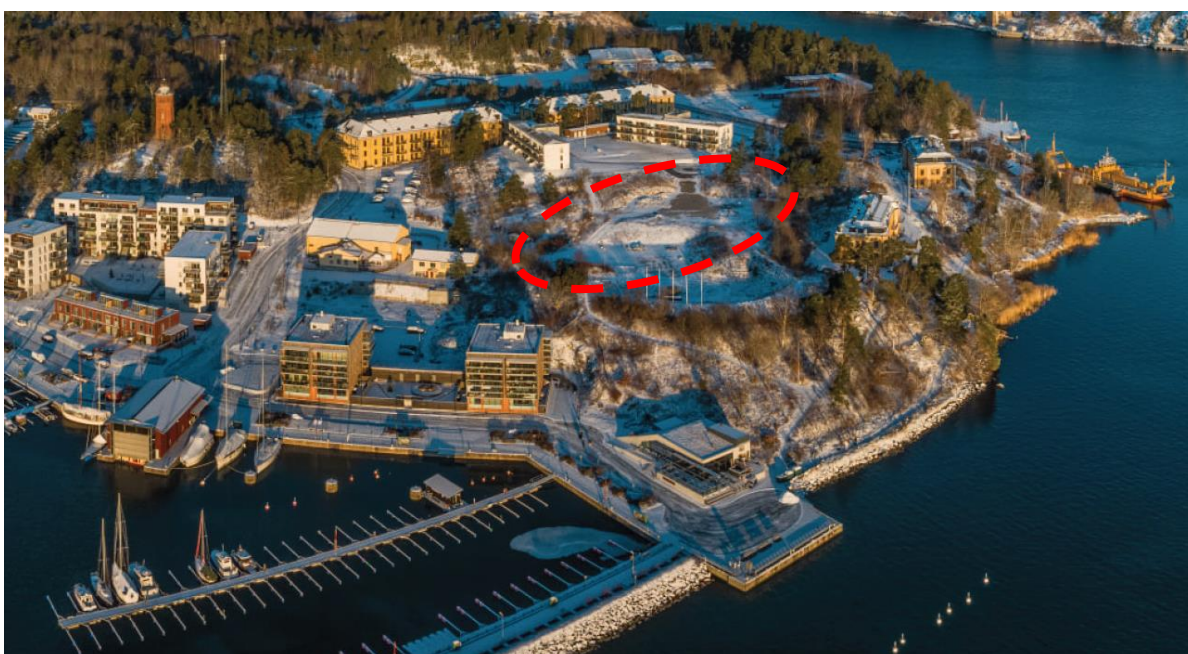


Stadsbyggnadsförvaltningen  
Gunnar Lunnergård  
Enhetschef Plan- och Exploatering

## Start-PM för Ändring av detaljplan för Rindö 3:433 (Hotelltomten) Ädp. 427



Figur 1 - Bilden visar flygbild över ungefärligt ändringsområde.



## **Innehåll**

1. Bakgrund och förutsättningar .....	3
2. Syfte.....	10
3. Mål och projektresultat.....	10
5. Lokalisering och läge .....	11
6. Tidsplan .....	11
7. Resursbehov, budget och finansiering .....	12
8. Riktlinjer för kommande planering .....	12



## 1. Bakgrund och förutsättningar

En ansökan om planbesked för Rindö 3:433 (Hotelltomten) kom in till stadsbyggnadsförvaltningen 2022-12-21.

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 m<sup>2</sup>.

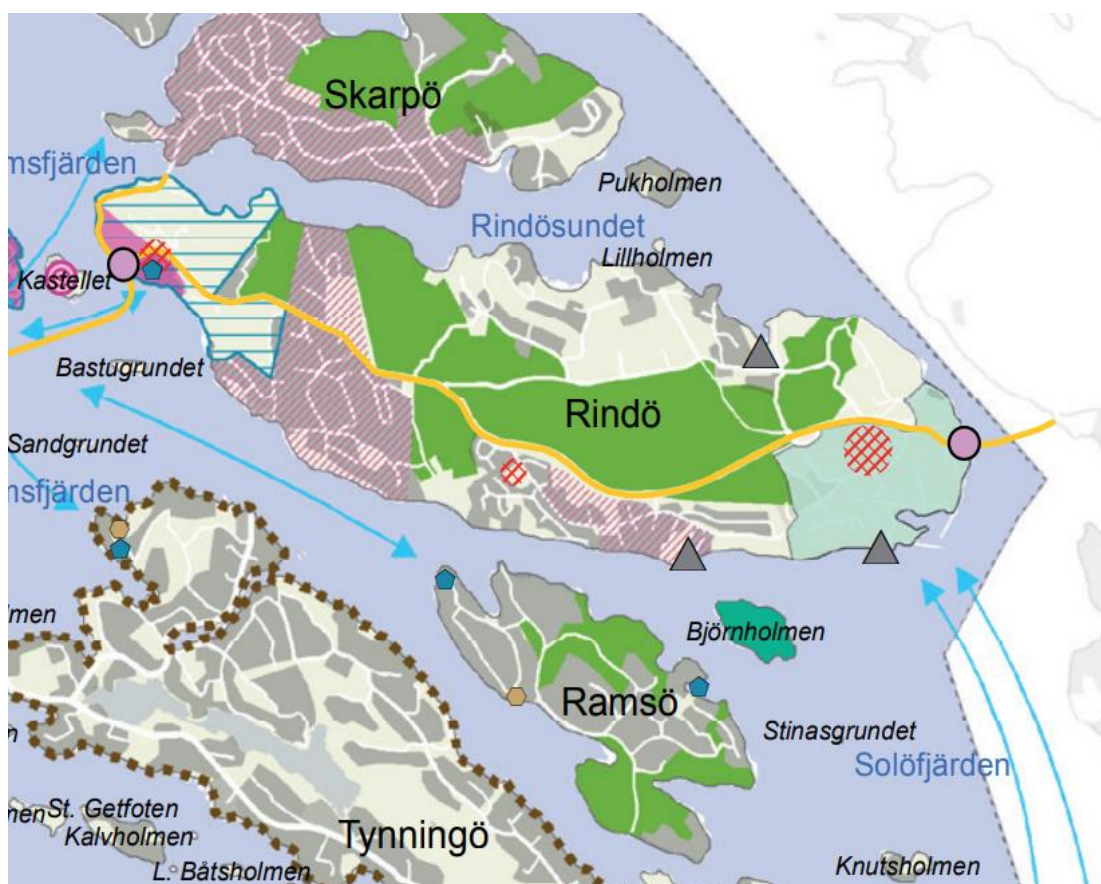
Gällande detaljplans genomförandetid går ut den 2023-03-26 och tänkta byggnationer har inte genomförts.

Strandskyddet prövas inte vid ändring av detaljplan.

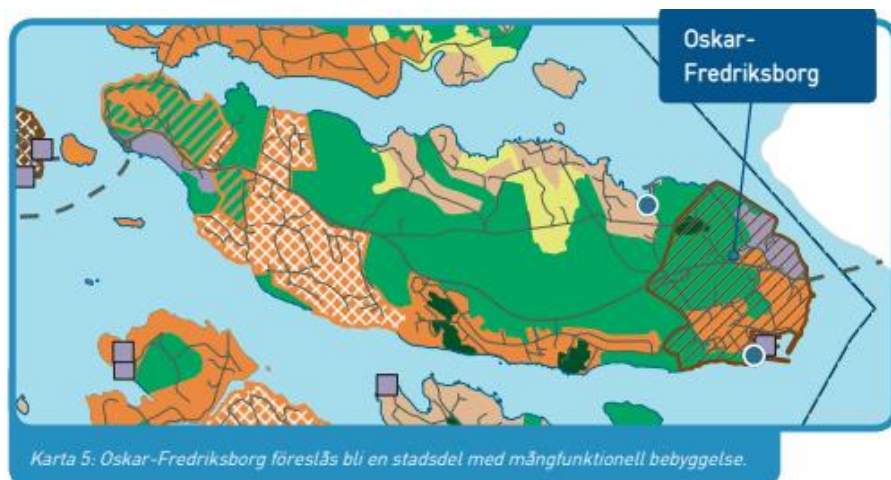
### Tidigare ställningstagande:

**Gällande översiktsplan 2030** anger att Rindö hamn är ett strategiskt läge för samhällsservice m.m..

Syftet med planeringen inom Rindö hamn är att möjliggöra omvandling av området till en attraktiv och levande skärgårdsmiljö med bostäder, verksamheter och skola.



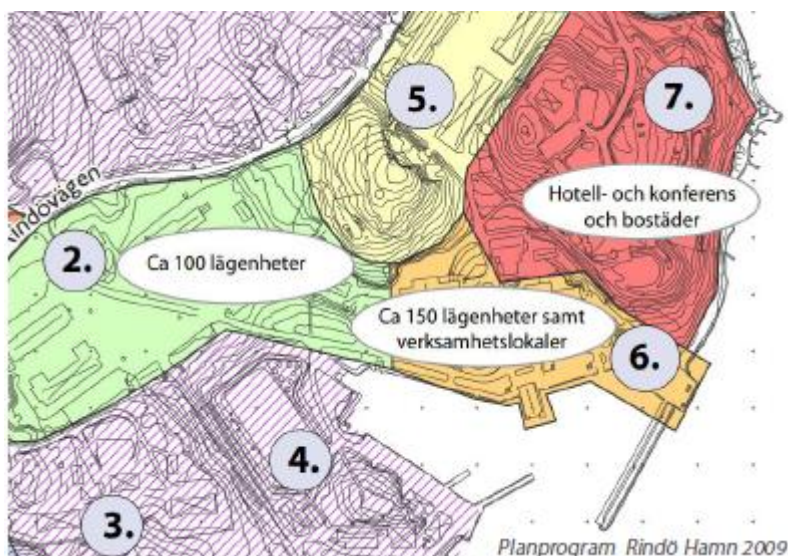
Figur 2 - Gällande översiktsplan anger Rindö hamn som strategiskt läge för samhällsservice m.m.



Figur 3 - Karta hämtad från samrådsversionen till ny översiktsplan 2040

**Samrådsförslaget till ny översiktsplan 2040** anger mångfunktionell bebyggelse och kommundelscentrum för Rindö hamn i stort. Mångfunktionell bebyggelse är bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Den här användningen kan också användas för mindre orter eller för delar av tätorter som har eller planeras få ett varierat utbud av offentlig och kommersiell service och servar ett större omland. Vidare står det att Oskar-Fredriksborg har goda förutsättningar att utvecklas till en mångfunktionell stadsdel, då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Inom området finns flera viktiga målpunkter som ska utvecklas, som bland annat badplats, småbåtshamn och intressanta kulturmiljöer. Planer som möjliggör fler bostäder och arbetsplatser, som till exempel en företagsby eller kontorshotell, kommer att bidra till att fler kan bo och jobba på Rindö.

**Planprogram Rindö hamn 2009** anger Hotell, konferens, bostäder inom området.

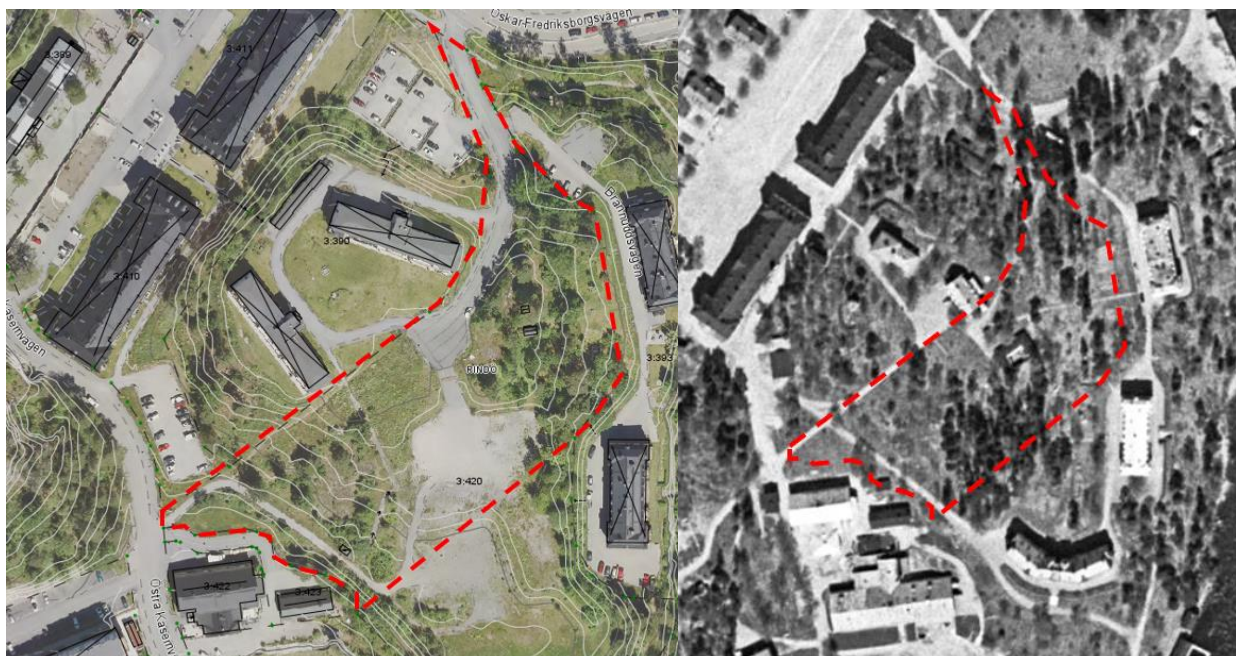


Figur 3 - Bilden visar ett utsnitt ur planprogrammet för Rindö hamn.

Planprogrammet från 2009 anger också att ny bebyggelse ska underordna sig landskapet och den äldre bebyggelsen. Ändringen av detaljplan bedöms överensstämma med både gällande översiktsplan, samrådsförslaget till ny översiktsplan och planprogrammet för Rindö hamn.



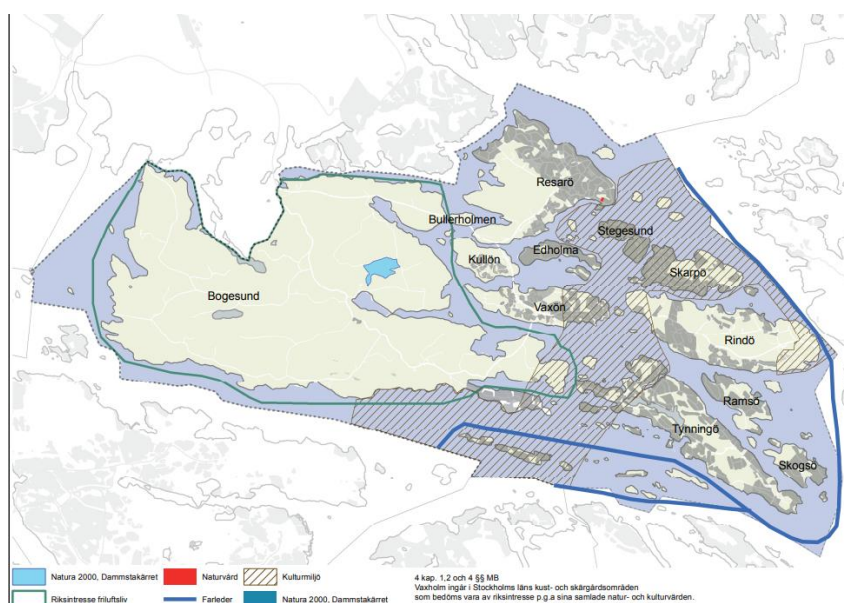
### Områdets läge, befintlig bebyggelse och miljö:



Figur 4 - Bilden till vänster föreställer ungefärlig gräns för fastigheten Rindö 3:433. Den historiska bilden till höger är tagen mellan 1955-1967 innan Oscar Fredriksborgsvägen vad byggd. På bilden ses även tidigare bebyggelse på platsen.

Fastigheten är belägen centralt i Rindö hamn i området Oscar Fredriksborg. Fastigheten är obebyggd förutom några mindre komplementbyggnader. Marken ligger på en höjd med utsikt över Solöfjärden och Oxdjupet och består av en tillfartsväg, gles skog och en öppen grusad yta. Några större naturvärden bedöms inte finnas på platsen. Regementsområdet har under senare år omvandlats till en stadskärna med bostäder, restauranger och verksamheter. På fastigheten söder om planeras det att uppföras ett hotell.

### Kulturmiljö



Figur 5 - Bilden visar bland annat avgränsningen för riksintresset för kulturmiljö

Planområdet är lokaliserat inom riksintresset för kulturmiljövården och är med sitt höga läge en exponerad plats som kräver god gestaltning av nya byggnationer.

Motivering av riksintresset för "Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58] (delen i Vaxholms kommun) "

*A. Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur. (Skärgårdsmiljö, Rekreativmiljö, Sommarnöjesmiljö, Fritidshusområde). B. Militär miljö och småstadsmiljö, med försvarsanläggningar utmed farleden in mot Stockholm och staden Vaxholm, som visar Stockholms sjöförsvar alltsedan 1500-talet, befästningskonstens utveckling sedan början av 1700-talet, samt hur servicesamhället och sedermera staden Vaxholm växte upp som en följd av Vaxholms kastell. (Fästningsmiljö).*

#### **Gällande planbestämmelser:**

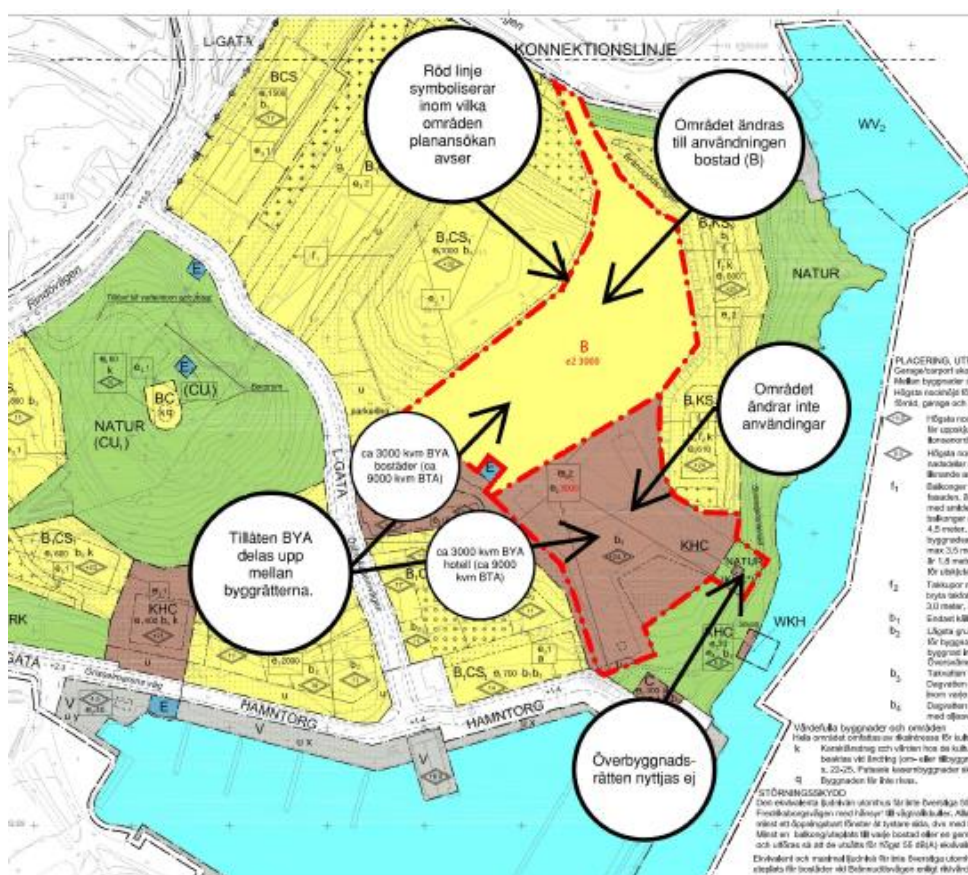
Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra omvandling av det tidigare regementsområdet till ett område med bostäder, verksamheter och skola. Ändringen av detaljplanen bedöms överensstämma med detaljplanens övergripande syfte.

Det aktuella området är planlagt med användningen KHC kontor, handel, konferenshotell, centrum.

Gällande detaljplan möjliggör en byggrätt på 6000 kvm BYA (byggnadsarea) och en höjd på 23 meter nollplanet inom berörd del.

Exploatören skrev i sin ansökan att tidigare markägare Vasallen AB har i 10 års tid sökt en hotelloperatör/fastighetsägare som varit villig att bygga ett så stort hotell utan att lyckas. Exploatören drog därför slutsatsen att hotellplaneringen blir för stor och därav inte intressant på marknaden. Exploatören är nu överens med en hotelloperatör och fastighetsägare som är intresserad av att uppföra ett destinationshotell på platsen. Då hotellentreprenören endast är i behov av 3000 kvm BYA föreslår exploatören att de resterande 3000 kvm BYA ändras för att möjliggöra bostäder.

Exploatören föreslog följande ändringar av detaljplanen i planbeskedsansökan. Se bild nedan



Figur 2 - Förslag på ändringar av detaljplanen från ansökan om planbesked från 2022.

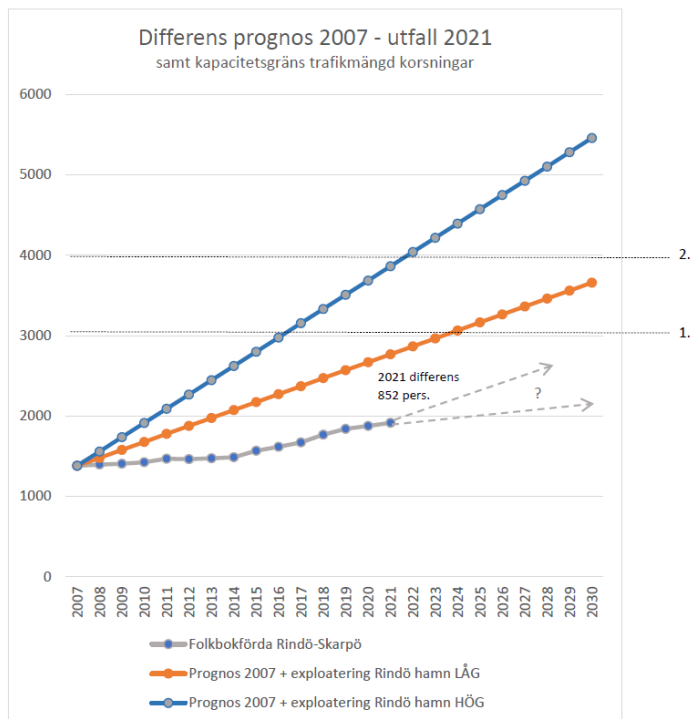
Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår förutom att pröva föreslagen ändring av detaljplanen även att justera uppkomna fel i gällande detaljplan. Problem som uppdragats under genomförandet av detaljplanen är exempelvis uteserveringen och rampen för restaurangen (Syrran och Jag) som placerats på allmän plats. Likaså den privata tillfarten till vattentornet som även den är placerad inom användningen allmän plats (NATUR). Eftersom allmän plats inte mer än tillfälligt får nyttjas för enskilda ändamål föreslås att ändringen av detaljplanen även utreder en lösning på detta.

### Markägare och byggherre:

Lagfaren ägare är Tornstaden Rindö Kastellet AB och byggherre är Tornstaden AB. I skrivande stund pågår en lantmäteriförrättning för avstyckning av den nya fastigheten Rindö 3:433.



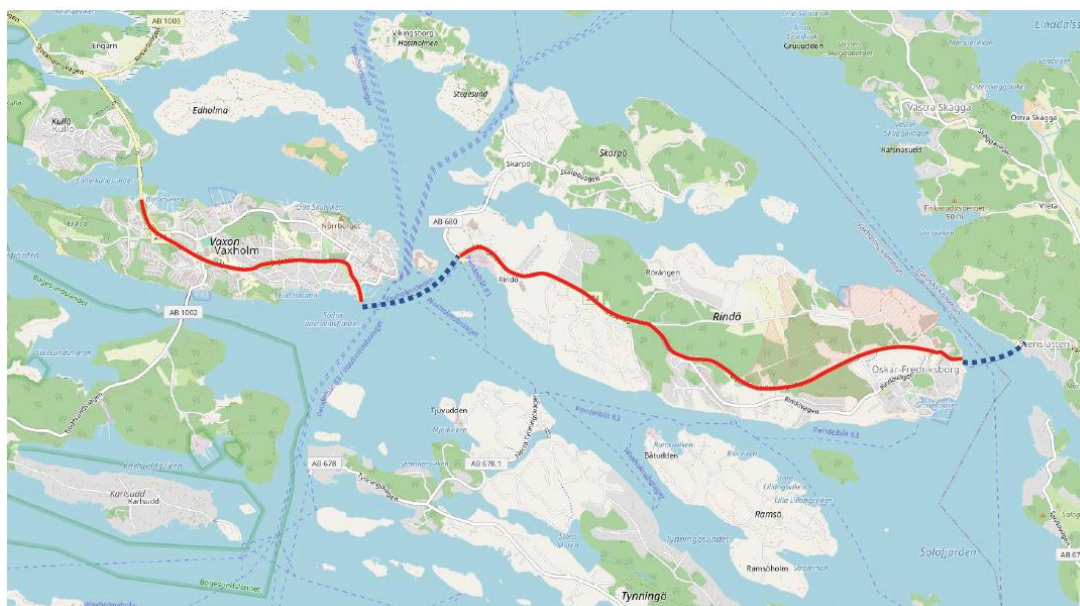
### Trafikfrågor



Figur 6 – Bilden visar en graf över kapacitetsgränsen i korsningar utifrån 3 olika exploateringsprognoser.

Trafiknätet på Rindö bedöms klara tänkt byggnation. I diagrammet nedan beskrivs utvecklingen kopplat till kapacitetsgräns trafikmängd korsningar och den visar att trafiksystemet klarar ökad belastning. Två scenarier presenteras där den ena visar låg exploatering och den övre hög exploatering. Antalet folkbokförda ligger långt lägre än vad som prognostiserades för den låga exploateringen.

### ÅVS för väg 274 genom Vaxön och Rindö, 2023-06-30



Figur 7 - Avgränsning av åtgärdsvalsstudien för väg 274 Vaxön - Rindö





Under 2023 togs en åtgärdsvalsstudie fram av Trafikverket i tät dialog med kommunen. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att uppnå en förbättrad trafiksäkerhet och framkomlighet för alla trafikslag längs väg 274. Åtgärdsvalsstudien syftar även till att utveckla färjeläget på Vaxön samt Rindö östra och västra. Åtgärdsvalsstudien presenterar 46 åtgärder som studerats där bland annat ett dupliceringsfärjeläge vid Rindö Västra föreslås som en av åtgärderna.

### Parkering

I gällande detaljplan anges att parkering ska lösas inom kvartersmark. För bostäder anordnas 1,5 bilplatser per lägenhet i flerbostadshus och 2 bilplatser per lägenhet i radhus och småhus. Det anges också att parkeringsytorna ska delas upp i mindre ytor om max 24 bilplatser med avskiljande plantering. Vaxholms parkeringsnorm från 2014 anger följande:

	Zon A	Zon B	Enhet
Lägenhet	9 (1)	10 (1)	Bpl/1000 m <sup>2</sup> BTA
Radhus/parhus	1,1 (0,1)	1,6 (0,1)	Bpl/byggrätt
Friliggande hus med gemensam parkering	1,3 (0,1)	1,9 (0,1)	Bpl/byggrätt
Friliggande hus	1,5	2	Bpl/byggrätt

Figur 8 - Bilden hämtad från Vaxholms stads parkeringsnorm.

Rindö ingår i zon B. Lämplig parkeringslösning behöver studeras vidare under planprocessen.

### VA-kapaciteten för Rindö hamn.

För Rindö hamn finns ett VA-tillstånd på 2000 pe (personequivalerter). Befintlig bebyggelse belastar systemet med 1251 pe. Inom Rindö hamn har delar av dessa personequivalerter paxats för redan planlagda områden som bland annat Rindö hamn etapp 1 där hotelltomten ingår. För Hotelltomten har 400 pe paxats. En uppdelning av dessa 400 pe med 200 pe för hotell och 200 för bostäder bedöms inte påverka den totala belastningen. 200 pe motsvarar ca 80 lägenheter och 65 småhus. Exakt hur många lägenheter och småhus som fungerar på platsen studeras under planprocessen. Långsiktigt planeras anslutning till det nya reningsverket i Margretelund i Österåker.

### Riskfrågor



Figur 9 - Bilden visar avståndet till farligt godsled 274.



Enligt Länsstyrelsen i Stockholm län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Riskerna kopplat till ny bostadsbebyggelse behöver studeras vidare under planprocessen.

#### **Bullerfrågor**

Närheten till färjeläget i Oxdjupet kan ge upphov till buller. Ny bostadsbebyggelse behöver klara gällande riktvärden för bostäder.

#### **Markföroreningar**

Området är idag planlagt för verksamheter och inte bostäder. För bostäder finns högre krav på sanering än för verksamheter. Verksamheter behöver saneras till MKN (mindre känslig markanvändning) medan bostäder behöver saneras ner till KM (känslig markanvändning). Eventuella föroreningsproblematik behöver klargöras under planprocessen.

## **2. Syfte**

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

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.

## **3. Mål och projektresultat**

Livsmiljö: Fler bostäder ökar kundunderlaget för verksamheter och restauranger i området och beroende av vilken ålderskategori som flyttar in bidra till ökat elevunderlag för Rindö skola.

Kvalitet: Ändringen av detaljplanen ska möjliggöra nya bostäder med en god gestaltning som tar stor hänsyn till platsens höga kultur- och naturvärden. Ändring av uppkomna fel i gällande detaljplan ökar kvaliteten och förutsägbarheten för fastighetsägare.

Ekonomi: De nya bostäderna innebär tillkommande invånare i Vaxholms stad.



## 5. Lokalisering och läge



Figur 10 - Bilden visar ungefärlig placering av ändringsområdet på Rindö.

## 6. Tidsplan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är ett planarbete av komplex karaktär som behövs för att ändra detaljplanen för fastigheten. På grund av höga kulturvärden, riksintresset och det allmänna intresset bedöms planprocessen behöva ske med utökat förförande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900.



Figur 11 - Bilden visar på planprocessen för utökat förfarande.

### Planprocessen – Tidplanen är preliminär.

<b>2024</b>	Mars	PLU föreslår KS godkänna start-PM
	Mars	KS godkänner start-PM och ger SBF planuppdrag
<b>2025</b>	Q1	PLU beslut om samråd
<b>2026</b>	Q1	PLU beslut om granskning
<b>2027</b>	Våren	PLU/KS godkänner och KF antar
	Våren	Laga kraft
		Genomförande

## 7. Resursbehov, budget och finansiering

Ändringen av detaljplan finansieras genom ett planavtal som tecknas med exploatören.

Möjliga utredningar som kan behöva tas fram för att pröva ändringen. Det är bara själva ändringen till bostäder som prövas.

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Miljöteknisk markundersökning
- Kulturmiljöanalys
- Naturinventering inkl. trädinventering
- Dagvattenutredning
- Gestaltningsprogram
- Geoteknisk utredning
- Enklare trafikutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning

## 8. Riktlinjer för kommande planering

- 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.**
- 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.