



TJÄNSTESKRIVELSE  
2024-02-01  
Kommunstyrelsen  
Nykvarns kommun

Martin Mansell  
Planchef  
Telefon 08 555 01099  
Martin.Mansell@nykvarn.se

## **Tjänsteskrivelse - Beslut om planbesked för Vidbynäs 1:18 m.fl.**

Diarienummer: KS/2024:23

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsen beslutar följande:*

Ansökan om planbesked för Vidbynäs 1:18 m.fl. får positivt planbesked och förvaltningen får i uppdrag att upprätta en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### **Sammanfattning**

Syftet med ansökan är att möjliggöra för markanvändning bostäder för redan befintliga småhus i närhet till Vidbynäs gård och konferens. Småhusen ägs av enskilda ägare och hyrs in i hotellverksamheten av Vidbynäs Gård och konferens. Hyreskontrakten går ut år 2025 och kommer inte förlängas. Gällande detaljplan för området medger enbart markanvändning hotell och konferens och det finns inte möjlighet att bruka befintliga småhus som bostäder. Ansökan syftar även till att uppföra en ny hotellbyggnad i närhet till den befintliga hotellverksamheten för att verksamheten fortsatt ska kunna bedrivas.

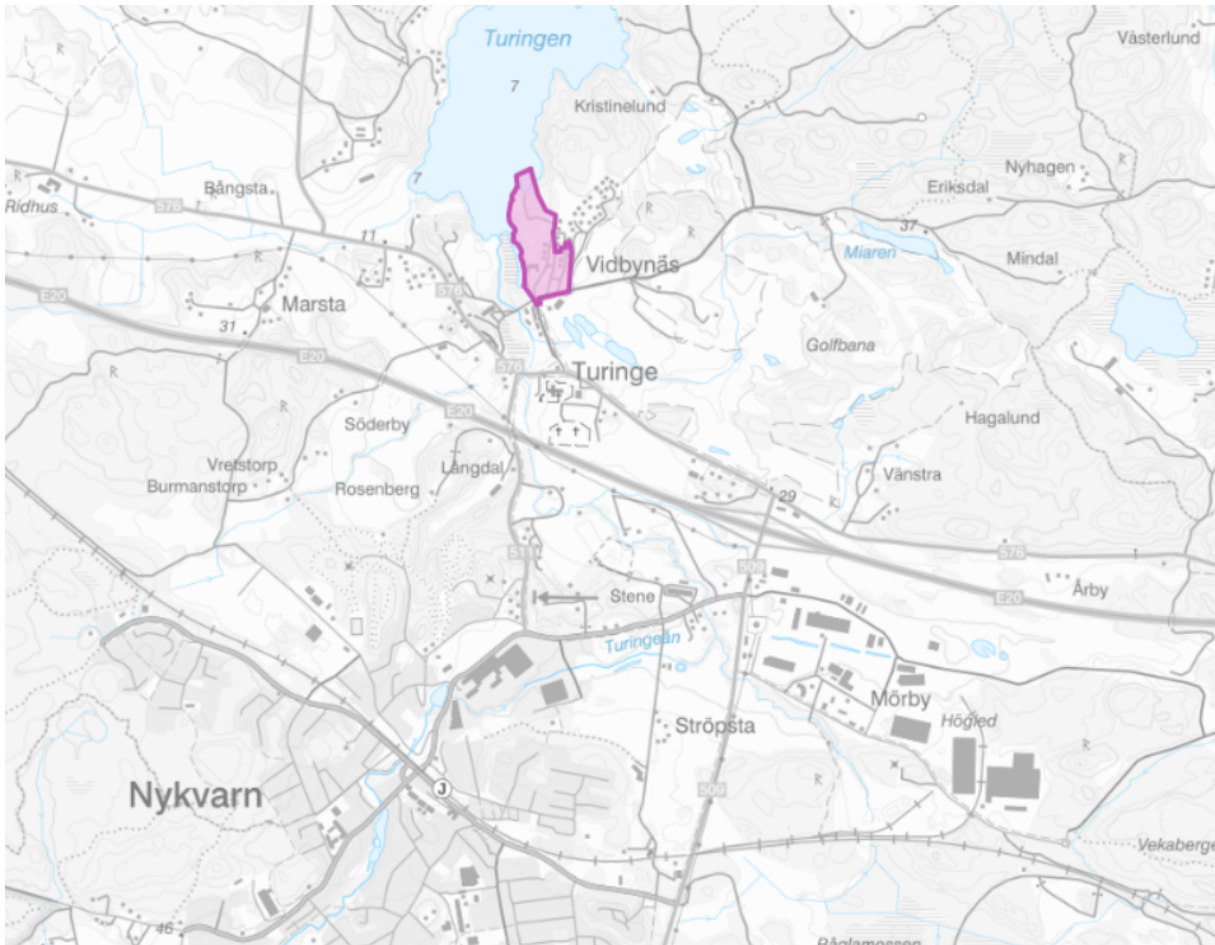
Området omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv, då området till stor del redan är bebyggt bedöms inte genomförande av en ny detaljplan få någon betydande påverkan på riksintresset. I ett eventuellt planarbete bör lämplig VA lösning undersökas även potentiell trafiklösning kan behöva ses över. I ett eventuellt planarbete bör det undersökas hur en ny hotellbyggnad ska gestaltas för att anpassas till befintliga Herrgårdsmiljöer.



## **Ärendebeskrivning**

Ansökan om planbesked för Vidbynäs 1:18 m.fl. inkom till planavdelningen 2024-01-19. Syftet med ansökan är att möjliggöra för bostäder i redan befintliga småhus samt upprätta en ny hotellbyggnad i närhet till Vidbybäs Gård och konferens.

Småhusen som ansökan avser ägs idag av enskilda fastighetsägare och hyrs in som hotellrum av Vidbynäs Gård och konferens. Hyreskontraktet mellan dessa parter går ut under 2025. Enskilda fastighetsägare är inte intresserade av att förlänga avtalet vilket innebär att hotellverksamheten inte längre har några hotellrum att tillgå. Gällande detaljplan som omfattar de berörda småhusen tillåter enbart markanvändning hotell och konferens vilket innebär att permanentboende inte är möjligt. En ny detaljplan för området skulle innebära att de befintliga småhusen kan nyttjas som bostäder. Det skulle även möjliggöra för uppförande av en ny hotellbyggnad så att Vidbynäs gård och konferens fortsatt kan driva sin verksamhet.



*Lokalisering av området (rosa) som ansökan avser.*

Området som ansökan avser är ca 11 hektar stort och beläget ca 2,5 km norr om Nykvarns centrum, direkt öster om sjön Turingen.

Området som ansökan avser omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv. I gällande detaljplan för området finns det en byggrätt för hotellbyggnad i de norra delarna. En ny detaljplan skulle undersöka möjligheterna att upprätta en hotellbyggnad i de södra delarna av området i närhet till befintlig bebyggelse. Det skulle innebära att bebyggelse koncentreras till områdets södra delar och den norra delen förblir bebyggelsefri vilket kan gynna friluftslivet. Om positivt planbesked ges bör det i arbetet med detaljplan säkerställas att ingen betydande påverkan sker på riksintresset för rörligt friluftsliv.



Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA, de befintliga småhusen är ansluta till det kommunala VA nätet via Vidbynäs Gård och konferens.

Lämpliga VA lösningar för området samt trafiklösning kan behöva utredas.

Planen bedöms kunna antas Q.4 2025.

### **Bedömning**

Området bedöms som lämpligt utifrån ansökans syfte att möjliggöra för bostäder i befintliga småhus samt möjliggöra en ny hotellbyggnad.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Vid eventuellt arbete med detaljplan upprättas ett plankostnadsavtal mellan planavdelningen och exploatören. Exploatören står för alla kostnader gällande framtagande av detaljplanen och eventuella utredningar. Exploatören står för eventuella exploateringskostnader.

Förslaget innebär ingen påverkan på investeringsbudget.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Om ett arbete med detaljplan påbörjas ska hänsyn tas till barn och unga.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Planavdelningen på Samhällsutvecklingskontoret.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse – Beslut om planbesked för Vidbynäs 1:18 m.fl. (2024-02-01).

Bedömning planbesked (2024-02-02).

Ansökan om planbesked (2024-01-19).

Bilaga kartunderlag (2023-12-14).

Bilaga karta planområdet (2024-01-19)

Bilaga karta enskilda fastigheter (2024-01-19).



**TJÄNSTESKRIVELSE**  
**2024-02-01**  
**Kommunstyrelsen**

Bilaga underlag ansökan ny hotellbyggnad (2023-12-14).

Bilaga underlag ansökan tomter (2023-12-14).

**Beslutet skickas till**

Akten

Planchef

XX

Kommundirektör

XX

t.f. Samhällsbyggnadschef

NYKVARNNS KOMMUN

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00

Fax: 08-555 014 99

[www.nykvarn.se](http://www.nykvarn.se)

Till:  
Nykvarns kommun  
155 80 Nykvarn

## **Nykvarn 2023-12-14**

### **Underlag till ansökan om planbesked tomter. Org nr 556607-3531, Vidbynäs Gård & Konferens AB**

Härmed inkommer vi med ansökan om planbesked angående Vidbynäs 1:18 m flera fastigheter enligt bifogad situationsplan.

Bolaget Vidbynäs Gård & Konferens AB har drivit hotell-, restaurang- och konferensverksamhet i kommunen sedan år 2005. I början bedrevs verksamheten med 15 st hotellrum. År 2008 färdigställdes en stor ombyggnad av slottet och möteskapaciteten förstärktes. Rumskapaciteten är nu 65 rum i fristående villor, 10 st röda och 9 st vita. Villorna har fullt utrustat kök, 3-4 hotellrum per villa och är anslutna till kommunalt vatten/avlopp. Dessa ägs av externa fastighetsägare och hyrs in av verksamheten.

När anläggningen byggdes år 2005 så var upplägget med hotellrum i fristående villor som ägs av externa fastighetsägare, ett sätt att finansiera byggnationen. Samtliga villor har ett hyresavtal som ger fastighetsägare möjlighet att nyttja husen privat under verksamhetens lågsäsong som omfattar hela sommaren samt storhelger såsom jul, nyår och påsk. Villorna är därför väl anpassade till permanentboende inklusive fullt utrustade kök.

Upplägget med villornas hyresavtal är alltså en 20 år gammal lösning. När området exploaterades gjordes denna konstruktion för att kunna göra anläggningen möjlig. Samtliga hyresavtal går ut år 2025. I samband med det säger de externa fastighetsägarna upp avtalen och avser att använda husen till långtidsuthyrning eller permanentboende. Då detaljplanen är beroende av dessa hyresavtal, hamnar både fastighetsägare och hotellverksamhet i en märklig situation. Verksamheten står utan hotellrum och villorna går inte att användas på annat sätt än som "hotell- och restaurang".

För fastighetsägaren uppkommer då frågan om vad som är "hotellverksamhet"? På hur lång tid kan husen hyras ut innan det klassas som permanentboende? Verksamheten får samtidigt i denna situation söka finna annan inriktning på sin "hotellverksamhet" utan hotellrum.

Uppsägningar av hyresavtalen har redan inkommit från externa fastighetsägare. Därmed är situationen skarp, med förfallodag i maj 2025. Själva grundförutsättningen för detaljplanen faller. Bolagets fundament, såsom det var konstruerat sedan områdets exploatering för att bedriva hotellverksamhet, upphör.

Fakta är också att de externa fastighetsägarna bara äger marken som villorna står på. Dvs ingen tomtmark tillhör husen. I avsikten att använda husen till långtidsuthyrning eller permanentboende, som kanske kan vara förenligt med detaljplanen, blir detta en utmaning att få till med nyttjande/servitut av den direkt närliggande fastigheten Vidbynäs 1:18.

Vi vill också klargöra att de villor som är aktuella redan är byggda. Dvs det är inga nya ytterligare hus som skall byggas och kopplas in på kommunal el och vatten etc. Dessutom är

närliggande hus runt om redan permanentboende. Att tillåta permanentboende även för röda och vita byn, skulle därmed inte innebära något främmande, nytt inslag i områdets karaktär.

Sammanfattningsvis är det två huvudfrågor som vi önskar en fortsatt öppen dialog kring:

1. Ändring av detaljplan för att tillåta även permanentboende. Detta eftersom hyreskontrakten går ut och sägs nu upp, samt att husen redan är byggda.
2. Genomföra en fastighetsombildning så att respektive fastighet/hus får en lämplig tillhörande tomtmark. (för övrigt liknande planändring som den "grå byn" erhöll år 2012 i ärende med diarienumr KS 2010:33)

Ägarna har en långsiktig strategi som arbetsgivare och näringsidkare i kommunen. Det finns en vilja att fortsätta utveckla konferensverksamheten och investera i för den ett mer ändamålsenligt boende. Se separat ansökan om planbesked gällande byggnation av ny hotellbyggnad. Anläggningen förtjänar att ägare tillsammans med kommunen tar ett helhetsgrepp över området och ger rätt förutsättningar för framtida utveckling.

De villor som ägs av externa fastighetsägare avser fastigheterna med beteckningarna, röda byn, 10 st: Vidbynäs 1:21-1:30, vita byn, 9 st, Vidbynäs 1:31-1:32 samt 1:47-1:53.

Vi önskar en öppen dialog kring dessa frågor och finns tillgängliga för era eventuella synpunkter och funderingar. Vi tar gärna ett möte om kommunen önskar diskutera vidare eller har några frågetecken.

Stort tack på förhand för återkoppling!

Med vänlig hälsning

Tommy Näsling  
Styrelseledamot  
Vidbynäs Gård & Konferens AB  
155 91 Nykvarn  
Mobil: 070-4585504  
Epost: [tommy.nasling@vidbynasgard.se](mailto:tommy.nasling@vidbynasgard.se)

Till:  
Nykvarns kommun  
155 80 Nykvarn

**Nykvarn 2023-12-14**

**Underlag till ansökan om planbesked ny hotellbyggnad.  
Org nr 556607-3531, Vidbynäs Gård & Konferens AB**

Härmed inkommer vi med ansökan om planbesked angående Vidbynäs 1:18 för byggnation av ny hotellbyggnad.

Bolaget Vidbynäs Gård & Konferens AB har drivit hotell-, restaurang- och konferensverksamhet i kommunen sedan år 2005. I början bedrevs verksamheten med 15 st hotellrum. År 2008 färdigställdes en stor ombyggnad av slottet och möteskapaciteten förstärktes. Rumskapaciteten är nu 65 rum i fristående villor, 10 st röda och 9 st vita. Villorna har fullt utrustat kök, 3-4 hotellrum per villa och är anslutna till kommunalt vatten/avlopp. Dessa ägs av externa fastighetsägare och hyrs in av verksamheten. Dock går nu hyresavtalen ut maj 2025 och uppsägningar har redan inkommit.

I ansökan om planbesked för tomter, som lämnas in parallellt, beskrivs situationen som bolaget och fastighetsägarna hamnar i på grund av uppsagda hyresavtal. I och med detta har verksamheten ett behov av nya hotellrum för hotell- och konferensverksamheten. Nuvarande konstruktion med hotellrum i separat villor har bidragit till svag lönsamhet för verksamheten. Ett bättre alternativ skulle vara att bygga en ny hotellbyggnad med hotellrummen samlade och inte utspridda i separata villor. Detta skulle innebära en mer effektiv drift och skapa bättre möjligheter för verksamhetens lönsamhet.

Byggnaden föreslås i en planeringsfas uppföras i två våningar och totalt inrymma ca 60 rum. Det finns en befintlig byggrätt på fastigheten sedan ursprunglig detaljplan. Dock är bolaget öppen för att finna lämplig placering i nära dialog med kommunen. Med hänsyn tagen till de förutsättningar som nu föreligger med strandskydd etc.

Ägarna har en långsiktig strategi som arbetsgivare och näringsidkare i kommunen. Det finns en vilja att fortsätta utveckla konferensverksamheten och investera vidare. Anläggningen förtjänar att ägare tillsammans med kommunen tar ett helhetsgrepp över området och ger rätt förutsättningar för framtida utveckling.

Vi önskar en öppen dialog kring dessa frågor och finns tillgängliga för era eventuella synpunkter och funderingar. Vi tar gärna ett möte om kommunen önskar diskutera vidare eller har några frågetecken.

Stort tack på förhand för återkoppling!

Med vänlig hälsning

Tommy Näsling  
Styrelseledamot



Vidbynäs Gård & Konferens AB  
155 91 Nykvarn  
Mobil: 070-4585504  
Epost: [tommy.nasling@vidbynasgard.se](mailto:tommy.nasling@vidbynasgard.se)

VIDBYNÄS

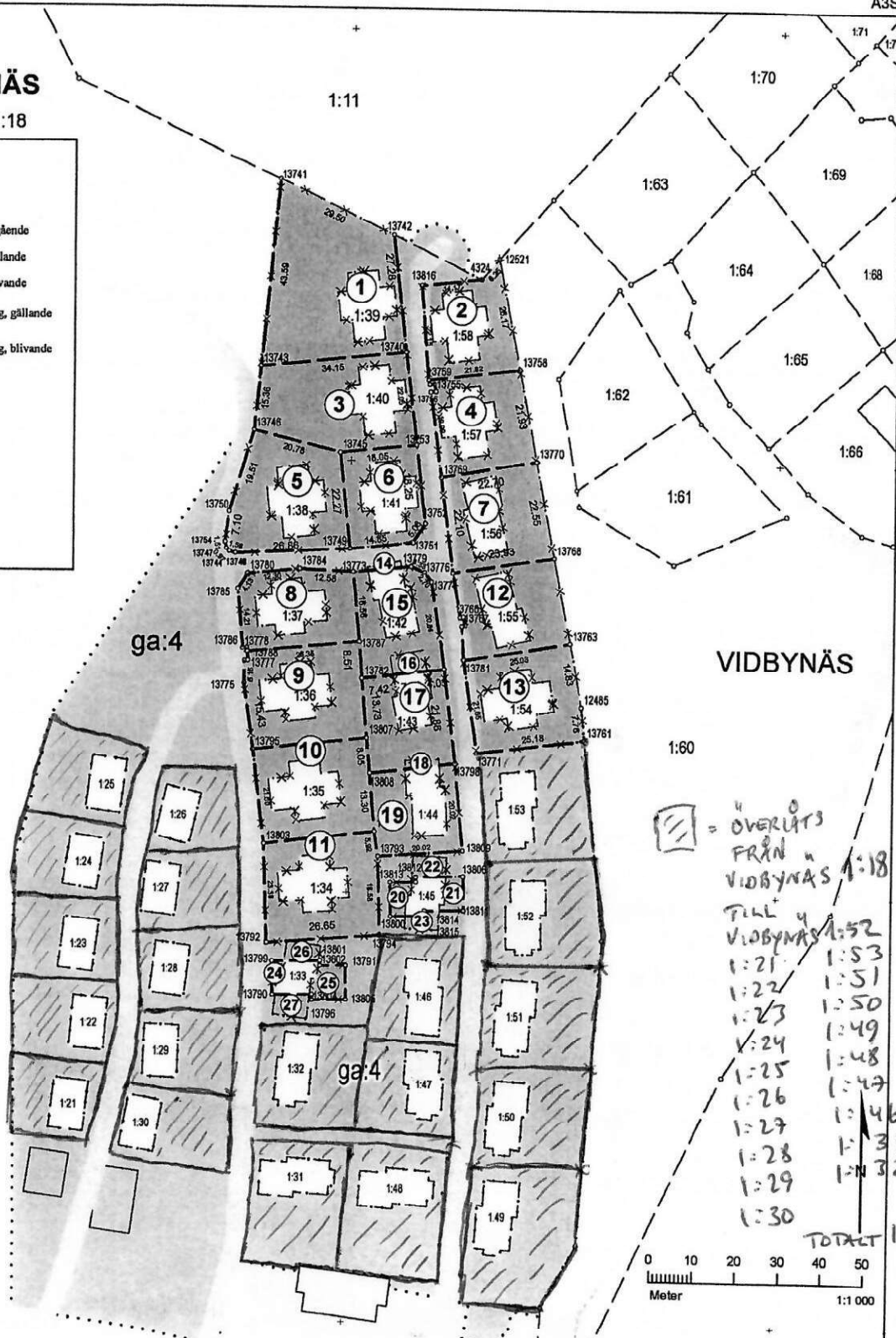
1:18

1:11

1:70

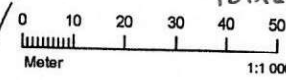
Teckenförklaring

- Gränspunkt
- ✱ — Fastighetsgräns, utgående
- — Fastighetsgräns, gällande
- — Fastighetsgräns, blivande
- 1:2  
3 Fastighetsbeteckning, gällande
- 1:2  
3 Fastighetsbeteckning, blivande
- ① Figurnummer
- Byggnad
- ▨ Sämre bilväg
- ▩ Bilväg
- ⋯ GA



VIDBYNÄS

☐ = ÖVERLÅT FRÅN VIDBYNÄS 1:18  
 TILL VIDBYNÄS 1:52  
 1:21 1:53  
 1:22 1:51  
 1:23 1:50  
 1:24 1:49  
 1:25 1:48  
 1:26 1:47  
 1:27 1:46  
 1:28 1:31  
 1:29 1:32  
 TOTALT 19 ST.



Beskrivning, se aktbilaga BE1.  
 Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.  
 Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.  
 Teknisk beskrivning, se aktbilaga TBE1.

Teknisk beskrivning (se aktbilaga TBE1)

Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.  
 Koordinatsystem: SWEREF99\_18\_00  
 Framställt genom: Nymätning och kopiering från registerkarta  
 Mätmetod: Mätmetod NRTK

Kartan upprättad 2013 av Anders Forsberg

118003

Förrättningskarta

2013-08-28

Aktbilaga KA1

Ärendenummer: AB127573

Orig.format: A3S

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd  
 berörande Vidbynäs 1:18, 1:34 m fl, samt  
 omprövning av Vidbynäs ga:4

Kommun: Nykvarn  
 Län: Stockholm

*Sören Kägedal*  
 Sören Kägedal  
 Förrättningslantmätare

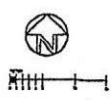
33.

33.



**TECKENFÖRKLARING**

- FASTIGHET-/DHR. GRANS
- DAGVATTENLEDNING
- NIVÅKURVA
- +00.00 NY HÖJD
- +00.00 BEF HÖJD BEHÅLLS
- (+00.00) BEF HÖJD BORTTAGES
- +DB 00.00 HÖJD DAGVATTENBRUNN
- +VG 00.00 HÖJD VATTENGÅNG
- +MK 00.00 HÖJD MURKRÖN
- AVVATTNING RIKTNING
- BEF LÖVTRÄD
- NYTT LÖVTRÄD
- BUSKYTTA NY
- BELYSNINGSPOLLARE NY
- BELYSNINGSTOLPE NY
- DB □ DAGVATTENBRUNN NY
- BP □ BRANDPOST
- SK □ STENKISTA 1M X 1M
- NORMALT 0.3M UNDER
- FÄRDIG MARK. SE RAVEN
- HARKHÖJDER
- DRÄNLEDNING 92/80
- DBR ○ DRÄNATTENBRUNN
- Kgr KÖRYTA, GRUS
- Ggr GANGYTA GRUS
- GR GRÄSYTA
- PL PLANTERINGSYTA
- XX BEFINTLIGA YTOR RR
- UNDERSTRUKNA



BET	ART	ANDRINGSÄLVEN	DATUM	SKALA
FÖRHANDSKOPIA				
 <b>VIDBYNÄS</b> SLOTT				
ZODIEN <b>Miljö och Landskap AB</b> <small>VERMESTERVAJEN 7, 11F 21 SOLNA          TEL 08 23 27 78 FAX 08 23 27 26</small>				
UPPRINGNING	04-050	INTEGRENTER AV	N. EDELL	INHOÅLLSÖVER
DATUM	05-04-28	UTARBETAD AV	D. HAUBO	
DAGVATTEN - VITA BYN				
SKALA	1:1400	BLÄDDA	L1411-D	BET
	1:1800			



# Ansökan om planbesked

2024-01-19

## Ansökan om planbesked

### 1. Information om sökande

Namn/Företagsnamn\*

Vidbynäs Gård & Konferens AB

Personnummer/Organisationsnummer\*

5566073531

Kontaktuppgifter sökande

E-post\*

tommy.nasling@vidbynasgard.se

Telefonnummer\*

0704585504

Fakturauppgifter sökande

Planbesked faktureras enligt gällande taxa oavsett om beslutet i kommunstyrelsen blir positivt eller negativt, därför behöver vi era fakturauppgifter

Adress\*

Vidbynäs Gård & Konferens AB

Postnummer\*

15591

Postadress\*

Nykvärn

Eventuell referens som önskas på fakturan

Kontaktperson fakturafrågor (om annan än sökande)

E-post kontaktperson fakturafrågor (om annan än sökande)

### 2. Fastighetsinformation

Ansökan avser följande fastigheter\*

Vidbynäs 1:18

Fastighetsägare\*

Vidbynäs Gård & Konferens AB

Kontaktperson fastighetsägare (om annan än sökande)

Telefonnummer kontaktperson fastighetsägare (om annan än sökande)

### 3. Ansökan avser

Ändring av befintlig detaljplan

Upphävande av detaljplan

Upprättande av ny detaljplan

Typ av bebyggelse

Enbostadshus

Andra småhus som rad-, par-, och kedjehus

Flerbostadshus

Verksamhetslokal

Servicebostad



Besöksadress: Centrumvägen 24A • Postadress: 155 80 Nykvärn • Telefon: 08-555 010 00 • nykvarn.se

Information om dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) Inom Nykvärns kommun är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. Mer information om kommunens behandling av personuppgifter hittar du på [www.nykvarn.se/gdpr](http://www.nykvarn.se/gdpr)



# Ansökan om planbesked

2024-01-19

Annat (anges under beskrivning och motivering av projektet)

## Beskrivning och motivering av projektet

Beskriv och motivera din ansökan om planbesked\*

Syftet med ansökan är att upprätta en ny detaljplan för området kring Vidbynäs gård och konferens. Bland annat för att möjliggöra markanvändning bostäder för de befintliga villorna som inte längre kommer kunna brukas av Hotell och konferensverksamheten då hyreskontrakt går ut. Gällande detaljplan medger enbart markanvändning Hotell och konferens.

Ansökan avser även uppföra en ny hotellbyggnad i närhet till Vidbynäs gård för att verksamheten fortsatt ska kunna bedrivas.

Hänvisar i övrigt till detaljerad kommunikation i ärendet.

Mvh  
Tommy Näsling  
070-4585504

## Bilagor

Situationsplan eller karta över området\*

Enskilda fastigheter markerade Vidbynäs Gård.png  
Möjligt planområde Vidbynäs Gård.png

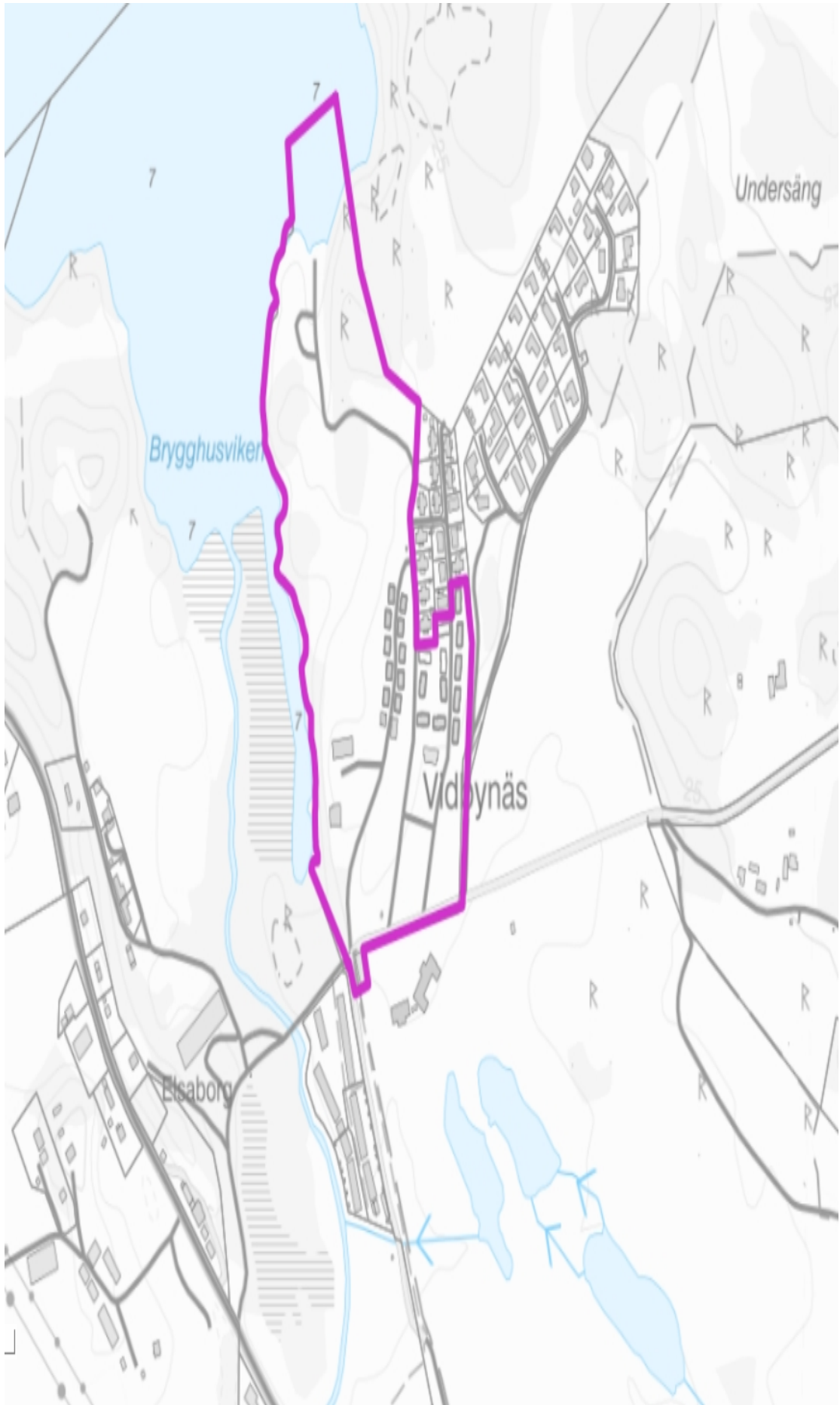
Illustration/skiss

Annat



Besöksadress: Centrumvägen 24A • Postadress: 155 80 Nykvarn • Telefon: 08-555 010 00 • nykvarn.se

Information om dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) Inom Nykvarns kommun är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. Mer information om kommunens behandling av personuppgifter hittar du på [www.nykvarn.se/gdpr](http://www.nykvarn.se/gdpr)



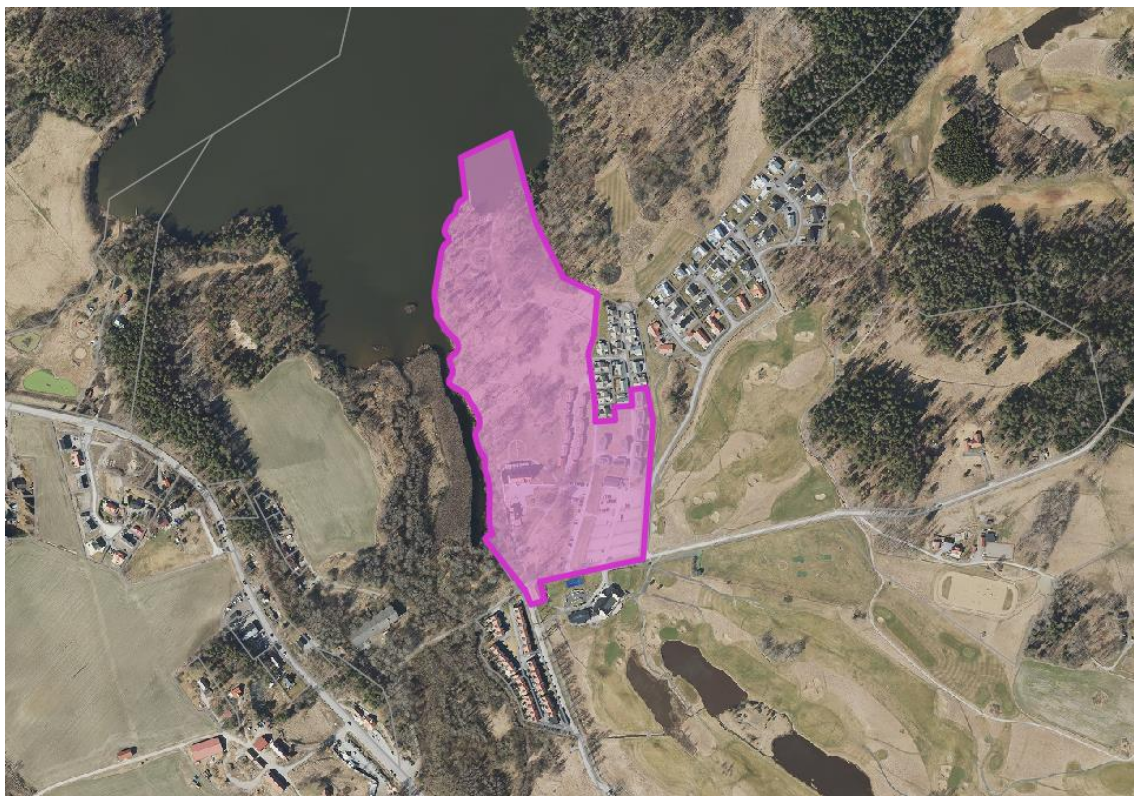




# *Bedömning*

## *Ansökan om planbesked*

Diarienummer: KS/2024:23



Ansökan om planbesked för

### **Fastighet Vidbynäs 1:18 m.fl.**

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-02-02



**NYKVARNS  
KOMMUN**





## *Sammanfattning ansökan*

### **Ansökan inkom**

2024-01-19

### **Fastighet(er)**

Vidbynäs 1:18, Vidbynäs 1:21-1:33 och Vidbynäs 1:45-1:53.

### **Fastighetsägare**

Vidbynäs gård och konferens AB och enskilda fastighetsägare.

### **Sökande**

Vidbynäs gård och konferens AB

### **Syftet med ansökan**

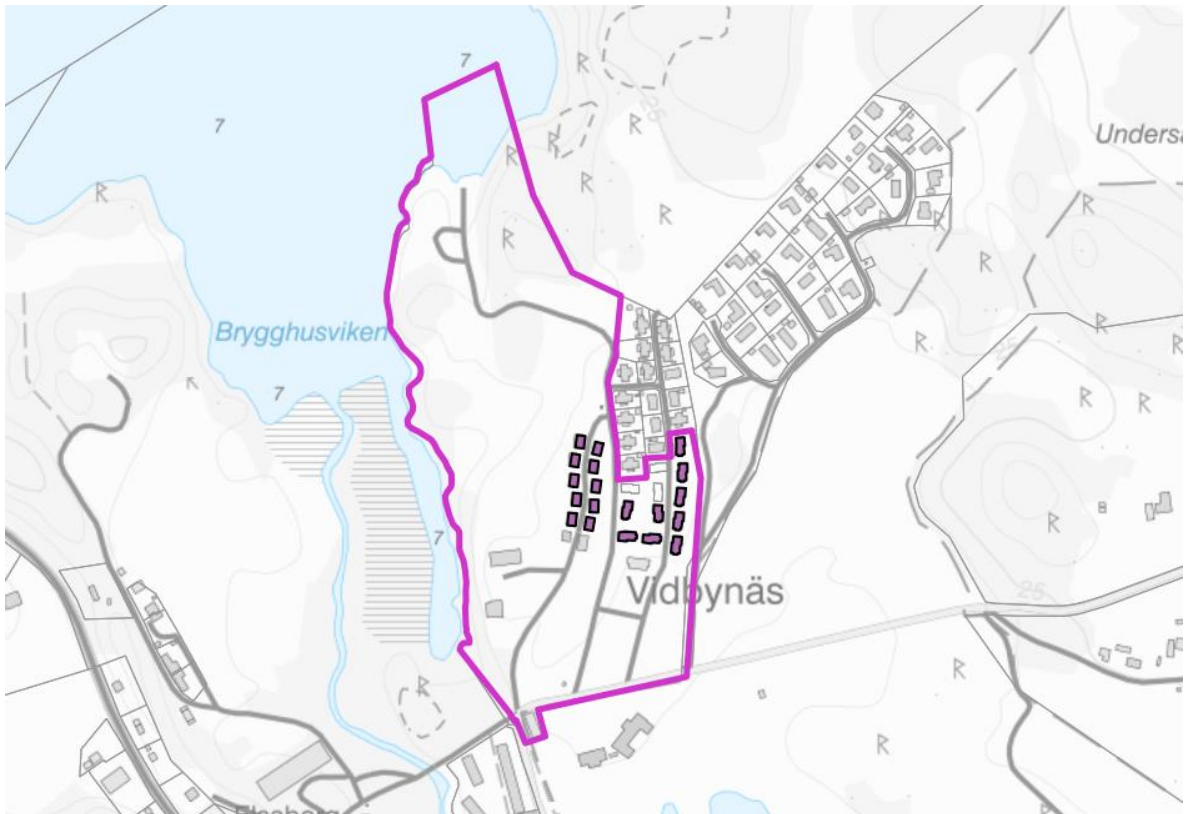
Syftet med ansökan är att upprätta en ny detaljplan som möjliggör markanvändning bostäder för redan befintliga småhus i närheten till Vidbynäs Gård och konferens. Enligt gällande detaljplan är markanvändning för dessa småhus enbart hotell och konferens. Syftet med ansökan är även att möjliggöra upprättande av en ny hotellbyggnad i närhet till den befintliga verksamheten.

## *Planeringsunderlag*

### **Beskrivning av området**

Det tilltänkta planområdet är cirka 11 hektar stort och är lokaliserat norr om E20 i närheten av sjön Turingen. Planområdet avgränsas i väst av sjön Turingen, i söder och öst av en golfbana och i norr av bostäder och hotellverksamhet. Området är lokaliserat cirka ca 2,5 km från Nykvarns centrum via fågelvägen där järnvägsstation, kommersiell handel, bibliotek och kommunhuset finns. Närmaste förskola och skola ligger i Nykvarns tätort. Det är cirka 500 meter till närmsta busshållplats Turinge kyrka, linje 782 går till Nykvarn centrum. Det är 1,5 km via fågelvägen till närmaste busshållplats för busslinje 780 (Nykvarn-Södertälje C).

Området utgörs av befintliga hotell- och konferensbyggnader tillhörande Vidbynäs Gård & Konferens. De 19 befintliga hotell- och konferensbyggnaderna i form av småhus som omfattas av ansökan tillhör fastigheterna Vidbynäs 1:21-32 och Vidbynäs 1:47-53 - vilka syns på kartan:



*Enskilda fastigheter (ifyllda lila) som ingår i planområdet.*

Vidbynäs gård och konferens hyr befintliga småhus i området av enskilda fastighetsägare som hotellrum för sin hotellverksamhet, avtalet mellan dessa parter går ut i maj 2025. Totalt finns 19 bebyggda småhus inom området och de enskilda fastighetsägarna äger endast den mark där byggnaderna är upprättade. I inkommen bilaga till ansökan om planbesked framkommer att de enskilda fastighetsägarna avser säga upp sina hyresavtal 2025 och i stället använda befintliga småhus till långtidsuthyrning eller permanentboende. Markanvändningen i gällande detaljplanen 0140-P04/1104/1 för området är hotell och konferens, och permanentboende eller långtidsuthyrning är därmed inte tillåtet i dagsläget. Genom att upprätta en ny detaljplan för området skulle permanentboende tillåtas i området och lämpliga fastigheter tillhörande varje småhus skulle kunna upprättas och styckas av från Vidbynäs 1:18.

Syftet med ansökan om planbesked är också att möjliggöra uppförande av en ny hotellbyggnad i närhet till den befintliga hotell och konferensverksamheten. Enligt gällande detaljplan 0140-P02/1219 finns möjlighet att uppföra en byggnad i den nordöstra delen av det område ansökan avser. En ny detaljplan skulle innebära att byggrätten i den norra delen försvinner och istället möjliggöra för en hotellbyggnad närmare befintlig bebyggelse.



*Bilden visar vart (ifyllt område) det enligt gällande detaljplan 0140-P02/1219 finns möjlighet att upprätta en ny hotellbyggnad.*

## **Översiktsplan**

I kommunens gällande översiktsplan är området utpekat som grönområde. Området är dock till stor del redan bebyggt, en eventuell ny hotellbyggnad skulle uppföras i närhet till redan befintlig bebyggelse och inte ta orörd naturmark i anspråk.

## **Strategiska planer**

Området omfattas inte av kommunens gällande vägtrafikplan. Befintlig gata till det ansökta området går förbi Vidbynäs allé, där det finns en problematik med hastigheter och buller förbi radhusen. Trafikverket har efter en ansökan från boende beviljat en hastighetssänkning vid allén. Vid positivt planbesked kan en trafikanalys behövas för att säkerställa en trafiksäker lösning med hänsyn till boende i omgivningen.

## **RUFS 2050**

Området omfattas inte av RUFS 2050. Bebyggelsestruktur är i RUFS utpekat i tätorten.

## **Gällande detaljplan(er)**

Området omfattas av tre olika detaljplaner, detaljplan 0140-P04/1104/1, detaljplan 0140-P02/1219 och del av detaljplan 0140-P10/4. Ingen av planerna har aktiv genomförandetid.



## Förhandsbesked/Pågående bygglovsärende

Området omfattas inte av ett förhandsbesked eller pågående bygglovsärenden.

## Riksintressen

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv. Vid positivt planbesked behöver turismen och det rörliga friluftslivet i området särskilt beaktas.

## Strandskydd

Strandskydd upphävdes för de gällande detaljplanerna 0140-P02/1219 och 0140-P04/1104/1, men vid ett eventuell positivt planbesked kommer strandskydd att återinföras. Norr om planområdet är strandskyddet utökat till 300 meter. Dispens från Länsstyrelsen skulle krävas för att kunna bygga inom strandskyddet.

## Fornlämning

I den norra delen av området som ansökan avser finns det bland annat tre stycken utpekade fornlämningar. I den södra delen finns ett område som är utpekad som möjlig fornlämning L2013:2422. Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök rör det sig om en bytomt/gårdstomt. Stora delar av området i söder är redan exploaterat i dagsläget.

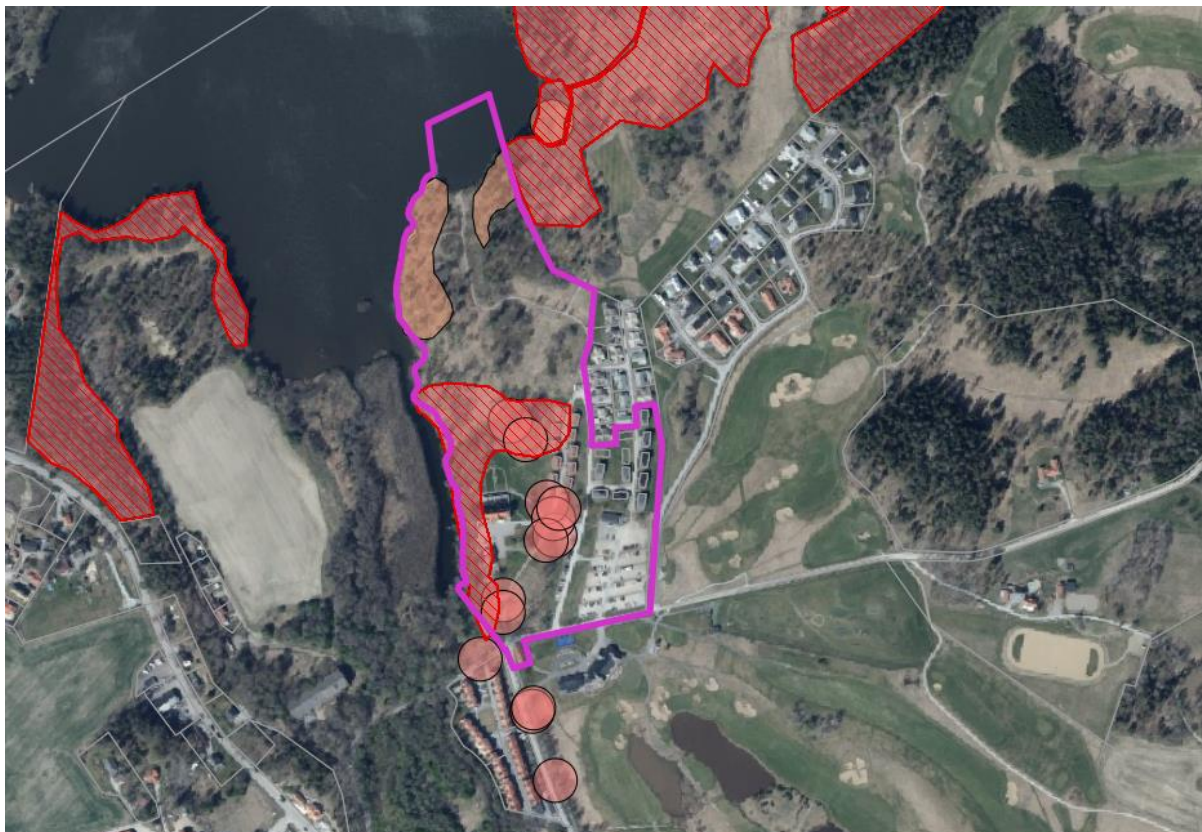


*Bilden visar tre fornlämningar (rosa prickar) i norra delen, i den södra delen möjlig fornlämning (rosa yta).*



## Natur

Inom området finns det bland annat en nyckelbiotop i form av lövskogslund. Det finns även ett antal skyddsvärda träd, framför allt i de sydvästra delarna av området.



*Bilden visar vart det finns naturvärden i form av biotoper (färgade ytor) samt skyddsvärda träd (cirkclar).*

## Åkermark

Området omfattas delvis av åkermark enligt åkermarksgradering från 1976, men området är planlagt sedan tidigare och det finns byggnadsverk uppförda inom planområdet.

Denna åkermark skulle ej kunna förväntas vara brukningsvärd.

## Teknisk infrastruktur

Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. I dagsläget är småhusen kopplade till kommunalt VA genom Vidbynäs gård och konferens. Om de görs om till permanentbostäder kan en VA lösning behöva utredas och upprättas för området som helhet. Avtal kan behövas mellan berörda parter och samfällighet bildas för att bibehålla den nuvarande VA lösningen. Möjlighet finns att ansluta en eventuell tillkommande hotellbyggnad till kommunalt VA. Befintlig väginfrastruktur finns till området, anslutning sker via gamla Strängnäsvägen och vidare på enskild väg. Viss problematik gällande trafikfrågan finns på den enskilda vägen som går förbi Vidbynäs allé.



## ***Utredningsbehov***

Skulle positivt planbesked ges bedömer planavdelningen initialt att följande utredningar kan behöva göras (se underrubriker nedan). Under en eventuell planläggning kan det upptäckas att ytterligare utredningar kan behöva tas fram för att kunna visa att området är lämpligt för bostäder och ny hotellbyggnad.

### **Miljöbedömning och MKB**

Om positivt planbesked ges kommer en undersökning om betydande miljöpåverkan behöva upprättas för att avgöra om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Att inom ett område utpekat för riksintresse för rörligt friluftsliv omvandla byggnader avsedda för hotell- och konferensverksamhet till bostäder kan medföra en betydande påverkan som skulle kunna behöva utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning).

### **Naturvärdesinventering**

Om positivt planbesked ges kan det behöva göras en naturvärdesinventering och en eventuell naturutredning. Anledning är att det finns höga naturvärden i och i anslutning till området i form av nyckelbiotop och skyddsvärda träd.

### **Föroreningar**

Kända föroreningar förekommer i sjön Turingen och i Turingean (uppnår ej god kemisk status, måttlig ekologisk status), bland annat finns det risk för kvicksilver i området och en utredning kan behövas. Området har tidigare omfattats av en plantskola och eventuella föroreningar i marken kan behöva utredas. Området avrinner till Turingen och Turingean.

### **Geoteknisk utredning**

En geoteknisk undersökning kan behövas för att säkerställa att marken inom området är lämplig för att uppföra en ny hotellbyggnad. Marken inom området består av varierade jordarter (lera, sand, urberg, torv). Inom en del av området finns aktsamhetsområde och en del av området är utpekat som normalriskområde för radon.

### **Arkeologisk utredning**

Om positivt planbesked ges kan en arkeologisk utredning behövas för att närmare utreda den möjliga fornlämning som finns i området. En antikvarisk bedömning och avgränsning kan behövas för att utreda om marken kan exploateras ytterligare.

### **VA-utredning**

Om positivt planbesked ges kan det behöva göras en VA-utredning för att undersöka och identifiera en lämplig anslutningspunkt.



## Dagvattenutredning

Om positivt planbesked ges kan en dagvatten- och skyfallsutredning behövas för att lösa eventuella dagvattenfrågor. Om de befintliga småhusen i området ska omvandlas till bostäder bör det utredas att det inom varje fastighet finns möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten. Det bör även säkerställas att dagvatten inom området inte riskerar att försämra MKN (miljökvalitetsnormer) för sjön Turingen.

## Lämplighetsbedömning

Området bedöms som lämpligt utifrån ansökans syfte att möjliggöra för bostäder i befintliga småhus samt upprätta en ny hotellbyggnad i närhet till befintlig verksamhet. Om en ny detaljplan inte tas fram för området som möjliggör för bostäder är risken att befintliga småhus inte kan nyttjas alls, då hyreskontrakten går ut och permanentbostäder inte är tillåtet enligt nuvarande detaljplan. Detaljplanerna som ligger direkt nordost om området möjliggör för bostäder med en liknande bebyggelsestruktur som finns inom det aktuella området. En ny detaljplan skulle inte innebära att nya bostadsbyggnader upprättas utan enbart att befintliga småhus kan brukas som bostäder.

De befintliga byggnaderna ligger tätt bredvid varandra och det bör utredas i en eventuell detaljplan hur en möjlig fastighetsindelning sker på lämpligast vis. Det krävs även att det finns möjlighet att lösa parkering samt avfallshantering för varje fastighet om befintliga småhus ska bli bostäder. Ett eventuellt positivt planbesked kan innebära en viss ökning av trafik inom området, trafikfrågan med hänsyn till den befintliga problematiken för radhusen vid Vidbynäs Allé behöver då utredas.

En ny hotellbyggnad innebär även att den befintliga verksamheten som bedrivs av Vidbynäs gård och konferens kan fortsätta. Området omfattas i sin helhet av riksintresse för friluftsliv, då delar av området redan är exploaterat bedöms en eventuell ny detaljplan och kommande exploatering inte innebära några betydande konsekvenser på riksintresset. Enligt den gällande detaljplanen för området finns det i nuläget en bygg rätt för hotellbyggnad i den norra delen, i ett eventuellt arbete med en ny detaljplan bör det undersökas om en ny byggnad kan placeras i områdets södra delar. Detta skulle kunna innebära en mindre påverkan på riksintresset för friluftsliv än vad nuvarande detaljplan gör.

Om positivt planbesked ges bör det under arbetet med detaljplan undersökas hur det nya planområdet ska utformas samt hur hotellbyggnaden ska gestaltas för att passa in i de nuvarande Herrgårdsmiljöerna. Det bör ställas krav på den arkitektoniska gestaltningen och placering av ny byggnad bör ske för att minska påverkan på riksintresse för friluftsliv. Skyddsvärda träd och omkringliggande naturmiljöer bör skyddas. Uppförande av en ny detaljplan inom området skulle innebära att frågor gällande strandskydd behöver hanteras.



## *Slutsats*

Planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar om positivt planbesked. Tidigare nämnda aspekter bör utredas/studeras vidare i planarbetet.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas Q2 2024. Tidplan för detaljplanen ska samordnas med kommunens övriga planering.

Detaljplanen bedöms kunna antas Q4 2025 efter det att detaljplanearbete startas, under förutsättning att inget kompliceras under arbetets gång.