

## § 52 Planbesked för Rindö 3:420 (Hotelltomten)

### Kommunstyrelsens beslut

1. Positivt planbesked för Rindö 3:420 (Hotelltomten).
2. Planchef får i uppdrag att teckna planavtal med fastighetsägaren.

### Ärendebeskrivning

Planbesked kan ansökas enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i de fall någon avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan behöver antas, ändras eller upphävas. Kommunen ska i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas; under planläggningen kan det visa sig att åtgärderna av olika skäl inte är lämpliga att genomföra. Ett planbesked går inte att överklaga. Avgift för ansökan om planbesked tas enligt kommunens taxa för kommunstyrelsens verksamhet.

En ansökan om planbesked för Rindö 3:420 (Hotelltomten) kom in till stadsbyggnadsförvaltningen 2022-12-21.

Fastigheten ägs av Tornstaden Rindö Kastellet AB.

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

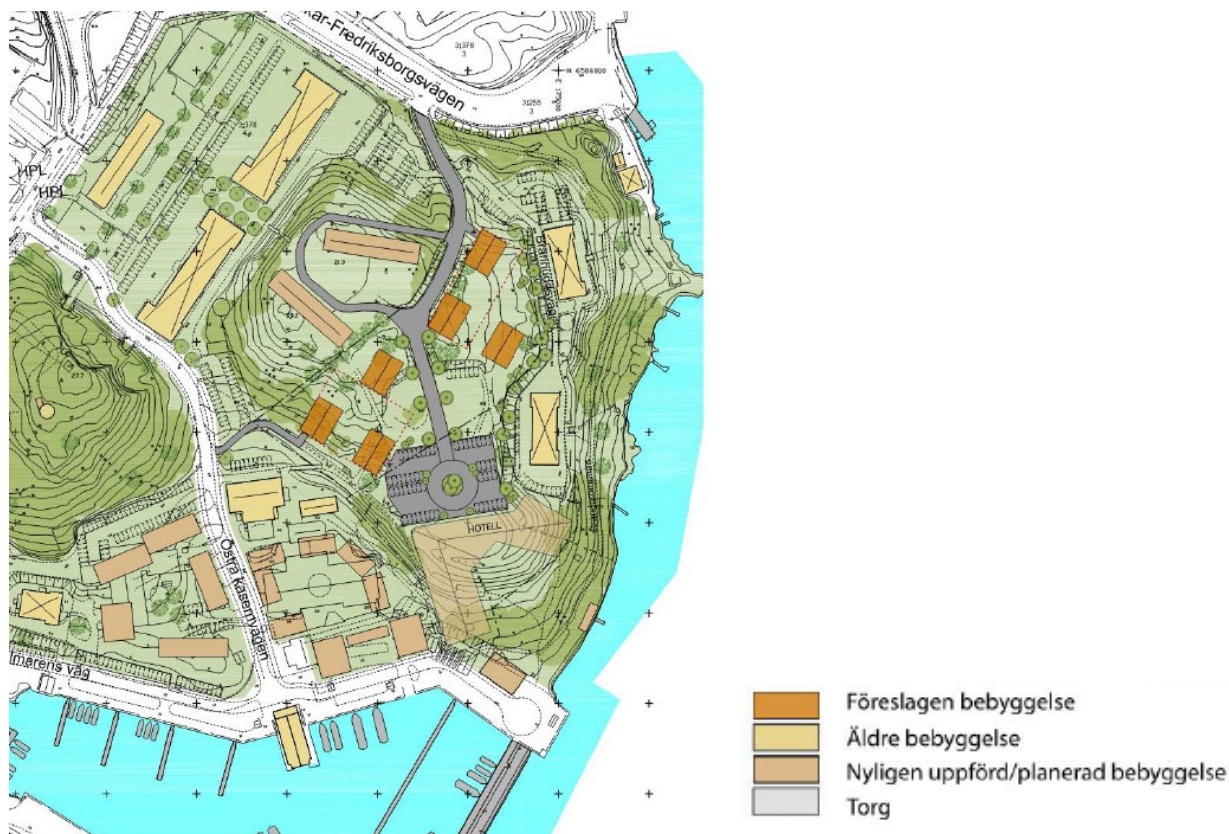
Syftet med ansökan om planbesked är att genom ändring av detaljplan möjliggöra bostadsbebyggelse där det är planlagt för verksamheter KHC (Kontor, handel, konferenshotell och centrum) i gällande detaljplan.

Befintlig byggrätt anger 6000 kvm BYA (byggnadsarea) till en högsta nockhöjd av 23 meter över nollplanet. Ändringen skulle innebära att byggrätten även möjliggör bostäder på halva byggrätten ca 3000 kvm BYA. Enligt ansökan har exploatören placerat in 6 stycken punkthus och en större markparkering inom ändringsområdet. Exploatören har även visat på möjlig ny storlek på ett framtida hotell och bedömt att hotellet kan genomföras med gällande detaljplan.

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.



Kommunstyrelsen



Figur 1- Illustration från ansökan om planbesked.

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 av nya byggnationer. Planprogrammet från 2009 anger bland annat att ny bebyggelse ska underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen.

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.

Kommunstyrelsen

Anpassning av förslaget bedöms kunna ske under planprocessen.

På grund av höga kulturvärden, riksintresset och det allmänna intresset bedöms planprocessen behöva ske med utökad förförande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900. En ny detaljplan för Rindö 3:420 beräknas starta under 2024 och preliminärt kunna antas under 2027.

Planarbetet ska bekostas av den som har nytta av detaljplanen, så det kommer att upprättas ett planavtal för att reglera kostnaderna i samband med planarbetet.

### **Yrkanden**

Malin Forsbrand (C) yrkar skriftligen, i enlighet med *bilaga 4* till protokollet, att negativt planbesked ges för Rindö 3:420 (hotelltomten).

Per-Håkan Öström (WP), Anna-Lena Nordén (WP) samt Daga Bäfverfeldt (WP) yrkar skriftligen, i enlighet med *bilaga 5* till protokollet, att negativt planbesked ges.

Catarina Baldo Zagadou (VD) yrkar att negativt planbesked ges.

Peter Lindqvist (M) samt ordföranden yrkar bifall till kommunstyrelsens planeringsutskotts beslutsförslag.

### **Proposition**

Ordföranden konstaterar att två förslag till beslut föreligger.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena var för sig och finner bifall till kommunstyrelsens planeringsutskotts beslutsförslag.

Votering begärs och verkställs.

### **Voteringsproposition**

Ordföranden föreslår och får följande voteringsproposition godkänd av kommunstyrelsen:

Ja röstar: den som bifaller kommunstyrelsens planeringsutskotts beslutsförslag.

Tina Runhem (M), Bengt Sandell (S), Peter Lindqvist (M), Michael Baumgarten (L), Kjetil Rindal (KD)  
Anders Garstål (S)

Nej röstar: den som bifaller att negativt planbesked ges.

Per-Håkan Öström (WP), Anna-Lena Nordén (WP), Daga Bäfverfeldt (WP), Malin Forsbrand (C), Catarina Baldo Zagadou (VD)

### **Omröstningsresultat**

Ordföranden finner att kommunstyrelsen med 6 ja-röster mot 5 nej-röster bifaller kommunstyrelsens planeringsutskotts beslutsförslag.

### **Reservationer**

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

Anna-Lena Nordén (WP) anmäler för (WP) reservation mot beslutet till förmån för eget yrkande (*bilaga 5* till protokollet)

Malin Forsbrand (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande (*bilaga 4* till protokollet).



Kommunstyrelsen

### **Handlingar**

Protokollsutdrag KS 2023-03-15/§ 3

Tjänsteutlåtande, 2023-02-20

Ansökan om planbesked, 2022-12-21

### **Kopia på beslutet till**

**För kännedom:** Tornstaden Oxdjupet AB Therese Kilenstam, [therese.kilenstam@tornstaden.se](mailto:therese.kilenstam@tornstaden.se);  
planenheten [plan@vaxholm.se](mailto:plan@vaxholm.se)