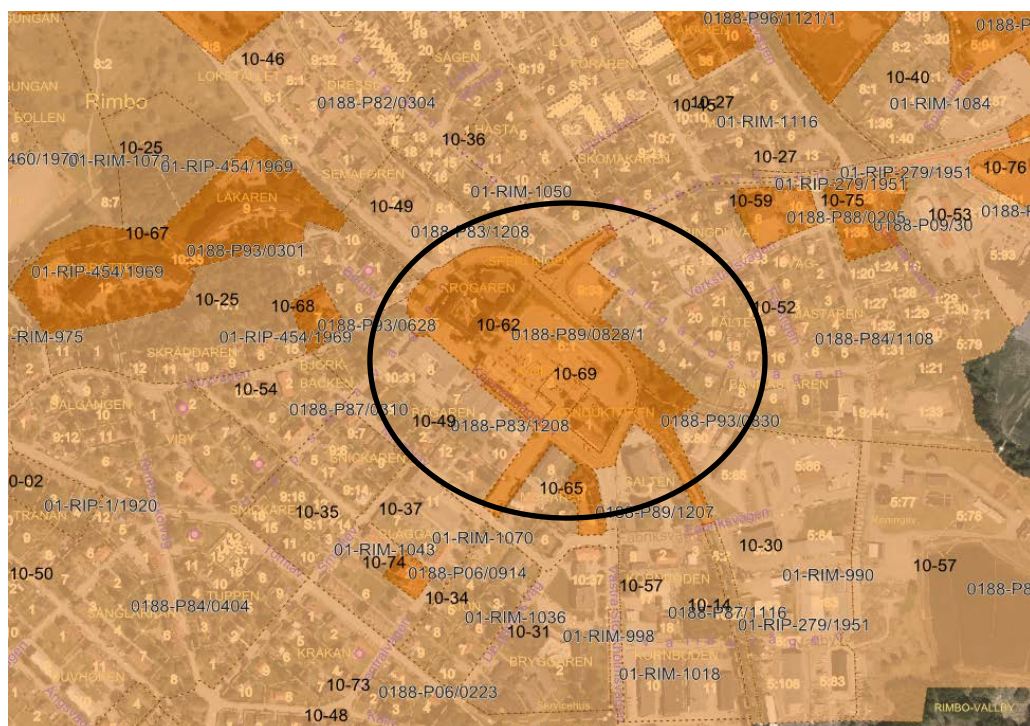


Bild 2 Karta hämtad från MyCarta, 2017-12-27. Den mörka orangea visar gällande detaljplaner och den ljusa orangea visar gällande stadsplaner.

Plannummer	Genomförandetid utgång	Markanvändning
0188-P89/0828/1	Ej gällande	Bussterminal, parkering och kiosk/vänthall/caféservering
0188-P93/0930	Ej gällande	Park, centrum, parkering och bussterminal/väntsal.
0188-P83/1208	Ej gällande	Centrumbebyggelse och park
01-RIM-1050	Ej gällande	Parkeringsändamål



4.3.3 Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

4.3.4 Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom utvecklingsområdet.

4.3.5 Järnvägsreservat

Det finns ett järnvägsreservat för Roslagsbanan som måste tas med i planeringen av en ny bussterminal. Detta innebär att ett större avgränsningsområde är nödvändigt. Stockholmsvägen och den södra delen av Rimbo kommer även tas med i planeringen av centrum på grund av järnvägsreservatet och den stora yta som krävs för detta.

4.3.6 Kulturminnen och Fornlämningar

Det finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar inom utvecklingsområdet.

4.3.7 Rättigheter

Inom exploateringsområdet finns det rättigheter som behöver hanteras.

4.3.8 Förorenade områden

Det finns ett flertal MIFO-områden inom exploateringsområdet som kan innebära markföroreningar. I MIFO-områdena som ligger inom exploateringsområdet finns det, eller har funnits, Folktandvård, bil- och motorverkstad, bussgarage, mejeri, verkstad, snickerifabrik, bensinmack och järn- och färghandel. Ingen av MIFO-områdena, utom ett, inom utvecklingsområdet är riskklassade. Ett MIFO-område är riskklassad som gul, det vill säga riskklass 3. Föroreningsgrad och ansvarsförhållanden behöver utredas.

Exploateringsområdet är angivet som MIFO-influensområde för fyra olika MIFO-punkter. Influensområdet är i form av en buffert om 150 m som kan vara påverkat av de miljöfarliga verksamheterna. Detta reds ut i ett senare skede med hjälp av miljö och hälsa. De fyra MIFO-punkterna med ett influensområde inom utvecklingsområdet är Rimbo järn- och färghandel, Folktandvården Rimbo, Rimbo Bil- & Motorverkstad och gamla bussgaraget.

I den nordöstra delen av exploateringsområdet finns det en bensinstation som kan medföra föroreningar i delar av utvecklingsområdet.

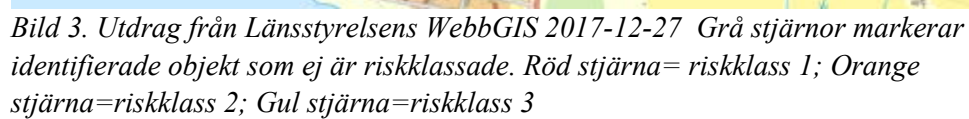


Bild 4. Utdrag ur Jordartskarta 1:25 000 (Ljusblått= morän, gult= lera, rött=berg)(© Sveriges geologiska undersökning (SGU), 2017-12-27

4.3.10 Vatten och avlopp samt dagvatten

Exploateringsområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde med ett befintligt vatten-, spillvatten- och dagvattensystem. Spillvattnet från området avleds i dagsläget mot ledningar längs Köpmannagatan och vidare längs Fabriksvägen mot Rimbo avloppsreningsverk. Det finns i dagsläget ingen hydraulisk modell för spillvattennätet i Rimbo tätort. Upphandling av konsult för framtagande av en sådan är under pågående. Hydrauliska modeller behövs för att kunna göra analyser av nuläge och möjliga åtgärder för att skapa mer kapacitet i nätet. Överslagsberäkningar och faktiska driftstörningar har dock visat på att kapaciteten i spillvattenledningsnätet i anslutning till det aktuella området och avloppsreningsverket redan idag är begränsat och behov av omläggningar av befintligt ledningsnät med påföljande kostnader för detta skall därför ses som mycket troliga vid en exploatering av de centrala delarna av Rimbo tätort.

För närvarande pågår ett projekt i Rimbo avloppsreningsverk med syfte att uppgradera befintligt reningsverk för att upprätthålla utsläppsnivåer i enligt med gällande tillstånd. I projektet har siffror gällande planerad befolkningsökning i Rimbo kommunicerats varför projektet tagit höjd för en befolkningsökning motsvarande total folkmängd på 7000 personer i Rimbo till år 2026.

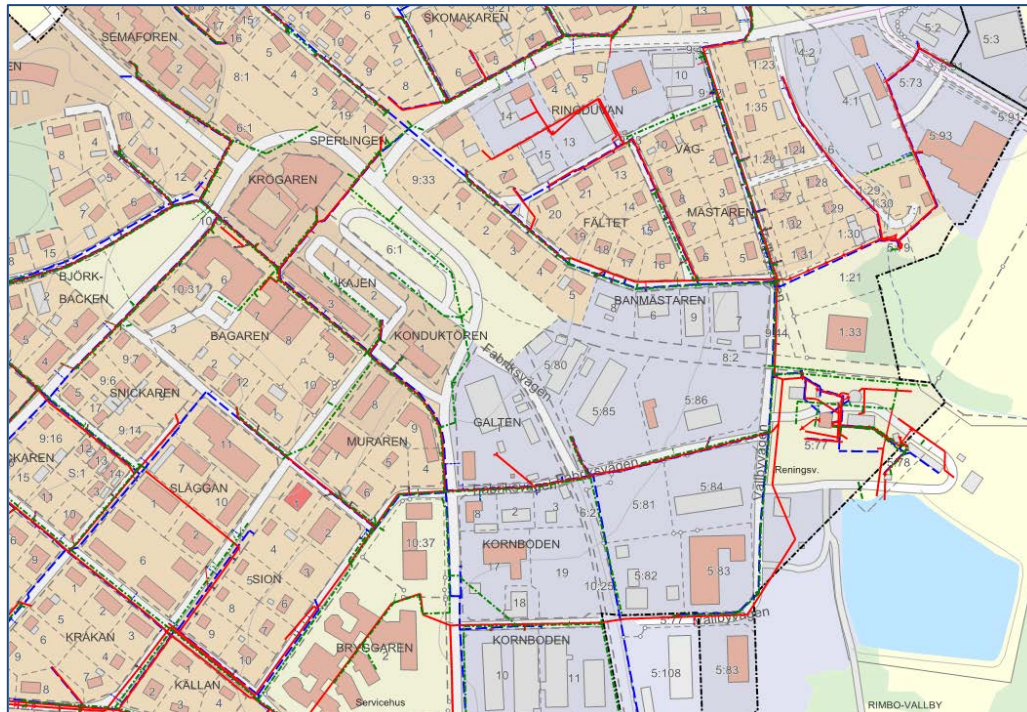


Bild 5. Ledningssystem i anslutning till busstorget i centrala Rimbo. Spillvatten (rött), vatten (blått) och dagvatten (grönt).

4.3.11 Trygghet

Trygg i Norrtälje har beskrivit erfarenheter och förutsättningar i en sammanställning av resultat från invånardialog daterat 2017-05-20.



För att kartlägga hur situationen ser ut i Norrtälje kommun kring de centrala knutpunkterna fick Stiftelsen Tryggare Sverige i december 2016 i uppdrag att genomföra trygghetsanalyser på busstorget och dess närområde i Norrtälje, Hallstavik och Rimbo.

Syftet är att kartlägga vad som är bra och vad som kan utvecklas utifrån ett trygghetsperspektiv. Vidare omfattar uppdraget att identifiera eventuella tänkbara åtgärder i syfte att öka tryggheten.

Sammanfattningsvis visar resultatet att den generella tryggheten i Rimbo är relativt hög. Det finns dock en särskild oro kring särskilda platser i Rimbo som busstorget och centrum kvällstid. Resultatet visar att det finns en oro hos invånarna i Rimbo för inbrott i bostaden. Det finns enligt resultatet som Trygg i Norrtälje redovisat en del förbättringar som kan ske för att förbättra tryggheten i staden. Resultatet visade att invånarna tyckte att kommunen ska prioritera cykel- och gångbanor, och därefter bostäder.

4.3.12 Trafik och kommunikation

4.3.12.1 Kollektivtrafik

Rimbo busstation är ett viktigt centrum för tätorten där det varje dag rör sig människor till och från Rimbo. För att kunna skapa ett sådan effektiv bussterminal och ett attraktivt centrum som möjligt måste utvecklingsområdet vara ett större område än endast den yta busstorget består av idag. Det finns idag stora parkeringsytor intill busstorget som idag används som pendlarparkeringar samt besöksparkering till centrum. Dessa parkeringsytor beräknas kunna flyttas ut från centrum och därmed kan marken nyttjas på ett effektivare sätt med en effektivare bussterminalfunktion. Flytt av parkeringarna bidrar till att de hållbara transportslagen gång, cykel och kollektivtrafik kan prioriteras.

4.3.12.2 Parkering

Befintliga parkeringsplatser används idag som pendlarparkering samt besökandeparkeringar till stadskärnan.

Behovet av parkeringar på allmän plats måste utredas vidare i ett tidigt skede. Området ska utformas efter framtagna parkeringsdokument som blir styrande i detta arbete.

4.3.12.3 Trafik

I planering av områdets trafikstruktur ska hänsyn tas till befintliga och kommande trafikutredningar som berör området. Vägarna genom centrum belastas idag av tung trafik som förväntas försvinna i samband med vägbygget av Riksväg 77. Trafiken igenom centrum förväntas minska i samband med byggnation av Riksväg 77 och förbindelsen mellan Norrtälje-Rimbo-Uppsala förväntas förbättras.

Hållbara alternativ för resande bör prioriteras.



4.4 Kritiska Framgångs Faktorer, KFF

- Bred politisk förankring
- Högt kunskapsbyggande
- Helhetsgrepp vid planering och tidigt övergripande bearbetning för alla skeden inkl byggskedet
- Succesiv kalkylering i alla skeden
- Visionsdrivet arbetssätt
- Tydlig hållbarhetsambition som genomsyrar process samt kvalitet och innehåll
- Öppen dialog och transparens mellan alla intressenter under hela projektet
- Aktiv samverkan med nyckelaktörer
- Dialogprocess som ger delaktighet för medborgare
- Ta helhetsgrepp vid utredningar i tidigt skede, såsom dagvatten, byggande, trafik
- Prioritera kvalitet framför kvantitet
- Långsiktigt perspektiv i val av detaljplanebestämmelser

4.5 Tidplan

Projektet kommer att starta, maj 2018, med att kommunstyrelsen godkänner projektplan för exploateringsprojektet "Rimbo centrum" samt uppdrar åt planavdelningen start av planprogram för "Rimbo centrum" vilket beräknas att godkännas kvartal 4, 2018.

Exploateringsområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner. Beräknad start av första detaljplanen, kvartal 4 2018.

Genomförandet bedöms i dagsläget kräva etappindelning.

4.6 Ekonomi

Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Det är svårt att beräkna intäkter och kostnader i tidigt skede innan rimliga utredningar finns på plats. Det går endast att bedöma rimligheten. En uppskattning i detta skede är att intäkterna blir större än kostnaderna för projektet.

Kostnader för utredningar mm kommer att täckas av framtida exploateringsintäkter.



5 Projektorganisation

5.1 Organisation

Kommunen bör organisera sig kring en projektgrupp för att säkerställa kapacitet att hantera ett tekniskt, ekonomiskt och kvalitetsmässigt framgångsrikt projekt. Man bör betrakta projektarbetet som ett destinationsprojekt och utvecklingsprojekt vilket kräver särskilt fokus. Initialt bör projektledare, plan- och exploateringsresurser tillsättas.

En ledningsgrupp av relevanta tjänstemän bör bilda beslutande och stödjande funktion till projektet.

Dialog och samtal med beslutande politikers församling och medborgare måste säkerhetsställas tidigt.

I tidigt skede bör befintliga aktörer som kan utgöra aktiva samverkansparter identifieras.

5.2 Intressenter, Rollfördelning

INTRESSENT	HUR	SKEDE
BYGGHERRAR	Det finns både befintliga och framtida byggherrar som kan bidra och verka för projektets framgångar och kunskapsbyggande. Byggherresamverkansforum bör skapas tidigt.	Under hela/större delen av processen
MEX	Projektledning, Ansvarar för kvalificering och förstudie Tar fram kvalificerings-PM Ansvarar för avtal, Projektdeltagare i detaljplaneprocessen. Deltagande i genomförandet av detaljplan	Under hela processen
Plan	Remissinstans kvalificering Ansvarar för planbedömning i förstudiefas Projektledare detaljplan	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: Detaljplaneprocessen



Gata/park	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare detaljplan Projektledare genomförande av detaljplan - anläggande av allmän plats vid kommunalt huvudmannaskap	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
VA	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare detaljplan Projektledare genomförande av detaljplan - anläggande av allmänt VA Projektledare utredning anslutningsmöjlighet och kapacitet reningsverk	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
Fastighet	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Producerafas: Detaljplaneprocessen
BoM	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan Myndighetsutövning i samband med genomförandet av planen	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
Räddnings-tjänsten	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: • Detaljplaneprocessen
Renhållning	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: Detaljplaneprocessen
KoF	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas: Detaljplaneprocessen
BoU	Remissinstans kvalificering Projektdeltagare/ referensgrupp detaljplan	Kvalificeringsfas Förstudiefas Producerafas:



		• Detaljplaneprocessen
Trygg i Norrtälje	Samverkansparter Projektdeltagare/ referensgrupp	
Kommunikation	Stöd i kommunikationsfrågor	Producerafas: • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan
Politik	Beslutsfattare Visionsarbete Informeras	Under hela processen
Befintliga verksamheter	Samverkansparter Remissinstanser	
Sakägare/ medborgare	Beredas komma med idéer och synpunkter på projektet. Hög grad av delaktighet eftersträvas. Informeras	Producerafas: • Förstudie • Detaljplaneprocessen • Genomförande detaljplan • Särskild dialogprocess

6 Genomförande

6.1 Metodplan

Projektet ska drivas enligt Norrtälje kommuns generella projektmodell samt i enlighet med gällande lagstiftning och avdelningens rutiner och mallar för denna typ av projekt.

6.2 Risker

Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås:

- Att utredningar visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.
- SLL:s medverkan och finansiering

Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås vid önskad tidpunkt

- VA – att ledningssystemet kapacitet är otillräckligt.
- Ej tillräcklig bred förankring – bland medborgare och politisk församling.
- Konjunkturförändringar som påverkar när i tiden exploatör kommer att bygga.
- Beslut och investeringsmedel ej motsvarar behov.
- Utredning och projektering ger nya kunskaper eller visar på större svårigheter som måste omhändertas.
- Olika målbild och ambitioner hos nyckelaktörer eller dålig samverkan/kommunikation.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Att detaljplan överprövas eller överklagas.