



NORRTÄLJE
KOMMUN

Upphävande av del av tomtindelning för kvarteret Håsta

Ändring av detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet
i Rimbo

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2025-06-23

Ks 2025-146



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

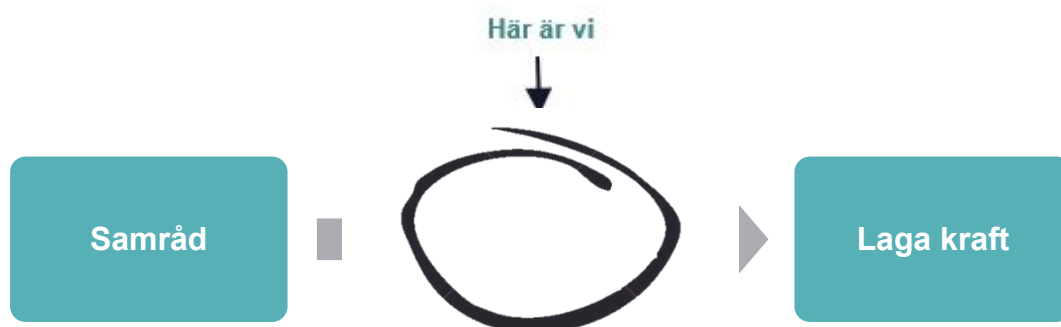
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett förenklat förfarande enligt PBL 2010:900 5 kap. 38c §.





UPPLYSNING

Fram till införandet av nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2011 bestämdes ett områdes indelning i fastigheter vanligen genom så kallade tomtindelningar. I och med nya PBL (2010:900) skapades möjligheten att bestämma sådan indelning med detaljplaneinstrumentet genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en planändring.

Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta.

Planändringen består av detta tillägg till planbeskrivning samt en karta med upphävande av del av tomtindelning.

HANDLINGAR

Antagandehandling:

Tillägg till planbeskrivning

Karta upphävande av del av tomtindelning

Övriga handlingar:

Plankarta – Detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet i Rimbo, 10-58

Beskrivning – Detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet i Rimbo, 10-58

Bestämmelser – Detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet i Rimbo, 10-58

Läshänvisningar

Planhandlingar och planbestämmelser för gällande detaljplan, Detaljplan för kv. Tågmästaren m.fl. inom Håstaområdet i Rimbo, plannummer 10-58, ska läsas tillsammans med detta tillägg och gäller i sin helhet.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE OCH AREAL	5
.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLAN OCH FASTIGHETSINDELNINGSBETÄMMELSE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	8
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	8
AVTALSFRÅGOR	9
EKONOMISKA KONSEKVENSER	9
FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	9

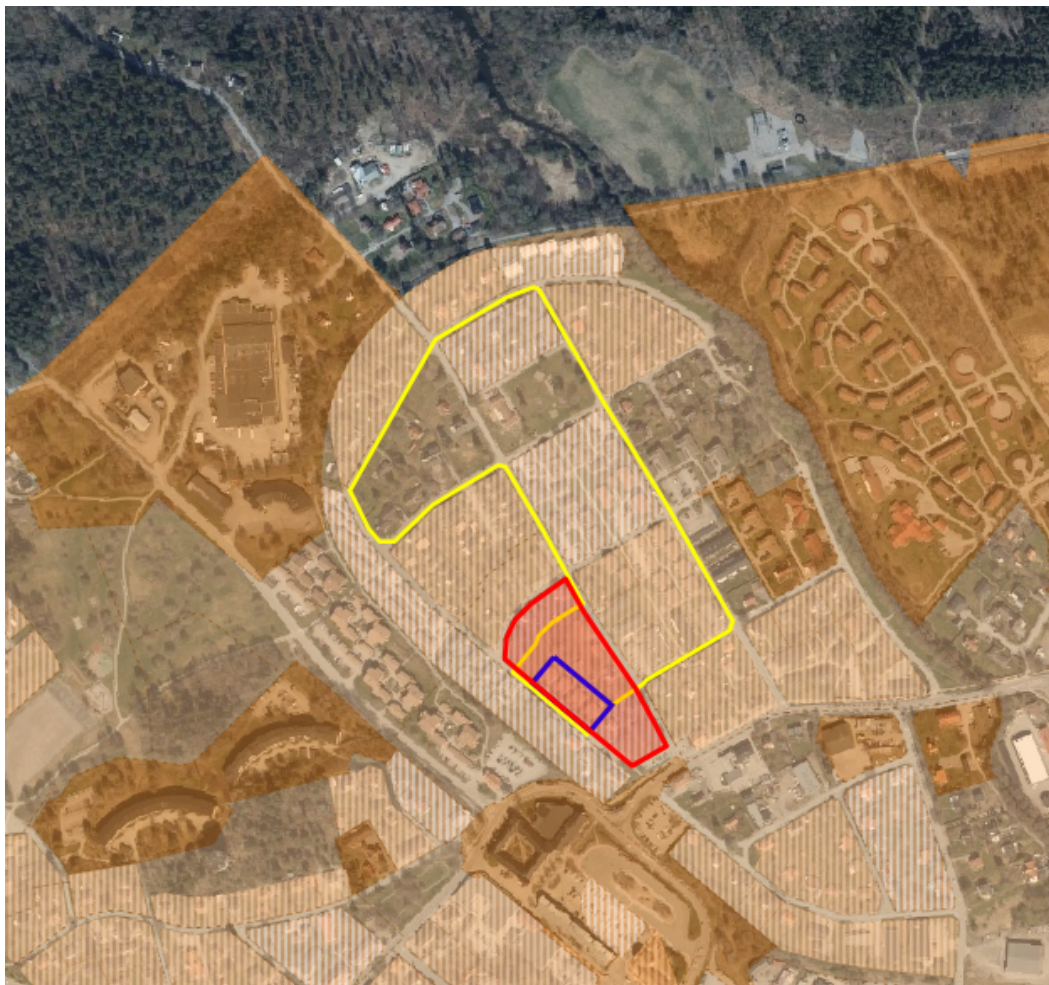


PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att upphäva tomtindelning för kvarteret Håsta, endast i den del som gäller för fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11. Ändringen innebär att hinder för fastighetsbildning undanröjs för de två fastigheterna. Håsta 10 och Håsta 11 är idag bebyggda med två parhus var. Upphävandet av tomtindelningen möjliggör ombildning av fastigheterna till åtta enskilda bostadsfastigheter genom avstyckning. Detaljplanen kommer att hanteras med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

LÄGE OCH AREAL

Det aktuella planområdet (gul linje) ligger i den centrala delen av Rimbo och omfattar cirka 7,6 hektar. Fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11 omfattar cirka 2725 kvm.



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

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området för upphävandet av tomtindelningen ägs av Faccita Förvaltningsaktiebolag. Kvarteren runtomkring består mest av privatägda fastigheter, men även en del kommunägda fastigheter samt fastigheter som ägs av bolag.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

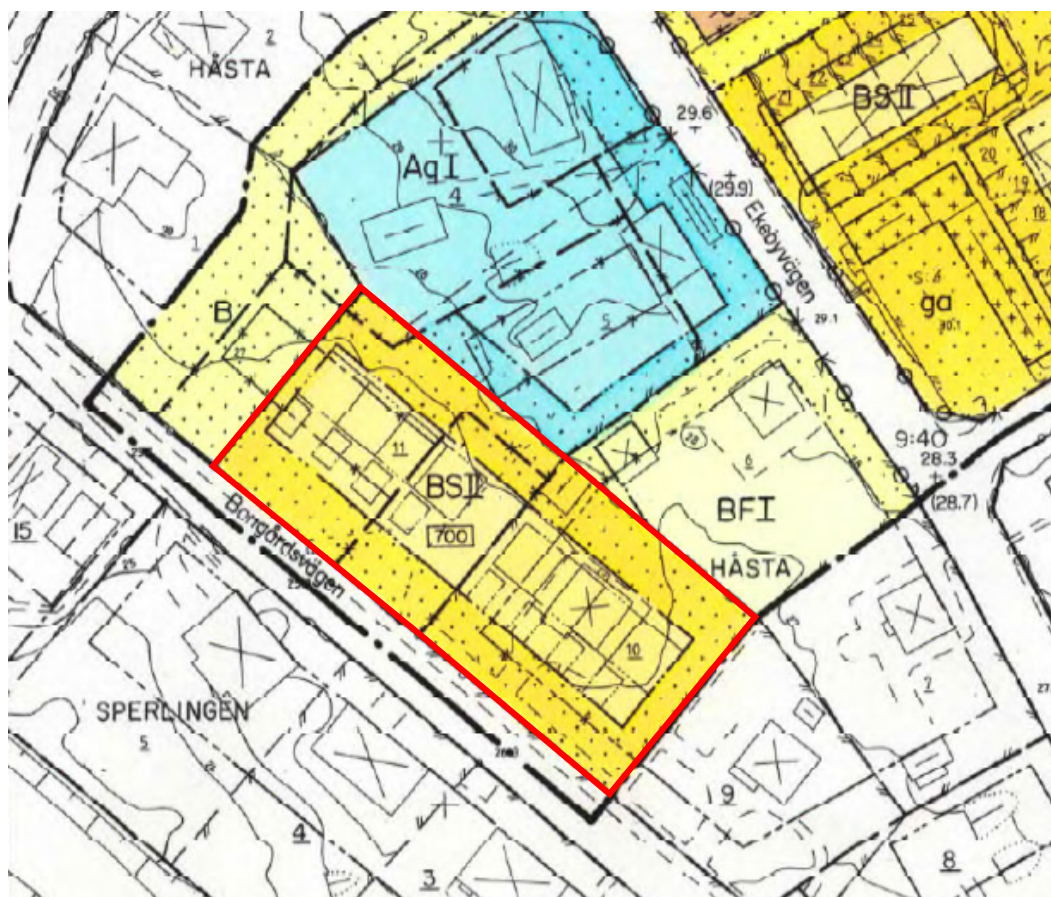
I Översiktsplan 2050 är Rimbo omnämnt som ett kommundelscentrum där en relativt stor del av kommunens bebyggelseutveckling bör ske.

FÖRDLUPAD ÖVERSIKTSPLAN

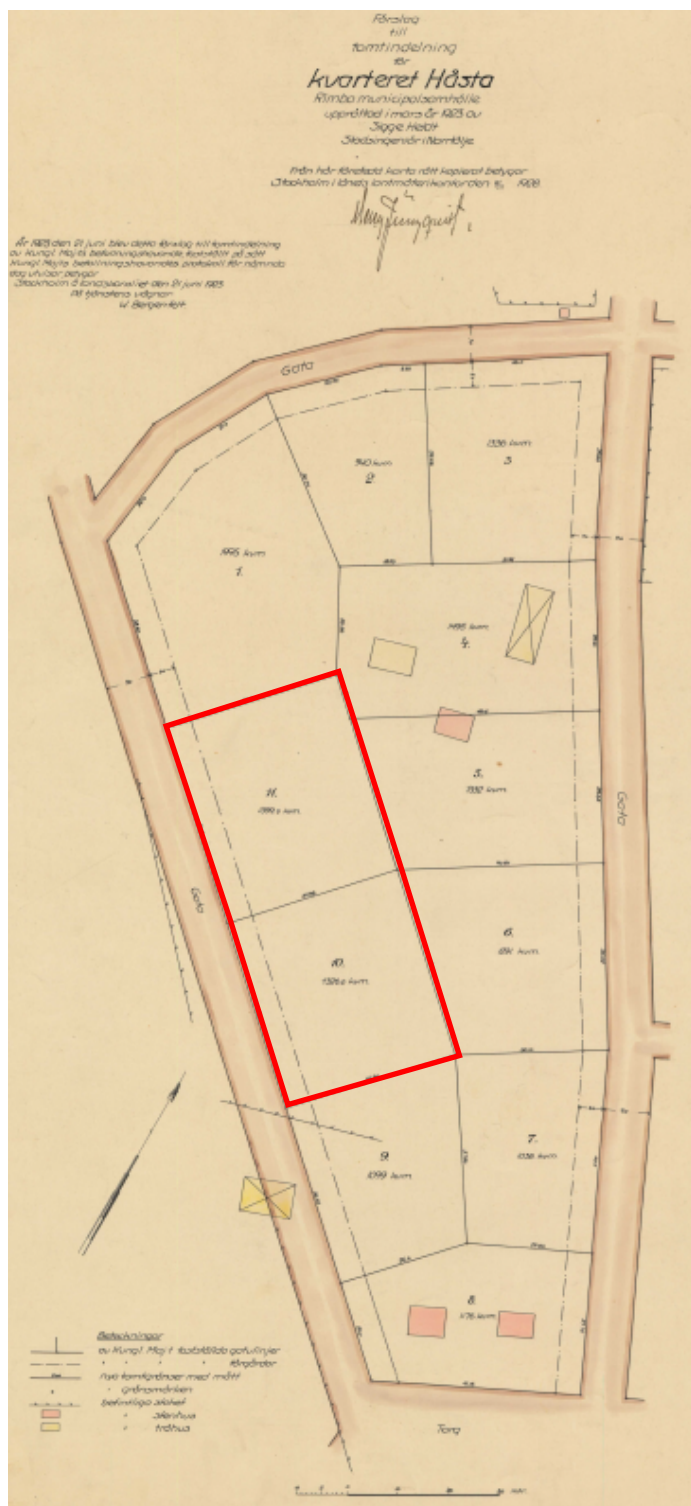
I den fördjupade översiktsplanen för Rimbo (FÖP Rimbo), antagen 2023-12-18, beskrivs ortens utveckling och hur mark- och vattenområden i Rimbo ska bevaras och utvecklas till år 2050. Fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11 är markerade som sammanhängande bostadsbebyggelse, pågående utveckling, i FÖP Rimbos markanvändningskarta. Att möjliggöra avstyckning av de två fastigheterna till åtta fastigheter innebär ingen förändring av pågående markanvändning. Även efter ändringen kommer området bestå av sammanhängande bostadsbebyggelse, vilket är i linje med den nu gällande FÖP Rimbo.

DETALJPLAN OCH FASTIGHETSINDELNINGSBETÄMMELSE

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 bostadsändamål där huvudbyggnad får uppföras i två våningar med en högsta höjd på 7,0 meter. Uthus får uppföras till en högsta höjd på 2,5 meter. Prickad mark får icke bebyggas.



Figur 2 Utdrag ur gällande detaljplan, fastigheterna Håsta 10 och 11 markerade med rött.



Figur 3 Gällande fastighetsindelning, Håsta 10 och 11 markerade i rött.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd den 21 juni 1923 genom tomtindelning kvarteret Håsta 01-RIP-2/1923. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning behöver delar av denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.



STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Ett beslut om godkännande av start-PM togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 30 april 2025.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE 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 en ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inom planområdet finns idag fyra parhus. Efter att detaljplanen får laga kraft kan en ändamålsenlig fastighetsbildning genomföras, det vill säga att åtta enskilda fastigheter med var sitt hus på bildas genom avstyckning.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2 kv 2025

Antagande 3 kv 2025

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Eftersom förslaget endast syftar till att en del av fastighetsindelningsbestämmelsen för kvarteret Håsta upphävs så får planen ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22§). När denna ändring har fått laga kraft kommer det inte finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för fastigheterna Håsta 10 och 11. Framtida fastighetsbildning får prövas utifrån gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. De fastighetsbildningsåtgärder som blir möjliga på grund av ändringen kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft.



AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har upprättats och tecknats mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren till fastigheterna Håsta 10 och Håsta 11. Debitering sker i enlighet med den i kommunfullmäktige, 2024-11-25, § 278, fastställda taxan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Alla kostnader inom planområdet som härrör till planens genomförande bekostas enskilt av fastighetsägaren.

Övriga eventuella avgifter och taxor som kan tillkomma för planens genomförande eller för områdets framtida drift åligger fastighetsägaren.

FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Endast ägare till fastigheter som omfattas av tomtindelningen för kvarteret Håsta anses vara berörda av beslutet. Fastigheterna Håsta 1, 2, 3, 6, 7 och 9 är privatägda, Håsta 4 och Rimbo-Håsta 9:40 ägs av Norrtälje kommun, Håsta 5 ägs av Rimbobyggdets företagarförening, Håsta 8 ägs av Filadelfiaförsamlingen i Norrtälje och Håsta 10 och 11 ägs av Faccita Förvaltningsaktiebolag.

Övriga fastighetsägare får utskicket eftersom de har en fastighet inom den detaljplan där den del av tomtindelningen som upphävs finns.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare