



## § 34 Ändring av detaljplan för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten), Ädp 427

### Kommunstyrelsens beslut

1. Riktlinjer i tjänsteutlåtande samt start-PM ska justeras enligt följande:
  - De flerbostadshus som byggts hittills inom Rindö hamn har främst lockat äldre. För att främja en åldersvariation av boende i Rindö hamn ska därför ny bostadsbebyggelse innehålla småhus i form av exempelvis radhus.
  - Ny byggnation ska underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen där särskild hänsyn till riksintresset för kulturmiljö behöver tas. Gestaltningen av de nya bostäderna behöver studeras noga.
  - För att främja en långsiktigt hållbar bebyggelse ska även en framtida möjlighet till verksamheter beaktas i planarbetet. Detta kan åstadkommas genom att fortsatt möjliggöra exempelvis kontor, handel och centrumändamål i planen.
2. Start-PM godkänns med ovanstående justeringar.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten)

### Ärendebeskrivning

2023-03-23 beslutade kommunstyrelsen i Vaxholms stad att ge positivt planbesked.

Fastigheten Rindö 3:433 ägs av Tornstaden Rindö Kastellet AB och är ca 12000 m2.

Gällande detaljplans genomförandetid går ut den 2023-03-26 och tänkta byggnationer har inte genomförts.

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse där det är planlagt för verksamheter KHC (Kontor, handel, konferenshotell och centrum) i gällande detaljplan.

Befintlig byggrätt anger 6000 kvm BYA (byggnadsarea) till en högsta nockhöjd av 23 meter över nollplanet i berörd del. Ändringen skulle innebära att byggrätten även möjliggör bostäder på halva byggrätten ca 3000 kvm BYA.

Ändringen ryms inom befintligt VA-tillstånd då 400 pe (personekvivalenter) paxats för hotelltomten. Förslaget innebär ingen ökning av antalet pe. 200 pe motsvarar ca 80 lägenheter eller ca 65 småhus. Exakt hur många lägenheter och småhus som fungerar på platsen studeras under planprocessen.

Ändringen av detaljplan bedöms överensstämma med både riktlinjer i gällande översiktsplan, samrådsförslaget till ny översiktsplan och planprogrammet för Rindö hamn.



Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra omvandling av det tidigare regementsområdet till ett område med bostäder, verksamheter och skola. Ändringen av detaljplanen bedöms överensstämma med detaljplanens övergripande syfte.

Strandskyddet prövas inte vid ändring av detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är ett planarbete av komplex karaktär som behövs för att ändra detaljplanen för fastigheten. Planområdet är lokaliserat inom riksintresset för kulturmiljö och är med sitt höga läge en exponerad plats som kräver god gestaltning och anpassning av nya byggnationer. Planprogrammet från 2009 anger bland annat att ny bebyggelse ska underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen.

#### Riktlinjer för kommande bebyggelse:

- De flerbostadshus som byggts hittills inom Rindö hamn har främst lockat äldre. För att främja en åldersvariation av boende i Rindö hamn bör därför **ny bostadsbebyggelse även innehålla småhus i form av exempelvis radhus.**
- För att främja en långsiktigt hållbar bebyggelse bör även en framtida möjlighet till verksamheter beaktas i planarbetet. Detta kan åstadkommas genom att **fortsatt möjliggöra exempelvis kontor, handel och centrumändamål i planen.**
- Ny byggnation bör underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen där särskild hänsyn till riksintresset för kulturmiljö behöver tas. **Gestaltningen av de nya bostäderna behöver studeras noga.**
- För att främja en långsiktigt hållbar bebyggelse bör även en framtida möjlighet till verksamheter beaktas i planarbetet. **Detta kan åstadkommas genom att fortsatt möjliggöra exempelvis kontor, handel och centrumändamål i planen.**
- Under planprocessen utöver bostadsbebyggelsen även **utreda lämpligheten i att möjliggöra någon form av verksamhetslokal inom byggrätten.**
- Studera möjligheten att **rätta till uppkomna fel i gällande detaljplan** som exempelvis uteserveringen och rampen för restaurangen (Syrran och jag) samt tillfartsvägen till bostaden för vattentornet som även den är placerad på allmän plats.

Anpassning av förslaget bedöms kunna ske under planprocessen.

På grund av höga kulturvärden, riksintresset och det allmänna intresset bedöms planprocessen behöva ske med utökat förförande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900. Arbetet med ändringen av detaljplan för Rindö 3:433 beräknas starta mars 2024 och preliminärt kunna antas under 2027.

Planarbetet ska bekostas av den som har nytta av detaljplanen. Ett planavtal tecknas mellan exploatören och staden för att reglera kostnaderna i samband med planarbetet.





## Yrkanden

Sara Strandberg (V) yrkar bifall till kommunstyrelsens planeringsutskotts beslutsförslag med ändringarna att riktlinjer i tjänsteutlåtande samt start-PM ska justeras enligt följande:

- De flerbostadshus som byggts hittills inom Rindö hamn har främst lockat äldre. För att främja en åldersvariation av boende i Rindö hamn ska därför ny bostadsbebyggelse innehålla småhus i form av exempelvis radhus.
- Ny byggnation ska underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen där särskild hänsyn till riksintresset för kulturmiljö behöver tas. Gestaltningen av de nya bostäderna behöver studeras noga.
- För att främja en långsiktigt hållbar bebyggelse ska även en framtida möjlighet till verksamheter beaktas i planarbetet. Detta kan åstadkommas genom att fortsatt möjliggöra exempelvis kontor, handel och centrumändamål i planen.

Per-Håkan Öström (WP), Daga Bäfverfeldt (WP) och Anna-Lena Nordén (WP) yrkar bifall till Sara Strandbergs (V) beslutsförslag.

Malin Forsbrand (C) yrkar bifall till att start-PM godkänns med Sara Strandbergs (V) ändringar och vidare att planuppdrag inte ges.

Catarina Baldo Zagadou (LVD) yrkar bifall till Malin Forsbrands(C) beslutsförslag.

## Proposition

Ordföranden börjar med att fråga om kommunstyrelsen godkänner start-PM med Sara Strandbergs (V) justeringar gällande riktlinjerna i start-PM samt tjänsteutlåtande

Ordföranden finner bifall till beslutsförslaget.

Ordföranden ställer sedan proposition på bifall mot avslag gällande att stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten).

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla att stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten).

Votering begärs och verkställs.

## Voteringsproposition

Ordföranden föreslår och får följande voteringsproposition godkänd av kommunstyrelsen:

Ja röstar: den som bifaller att stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten).



Tina Runhem (M), Sara Strandberg (V), Peter Lindqvist (M), Michael Baumgarten (L), Kjetil Rindal (KD), Anders Garstål (S), Anna-Lena Nordén (WP), Per-Håkan Öström (WP), Daga Bäfverfeldt (WP)

Nej röstar: den som avslår att stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten).

Malin Forsbrand (C), Catarina Baldo Zagadou (LVD)

### **Omröstningsresultat**

Ordföranden finner att kommunstyrelsen med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar att stadsbyggnadsförvaltningen får planuppdrag att ändra detaljplanen för Rindö 3:433 m.fl. (Hotelltomten).

### **Reservationer**

Catarina Baldo Zagadou (LVD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Malin Forsbrand (C) anmäler skriftlig reservation mot beslutet (bilaga 1 till protokollet).

### **Handlingar**

Protokollsutdrag PLU 2024-03-13/ § 10

Tjänsteutlåtande, 2024-02-26

Start-PM, 2024-02-26

### **Kopia på beslutet till**

#### **För kännedom:**

Gunnar Lunnergård, [gunnar.lunnergard@vaxholm.se](mailto:gunnar.lunnergard@vaxholm.se), Tornstaden Oxdjupet AB  
Therese Kilenstam, [therese.kilenstam@tornstaden.se](mailto:therese.kilenstam@tornstaden.se); planenheten  
[plan@vaxholm.se](mailto:plan@vaxholm.se)