

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§89

Dnr KS 2023-799

**Ansökan om planbesked för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-04-17 in en ansökan om planbesked för utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden i Grisslehamn på fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63. Ansökan ansågs vara komplett den 17 april 2023. Sökanden önskar att detaljplanlägga fastigheterna för att möjliggöra tillbyggnad och utbyggnad av befintlig verksamhet.

Sammantaget anser inte samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63. Detta grundas i kapacitetssvårigheterna för VA i kommunen.

Beslutsunderlag

Grisslehamn 5:1, 5:63 tjänsteutlåtande
Planbeskedsutredning_Grisslehamn 5_1 och 5_63_230904

Beslutande sammanträde**Yrkanden**

Roland Brodin (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Rolands Brodins (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Reservationer & protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar en protokollsanteckning med följande lydelse:

"

Låt Norrtälje växa

Socialdemokraterna i Norrtälje uppmanar till en problemlösande hållning och kräver att VA situationen får en lösning och slutar utgöra ett hinder för vår utveckling med ständiga nej till byggnationer och förbättringar av Norrtälje kommun.



Norrtälje måste ha en fungerande infrastrukturkapacitet för att kunna möta sina invånares behov och näringslivets vilja att utvecklas och skapa jobb i vår kommun. Även miljön kommer ställa större krav på oss på sikt.

Hotell Havsbaden är precis som tjänstemannautlåandet redogör för en mycket viktig aktör i Grisslehamn. Havsbaden har ambitioner att växa och därmed bidra med fler jobb, fler möjligheter och en högre servicenivå för vår kommuns invånare och det borde politiken hjälpa till med, inte säga nej och låta Norrtäljes framtid rinna ut i sanden på grund av tekniska problem.

Hotell Havsbaden sätter Grisslehamn på kartan, så låt oss sätta Norrtälje kommun på kartan genom att vara politiker som löser problem och hjälper projekt som gynnar orten, jobben och kommunen i mål."

Beslutet ska skickas till

Sökande

Planavdelningen

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Handläggare: Lejla Rizvani
Titel: Planarkitekt
E-post: Lejla.rizvani@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Ansökan om planbesked för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-04-17 in en ansökan om planbesked för utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden i Grisslehamn på fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63. Ansökan ansågs vara komplett den 17 april 2023. Sökanden önskar att detaljplanlägga fastigheterna för att möjliggöra tillbyggnad och utbyggnad av befintlig verksamhet.

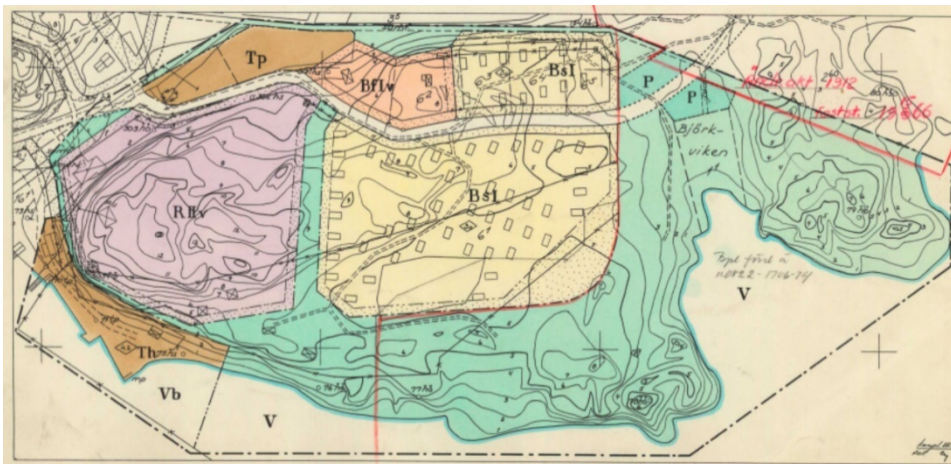
Sammantaget anser inte samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63. Detta grundas i kapacitetssvårigheterna för VA i kommunen.

Ärendet

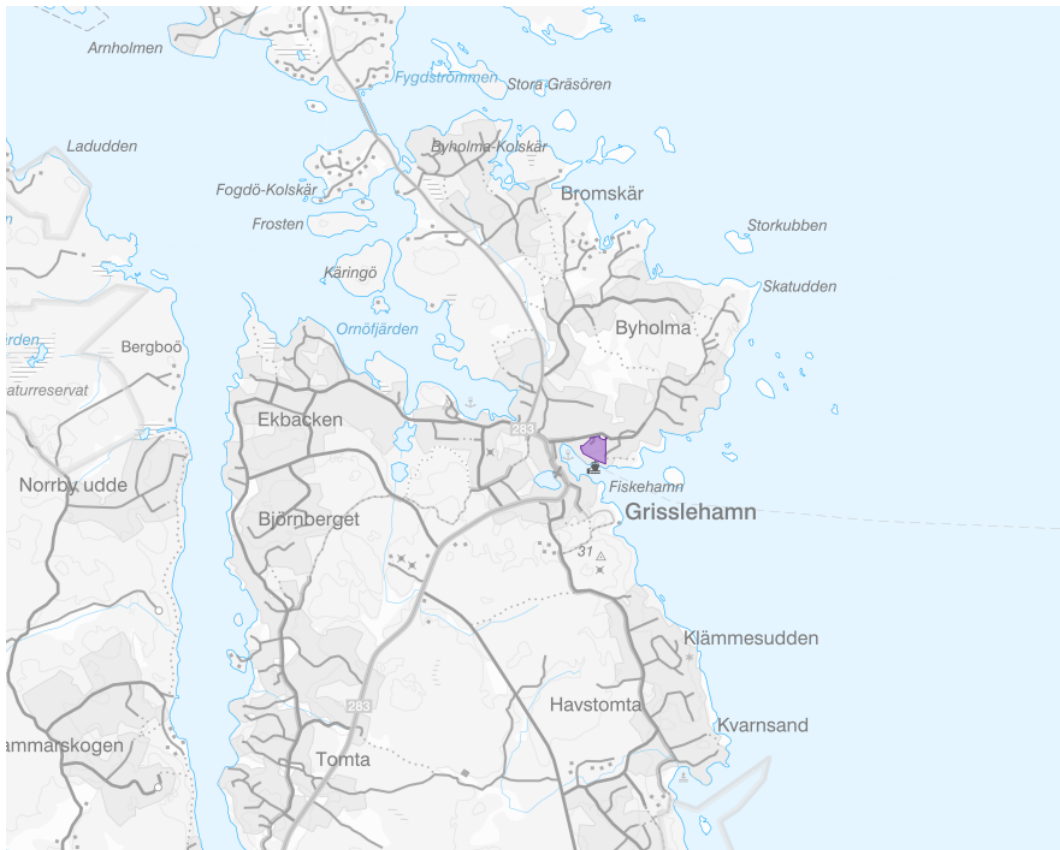
Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-04-17 in en ansökan om planbesked för utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden i Grisslehamn på fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63. Ansökan ansågs vara komplett den 17 april 2023.

För fastigheten gäller byggnadsplan för Grisslehamn i Vaddö socken från 1963.



Byggnadsplan för Grisslehamn.

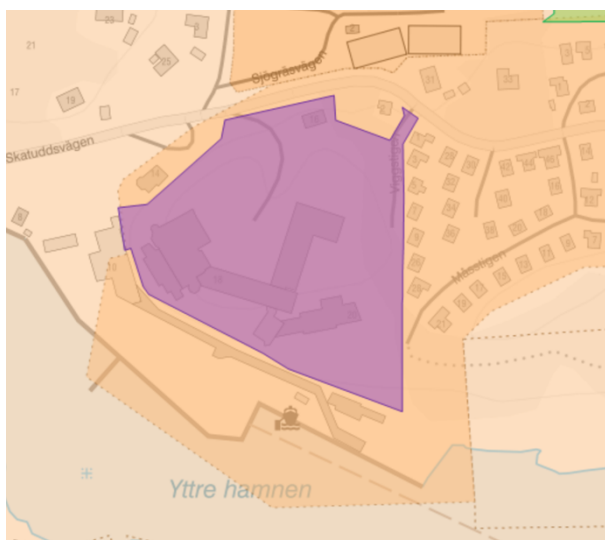


Karta som visar var Grisslehamn 5:1 och 5:63 är lokaliserade.

Planbeskedsansökan innefattar utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden och innehåller:

- Tillbyggnad för personalbyggnaden om cirka 100m² BYA/ 200m² BTA
- Breddning av rum i gamla hotelldelen om cirka 110m² BYA/ 220m² BTA
- Fler hotellrum som påbyggnad med två extra plan om cirka 2000m² BTA
- Ny hotellrumsflygel i två plan om cirka 800m² BYA/ 1600m² BTA
- Tillbyggnad av spat i två plan om cirka 150m² BYA/ 300m² BTA
- Tillbyggnad av restaurangen i två plan om cirka 200m² BYA/ 400m² BTA

Utöver detta finns det även behov av att utöka personalparkeringen med 10–20 platser.



Karta över planområdets avgränsning.

Lagkrav

Planbeskedsansökan handläggs enligt PBL (2010:900) 5 kap. 5 §. I planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det. En kommunikering innan beslut om planbesked lämnades till sökanden 2023-08-30. Kommunstyrelsekontoret bedömer att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked med anledning av VA-kapaciteten.

Koppling till gällande styrdokument

Hotell Havsbaden utgör en viktig del i Grisslehamns betydelse som turistort och utveckling av hotellet ligger i linje med både gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040, samt det förslag till ny översiktsplan som varit ute på samråd, Översiktsplan 2050.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Avgiften för planbeskedet är 50 400 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Det tekniska hinder som finns för att genomföra planläggningen är bristen på VA-kapacitet i kommunen, framför allt i Grisslehamn. Planläggning av detta förslag på utbyggnad är avhängt på att det finns VA-kapacitet.

På grund av den tekniska förutsättningen bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering av fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63, även om marken i övrig bedöms som möjlig att utreda för exploatering.

Tidplaner

Är inte tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

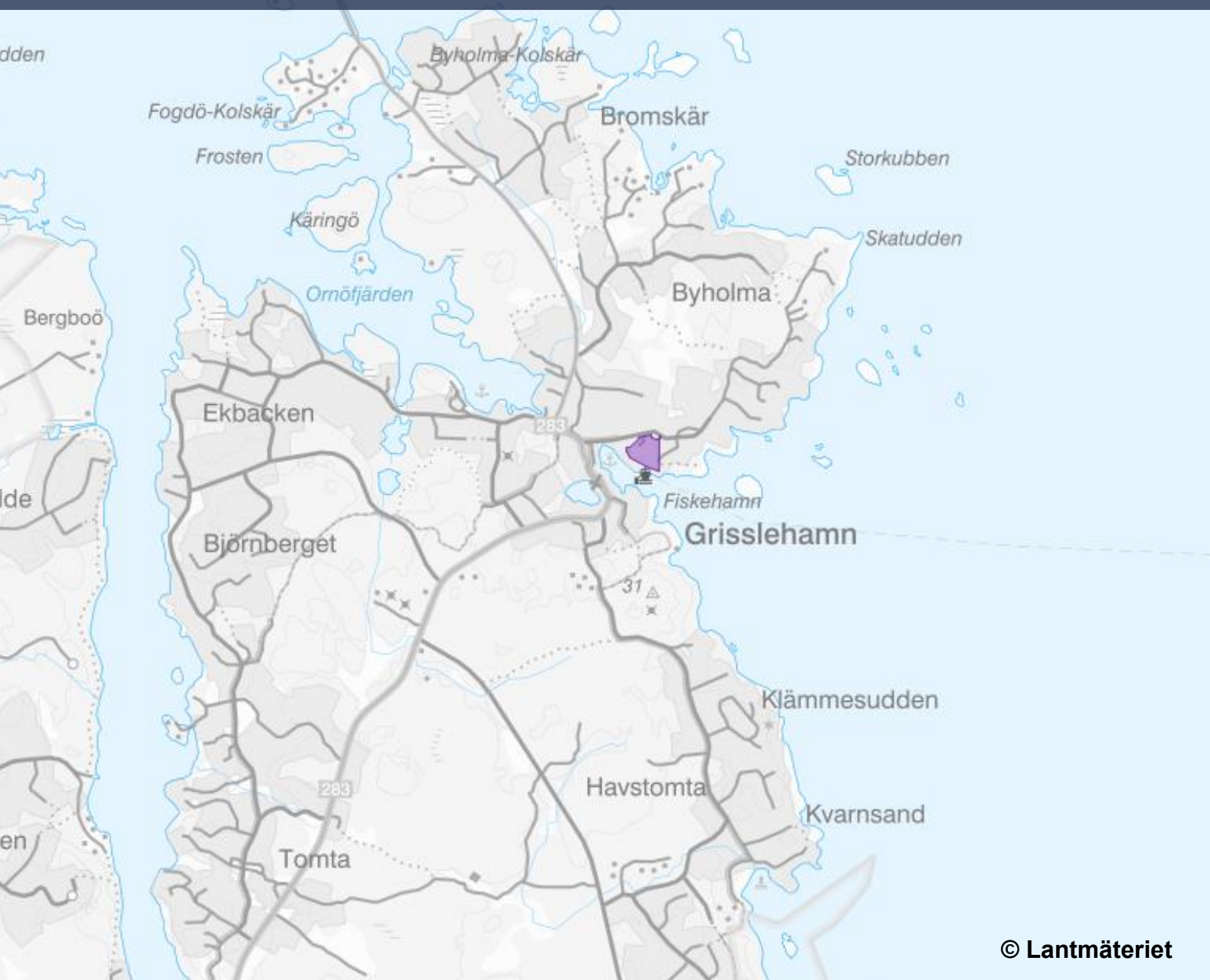
Planbeskedsutredning

Beslut skickas till

Sökande
Planavdelningen



Planbeskedsutredning för fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Grisslehamn 5:1 och 5:63

Ägare:

Företag

Sökande:

Hotell Havsbaden i Grisslehamn AB

Kontaktperson:

Anders Jonsson

Areal:

25 687 m²

Detaljplan:

Byggnadsplanen för Grisslehamn i Vaddö socken från 1963

Begäran inkom:

2023-04-17



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-04-17 in en ansökan om planbesked för utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden i Grisslehamn på fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63.

Förutsättningar

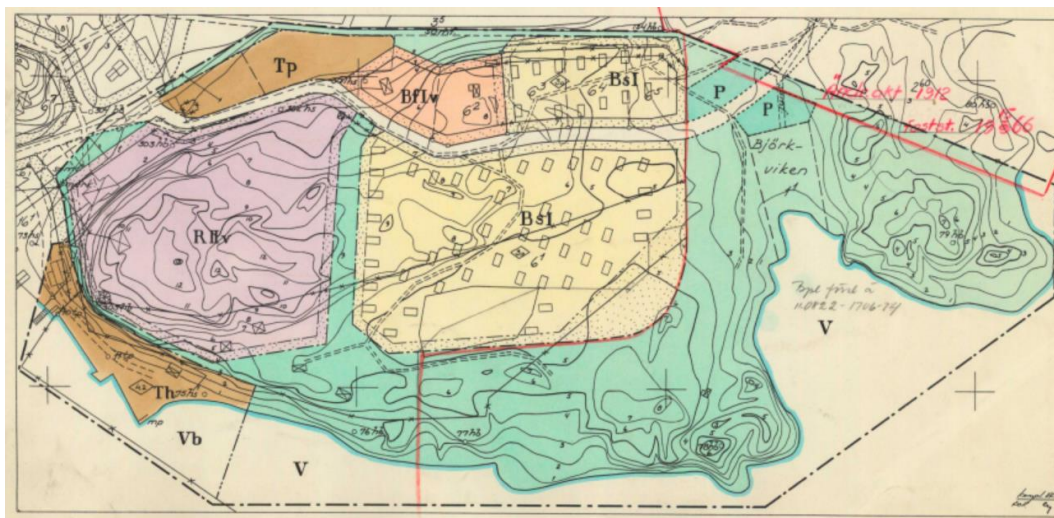
Översiktsplan 2040

Hotell Havsbaden utgör en viktig del i Grisslehamns betydelse som turistort och utveckling av hotellet ligger i linje med både gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040, samt det förslag till ny översiktsplan som varit ute på samråd, Översiktsplan 2050.

De riksintressen som berörs bedöms inte utgöra hinder för utvecklingen, men hänsyn bör tas till de natur- och kulturvärden som finns på platsen, yrkesfisket samt försvarets behov av hindersfrihet. Vidare är det viktigt att säkerställa tillgång till dricksvatten och en hållbar VA-situation.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

För fastigheten gäller byggnadsplanen för Grisslehamn i Vaddö socken från 1963.



Gällande bestämmelser är R 1lv:

R- Område för hotell och restaurantändamål

1lv- Antal våningar (2) jämte vindsinredning



Pågående eller kommande planering i närområdet



Bild/utsnitt från gällande byggnadsplan från 1955 med planansökan markerad med röd färg.

Ansökan om detaljplan för fastigheten Byholma 3:5 avser utvidgning av befintlig parkering för Eckerö Linjen med 150 – 200 platser för att lösa parkeringsproblemen under högsommaren och helger vid hamnområdet i Grisslehamn. Nya parkeringsplatser avses angöras via befintliga vägar (Sjögränsvägen) och parkeringsytan som finns idag. Parkeringen kommer även att nyttjas av Hotell Havsbaden och avser stödja verksamheternas utveckling.

Berörda verksamheter

Den föreslagna utbyggnaden och tillbyggnaden av Hotell Havsbaden kommer att expandera näringslivet och turismen. Grisslehamn kommer att få fler turister och Hotell Havsbaden fler besökare om hotellet utökar sin kapacitet.

En utökning av hotellet kommer även att innebära fler nya arbetstillfällen, och möjligen även en ökad efterfrågan av att bo i Grisslehamn och närområden.

Föreslagen bebyggelse och utformning

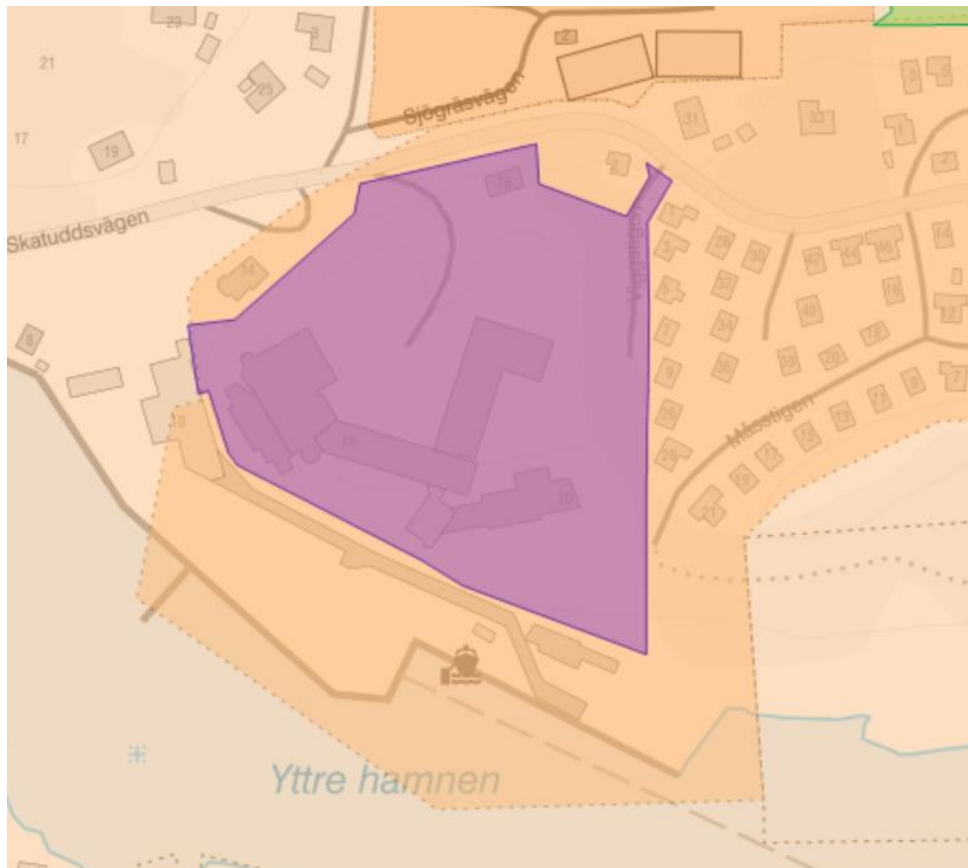
Planbeskedsansökan innefattar utbyggnad och tillbyggnad av Hotell Havsbaden och innehåller:

- Tillbyggnad för personalbyggnaden om cirka 100m² BYA/ 200m² BTA
- Breddning av rum i gamla hotelldelen om cirka 110m² BYA/ 220m² BTA
- Fler hotellrum som påbyggnad med två extra plan om cirka 2000m² BTA
- Ny hotellrumsflygel i två plan om cirka 800m² BYA/ 1600m² BTA
- Tillbyggnad av spat i två plan om cirka 150m² BYA/ 300m² BTA
- Tillbyggnad av restaurangen i två plan om cirka 200m² BYA/ 400m² BTA

Utöver detta finns det även behov av att utöka personalparkeringen med 10–20 platser.



Planområdets avgränsning



Karta över planområdet.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Fastigheterna Grisslehamn 5:1 och 5:63 ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten eller dagvatten. Planläggning av detta förslag på utbyggnad och tillbyggnad är avhängt på VA-kapaciteten i kommunen, vilket i dagsläget inte möjliggör förslaget på grund av kapacitetsbrist. Det finns inte någon prognos när detta kan vara genomförbart kapacitetsmässigt.

Parkering och trafik

Den föreslagna åtgärden innebär både fler gäster och personal på hotellet. För att ta emot dessa är fler parkeringar väsentliga vilket det planeras för.

Denna ökning av gäster, personal och turism till Grisslehamn kommer även innebära fler trafikanter på väg 76 samt väg 283.

Utredningar

Tidigare utredningar

Inga tidigare utredningar har gjorts.



Preliminärt utredningsbehov mm

Dagvattenutredning
Skyfallsutredning
VA-utredning
Geotekniks undersökning
Naturvärdesinventering
Bullerutredning
Trafik-PM

Miljö

Påbörjas planläggning behöver en dagvattenutredning tas fram som ska redovisa hur dagvatten ska hanteras för att planen ska vara förenlig med miljökvalitetsnormerna. Det behöver också utredas hur skyfall ska hanteras och om markavvattningsföretaget påverkas.

Preliminärt behöver en naturvärdesinventering utföras

Störningar och risker

Inga kända störningar eller risker.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms initialt inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett underlag för kostnadsuppskattning att tas fram.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Planläggningen bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

Avtal

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa vid planstart. Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar även i händelse av att planutredningen skulle visa att verksamheten inte är lämplig för den föreslagna verksamheten.

Eventuella behov av ramavtal, exploateringsavtal eller köpeavtal hanteras i planskedet.



Arbetssätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projekt/linjeorganisation

Ansvarsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare behandlas vid starten av planarbetet och nedtecknas i plankostnadsavtalet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativa till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Grisslehamn 5:1 och 5:63.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Det tekniska hindret är bristen på VA-kapacitet som inte gör förslaget genomförbart i dagsläget.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Övergripande prioriteringar för Mål och budget 2023–2025 innebär att främja befintlig företagstillväxt och nya företagsetableringar i Norrtälje kommun. Arbetet utvecklas med regelförenklingar och en förbättrad regeltillämpning i kommunens relation till företag. Samtidigt fortsätter ansträngningarna att stärka Norrtälje kommuns arbete med matchning av företag med potentiell arbetskraft, liksom med att främja entreprenörskap och främjande av nya företagsetableringar

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativa till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Grisslehamn 5:1 och 5:63. Utöver den tekniska frågan som utgör hinder för planläggningen bedöms platsen som lämplig att bebygga.

Den tekniska frågan som utgör hinder är VA-kapaciteten.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 50 400 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-12-19 § 197.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lejla Rizvani
Planarkitekt