



Datum
2024-01-12
Diarienummer
2021-00021

Kungsbacka

Granskningsutlåtande för detaljplan för bostäder inom Särö 1:440 i Särö

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt 2023-10-13 genom delegationsbeslut att genomföra granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 26 oktober till 17 november 2023.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ytterligare två enbostadshus inom fastigheten Särö 1:440.

Sammanfattning

Under granskningstiden inkom 17 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak påverkan på Särö Utsiktsväg, påverkan vid genomförande samt påverkan på intilliggande hotellverksamhet. Övriga synpunkter finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att delar av planbeskrivningen förtydligas. Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Särö 1:100, Särö 1:111, Särö 1:441, Särö 1:446, Särö 1:458, Särö 1:510 samt från privatpersoner verksamma på Säröhus som yttrade sig under samrådet/granskningen.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkter finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Strandskydd

Efter ytterligare utredning av frågan om strandskydd efter plansamrådet har Länsstyrelsen nu kommit fram till att utvidgat strandskydd om 300 meter inte återinträder på den nu aktuella fastigheten. Detta eftersom den inte berörs av något beslut enligt nuvarande 7 kap. 14 § miljöbalken (MB) om utvidgat strandskydd.

Länsstyrelsen anser att det är 100 meter strandskydd som återinträder.

Om någon del av den nu aktuella fastigheten ligger inom dessa 100 meter ska det på plankartan framgå vilket område som omfattas av strandskydd. Upphävandet av strandskyddet hanteras lämpligen genom en planbestämmelse. I planbeskrivningen ska det framgå vilket eller vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB som åberopas för upphävande av strandskyddet, vilka natur- och friluftsvärden som finns på platsen samt varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Rådgivande synpunkter

Planbestämmelser

I planbestämmelsen a2 om ändrad lovplikt för trädfällning bör det förtydligas att trädets stamdiameter mäts i brösthöjd. Det är en branschstandard som man inte kan förvänta sig att allmänheten känner till.

Kommentar:

Inför antagande av detaljplanen har området som omfattas av strandskydd uppdaterats utifrån lämnad information från länsstyrelsen. Endast en mindre del av fastigheten nordvästra del omfattas av strandskydd. Här föreslås ingen bebyggelse eller andra åtgärder. Med anledning av att del av fastigheten som omfattas av återinträtt strandskydd inte kommer bebyggas eller omfattas av några ändringar, gör kommunen bedömningen att det inte är nödvändigt att upphäva strandskyddet inom del där det återinträder.

Planbestämmelsen a2 har uppdaterats enligt länsstyrelsens yttrande.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har beaktats. Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Kungsbacka kommun noterar yttrandet.

3. Trafikverket

Trafikverket anser fortsatt att väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen bör därför ta över huvudansvar för väghållningen längs väg 955 från anslutning med väg 954.

Kommentar:

Kungsbacka kommun noterar yttrandet och hänvisar till tidigare svar.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har inga synpunkter på granskningshandlingen.

Kommentar:

Kungsbacka kommun noterar yttrandet.

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Det är en förutsättning av räddningsfordon kan angöra planområdet från Särö Utsiktsväg, så avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon och byggnader inte blir för långt.

Befintlig väg är något brantare än vad RSG normalt eftersträvar inom planlagt område (cirka 10% istället för 8%). Egenskapsgränsen för "gata" är tilltagen och bedöms ge förutsättningar för angöring trots den branta lutningen. 18% som uppges i planbeskrivningen bör betraktas en övre gräns för vilken längdslutning RSG kan tillåta och då inte i samband med en kurva.

Om det är aktuellt med en noggrannare analys av framkomligheten kan körspår och typfordon "Lu" enligt Trafikverkets publikation 2022:002 användas.

Bedömning

RSG har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Kungsbacka kommun noterar yttrandet.

Sakägare

6. Fastighetsägare till Särö 1:100

Länsstyrelsen skriver: "Ett av uttrycken för riksintresset är stora villor med lummiga parkliknande trädgårdar och i kulturmiljöprogrammets rekommendationer står att de stora trädgårdarna ska respekteras och bibehållas samt att sprängningar, utfyllnader och hårdgörande av marken ska undvikas".

Med utgångspunkt från denna skrivelse är det klart olämpligt att genomföra detaljplanen. Att dra en ny väg från Särö Utsiktsväg, genom fastigheten och uppför ett berg, strider mot kulturmiljöprogrammets rekommendationer. Den stora trädgården respekteras inte och bibehålls inte. Sprängningar, utfyllnader och hårdgörande av mark kommer inte att undvikas. Slutsatsen är att projektet strider mot riksintresset. Inkomna synpunkter från berörda grannar bör också beaktas och tas på ett större allvar inför ett beslut om detaljplanen.

Kommentar:

Länsstyrelsen skriver även i sitt samrådsyttrande att de gör bedömningen att planförslaget inte kommer innebära större negativa konsekvenser för riksintresset eller kulturmiljön i övrigt. De skriver dock att det vore lämpligt att begränsa möjligheten att hårdgöra marken inom planområdet, vilket plankartan kompletterades med inför granskningen. Enligt planförslaget får max 40% av fastighetsarean hårdgöras.

Det stämmer att planförslaget kommer innebära en påverkan på kulturmiljön då sprängningar/spräckningar för både väg och byggnader kommer behöva genomföras. För att minimera påverkan är det reglerat i planhandlingarna att sprängningar ska ske på ett hänsynsfullt sätt och i begränsad omfattning. Tillkommande fastigheter kommer vara minst 1800 kvadratmeter vilket säkerställer att stora trädgårdar bibehålls. Bedömningen från Kungsbacka kommun är att påverkan inte är av sådan omfattning att planförslaget vore olämpligt.

Sammanfattningsvis anser Kungsbacka kommun, i likhet med länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland, att planförslaget inte strider mot riksintresset för kulturmiljövård.

7. Fastighetsägare till Särö 1:111

Fastighetsägaren vidhåller de invändningar som tidigare framförts mot detaljplanen samt tillägger även nedan.

Det saknas objektiva skäl till förestående planläggning

Det är oklart vilka skäl som ligger bakom föreslagen planläggning, då det saknas tydliga skäl som talar för planförslaget, men det finns en mängd tydliga skäl emot den. Det går bara att spekulera vilka skäl

som ligger bakom att kommunen ändå väljer att gå vidare med planläggning. Eftersom det saknas gångbara skäl för det allmänna att genomdriva planläggning måste en utanförstående ifrågasätta hur det ligger till med objektiviteten inom kommunens plankontor. Detta bör kommunledningen undersöka.

Antas detaljplanen kommer den att överklagas. Fastighetsägaren är tvungen för egen del att undersöka om det finns anledning misstänka att ovidkommande hänsyn har förekommit inom kommunens planläggningsarbete. Hur ska kommunmedborgarna kunna veta att det inte har förekommit tjänstefel när kommunen bedriver planläggningsarbete utan synbart allmänintresse?

Fastighetsägaren nämner att det är viktigt att skilja allmänna intressen, till exempel nödvändig samhällsinfrastruktur av olika slag, från enskilda medborgares vinstintressen. I detta fall saknas allmänna intressen för detaljplanen. Enskilda medborgares vinstintressen bör inte få gehör när det föreligger motstående starkare intressen, både allmänna och enskilda.

Säröhus verksamhet och dess gäster förutsätter att vistelser på spa- och konferensanläggningen inte störs av buller och annat ljud från omgivningen. Föreslagen detaljplan äventyrar verksamheten vid Säröhus och därmed även en mängd arbetstillfällen, på grund av det betydande bullret som kommer att orsakas av ett genomförande av detaljplanen (såväl under byggfasen som därefter). Höga tjänstemän hos kommunen, tidigare chef på samhällsbyggnadskontoret, har på goda grunder avrått från exploatering av aktuell fastighet. Det saknas varje form av skäl för kommunen att avvika från denna avrådan. I vart fall har inte någon kunnat redovisa några välgrundade skäl för avvikelser från tjänstemannens avrådan.

Historisk bakgrund

Vid beredning av plan S88 krävde Särö Väg- och Villaförening att kommunen skulle ta hela VA kostnaden, detta på grund av de stora fastigheterna. Kommunen gjorde plan med ett antal nödvändiga exploateringar. Detta tillbakavisades å det starkaste då ”*som alltför stor förtätning*”. Dåvarande stadsarkitekt lät då varje enskild fastighetsägare komma med sitt förslag till förtätning.

I princip alla fastighetsägare på Särön krävde *en till flera* avstyckningar av egen fastighet, med ett noterbart undantag: fastighetsägare till 1:440. Motivering till att inte önska avstyckning var att den stora tomten är en del av Nordanskog och skall bevaras, likaså att de boende i området, inkl. undertecknad, förvärvat sina fastigheter med anledning av det lummiga och naturnära läget intill Nordanskog. Många boende i området ser det naturnära och lummiga läget intill Nordanskog som underbart och en betydande del av boendekvalitén. Undertecknads ägande av 1:110 och de utförda stora investeringarna i fastigheten grundar sig främst i det fria och naturnära läget. Den nu planerade exploateringen, av i praktiken en del av Särö Nordanskog, har inte funnits i fastighetsägarens föreställningsvärld.

Det är märkligt att denna fastighet (1:440), *av alla på Särön*, har valts ut av *politiken* som exploaterbar, när ingen annan fastighet på hela Särön har givits denna möjlighet. Det saknas varje form av skäl till denna särbehandling.

Skulle planen antas uppstår dessutom prejudikat för hur fastigheter får avstyckas och exploateras på Särön och i anslutning till Nordanskog (vilket inom kort ett naturreservat). Kommunen har att förhålla sig till den kommunala likabehandlingsprincipen, där lika fall ska bedömas och behandlas lika. Antas förestående detaljplan öppnar det naturligtvis för alla de fastighetsägare som tidigare inte fått genomföra önska exploatering och avstyckning att begära upprättandet av "frimärksplaner", precis som den nu förestående detaljplanen för 1:440.

Detta är nu ett allmänt samtalsämne på Särön. Många fastighetsägare skulle tjäna stora pengar på exploatering och avstyckning av sina fastigheter (sammanlagt förmodligen i storleksordningen +100 MSEK). Givet att kommunen snart kanske har antagit en frimärksplan som medger exploatering och avstyckning, måste ju även övriga fastighetsägare erbjudas lika rättighet. Risken är således uppenbar för att denna lilla detaljplan får omfattande konsekvenser på Särön. Detta är en stor risk för både riksintresset och den värdefulla miljön på Särön.

Vid en av de senare försäljningarna i området, för ca 3 år sedan, gick den då aktuella fastigheten (obebyggd på mycket svårexploaterad mark) för ca 10 MSEK. Det är således tydligt att det finns ett stort ekonomiskt incitament för fastighetsägarna att göra motsvarande vad som nu planeras på 1:440. Enligt kommunal likabehandlingsprincip ska de i så fall också ha rätt till det. Något annat vore ogrundad särbehandling av 1:440. Det är oklart om kommunen har insett och bedömt denna aspekt.

Särö Nordanskog naturreservat

"Särö Nordanskog naturreservat" är nu det fastställda namnet på det snart bildade naturreservatet. Säröhus har för snart ett år sedan lämnat över de hektar mark som tidigare införlivats som skydd mot exploatering (betydande belopp). I den exploatering som nu möjliggörs av den förestående detaljplanen tas ingen hänsyn till naturvärdena. Andra – oklara – enskilda intressen tillåts gå före. Utdrag ur Länsstyrelsens förslag till beslut om bildande av Särö Nordanskogs naturreservat i Kungsbacka kommun, 2023-10-13, 511-2413-16:

Särö Nordanskog tillsammans med sin systerskog Särö Västerskog (naturreservat sedan 1974) hör till de mest värdefulla kustädellövskogarna på den svenska västkusten och är kanske de mest intressanta områdena vad avser biologisk mångfald kopplad till ekskog i länet. De är kända för sin artrikedom, förekomst av intressanta arter av skilda organismgrupper, urskogsliknande former, gamla träd och långa skogliga kontinuitet.

I Länsstyrelsens förslag till beslut om bildandet av naturreservat för Särö Nordanskog återfinns Länsstyrelsens beskrivning av området. Det rör sig om mycket stora naturvärden:

Vid en inventering av Särö Västerskog och Nordanskog 2021-2022 kunde 143 lavararter (inkl. 35 naturvårdsarter) registreras i Särö Nordanskog, helt i paritet med Särö Västerskog. Majoriteten av dessa arter är kopplade till eken, men även tallen är viktig livsmiljö för lavar. Andra organismgrupper som fåglar, mossor, svampar, landmollusker och insekter har undersökts och man har funnit dem artrika på Särö.

Andra organismgrupper är fåglar (havsörn syns regelbundet slå sig ner i träden), mossor, även vitryggad hackspett och salamander är dokumenterade av fastighetsägare. Till det tillkommer flera svampar, landmollusker och insekter. Allt har man funnit på det artrika Särö.

Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande över aktuell detaljplan att ett skyddsavstånd mot kommande naturreservat om 20 meter bör upprätthållas som en lämplig skyddsåtgärd. Det skyddsavståndet upprätthåller kommunen dock inte. En tillfartsväg tillåts uppföras så nära som 7,3 meter från det framtida naturreservatet. Uppförandet av vägen kommer av naturliga skäl att medföra skövling av skog. Det framgår inte vilka allmänna skäl, som väger tyngre än Länsstyrelsens anförda skyddsintresse med hänsyn till det framtida naturreservatet, som ligger bakom kommunen skäl att frångå Länsstyrelsens tydliga uttalande om att 20-meters skyddsavstånd. Det finns naturligtvis goda skäl för Länsstyrelsens uppfattning beträffande skyddsavstånd. Syftet med naturreservatet minskar markant om man tillåts ianspråkta mark för exploatering precis invid reservatgränsen. Härtill fragmenteras den biotop man önskar värna, alltmer. Det saknas över huvud taget skäl att tillåta exploatering av Särö 1:440.

Kommunens förhållningssätt visavi det planerade naturreservatet, vilket ju dessutom ligger väl i linje med hur Säröns icke förtätade bostadsbebyggelse, visar tydligt att man till och med är berett att låta ett enskilt vinstintresse gå före ett allmänt intresse.

Naturinventering utförd av Naturcentrum AB

Som underlag för den föreslagna detaljplanen har kommunen anlitat Naturcentrum AB. Det finns anledning att framhålla att detta konsultbolag anlitats av annan berörd part i detaljplaneärendet. Har verkligen kommunen försäkrat sig om att Naturcentrum AB inte har uppdrag för annan part i samma detaljplaneangelägenhet? Jag ifrågasätter om uppgifterna från Naturcentrum AB kan läggas till grund för någon slutsats överhuvudtaget beträffande miljöpåverkan. Mot denna bakgrund kan inte en detaljplan beslutas, innan dess att en helt fristående naturvärdesinventering utförts av ett bolag som inte tidigare bistått någon part i ärendet. Utan detta föreligger tvivel kring en av de viktigaste utredningarna, som utgör underlag för detaljplanen.

Övrigt

Under samrådstiden inkom 71 skrivelser. En överväldigande majoritet är negativa till den planerade exploateringen och detaljplanen.

Avslutning

Som framgår föreligger en mängd skäl till inte anta den aktuella detaljplanen. Jag hoppas att kommunen tar till sig av kritiken och inser att det har blivit fel. Det är bättre att göra om och göra rätt, än att stå fast vid en inslagen väg trots all välgrundad kritik som framkommer.

Kommentar:

Det saknas objektiva skäl till förestående planläggning

Att all planläggning i någon grund ska utgå från att bidra till ett allmänt intresse är felaktigt. I merparten av all planläggning föreligger det ett enskilt intresse, om det så rör bostäder, industri eller annan användning. All planläggning ska däremot syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Det stämmer att Säröhus verksamheter kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen i form av sprängning och byggnation. Detta sker dock under en begränsad tid och det finns allmänna råd och riktvärden kopplat till buller vid byggplatser som är till för att begränsa omgivningspåverkan. De allmänna råden och riktlinjerna finns till för att möjliggöra för byggnation i redan bebyggda områden.

Det stämmer att kommunen vid tidigare tillfälle givit ett negativt planbesked för fastigheten Särö 1:440. Sedermera har ett planprogram tagits fram för Säröhus och fastigheten Särö 1:440 där beslutande politiker beslutade att fastigheten Särö 1:440 skulle planläggas, trots att kommunens tjänstepersoner föreslog att den inte skulle planläggas. Att så är fallet är inget anmärkningsvärt då tjänstepersonerna lämnar förslag till beslut. I slutändan är det dock kommunens politiker som fattar det slutgiltiga beslutet.

Historisk bakgrund

Planförslaget omfattar ett område som tidigare är planlagt för bostadsändamål med en byggrätt som möjliggör för uppförande av ett enbostadshus. Övrig mark inom planområdet är försedd med prickad mark vilket innebär att denna del inte får bebyggas. Det innebär dock inte att omkringliggande fastighetsägare med säkerhet kan räkna med att platsen fortsatt kommer vara grön och lummig. Eftersom marken är planlagd för bostadsändamål finns det inga skydd avseende träd och vegetation.

I planbeskrivningen för planförslaget nämns detta som en konsekvens, det vill säga att föreslagen planering kan få effekten av att liknande åtgärder kan komma att prövas på Särön. Detta har förtydligats ytterligare i antagandehandlingarna.

Samtidigt ska det ske en prövning för varje enskild plats och utifrån dess specifika förutsättningar. I det specifika fallet rör det sig om en fastighet som sedan tidigare är planlagd för bostadsändamål. Det innebär exempelvis att en liknande bedömning inte kommer gå att göra för fastigheter som är planlagda för Natur/Park.

Särö Nordanskog naturreservat

Planförslaget tar hänsyn till det tilltänkta naturreservatet på flera olika sätt:

- *Delar närmast Naturreservatet får inte förses med byggnad.*
- *Marken närmast naturreservatet får inte höjas mer än 20 centimeter.*
- *Marklov krävs för att ta ned träd med en stamdiameter över 20 centimeter i brösthöjd.*
- *Mängden hårdgjord yta begränsas till 40% av fastighetsarean.*
- *Större fönsterpartier får inte uppföras mot naturreservatet.*
- *Tak mot naturreservatet får inte utformas med glansiga takpannor och liknande.*

I länsstyrelsens samrådsyttrande lyfter dem fram att om området ska planläggas för bostäder behöver en inventering av skyddade arter genomföras samt beskriva hur arter påverkas och hur planen ska anpassas för att inte påverka dessa arter. Framtagen naturinventering har visat att planområdet inte innehåller några skyddsvärda arter och att planförslaget inte leder till några negativa konsekvenser kopplat till Särö Nordanskog. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens rekommendation om ett skyddsavstånd om 20 meter har följts till viss del. Delar av kommande bebyggelse och väg kommer ligga närmare än 20 meter från skogen. Samtidigt bedöms inte detta leda till några negativa konsekvenser avseende Särö Nordanskog. Vidare har inte länsstyrelsen nämnt något om naturpåverkan i sitt granskningsyttrande vilket får tolkas som att länsstyrelsen inte har några ytterligare synpunkter på hur frågan hanterats. Föreslagen detaljplan leder inte till någon fragmentering av naturreservatet då det inte ingår i naturreservatet och förslaget leder heller inte till att två skyddsvärda områden skiljs genom ny bebyggelse.

Naturinventering utförd av Naturcentrum AB

Framtagen naturinventering har bekostats och beställt av fastighetsägaren till Särö 1:440 utifrån kommunens egna förfrågningsunderlag. Den som utfört inventeringen är allmänt erkänd som en expert av lavar och har en god erfarenhet av att utföra naturinventeringar vilket även bekräftats av sakkunniga inom kommunen. En intern granskning har skett av utredningen och det har inte funnits några skäl till att misstro utredningens slutsatser. Det har således inte funnits någon anledning från kommunens sida att ifrågasätta utredningen.

8. Fastighetsägare till Särö 1:446

Fastighetsägaren hänvisar till tidigare inskickade skrivelser med argument om att förslaget inte uppfyller kraven för ett antagande av detaljplan. Enligt byggnadsnämndens tidigare beslut år 2015, strider förslaget riksintresse och hot mot den biologiska mångfalden. Fastigheten ligger delvis inom det område som idag utgör Naturreservat för Särö Nordanskog. Fastighetsägaren ansluter sig tillsammans

med alla övriga såröbor som anser att byggnadsnämndens beslut år 2015 att inte godkänna planbesked var helt korrekt. Beslutet att ej godkänna planbesked inom Särö 1:440 ska därför åter gälla.

En oberoende utredning bör genomföras om varför planbeskedet som nekades godkännande år 2015 plötsligt godkändes 2022. Det är otydligt i alla de förklaringar som kommunen kommit med i nämnda fallet. Fastighetsägaren menar på att ärendet inte behandlats på rätt sätt.

Under år 2021 tog kommunen upp ärendet utan ha föregåtts av en projektbeställning. Det strider mot kommunens regelverk. Ett planbesked från Särö 1:440 behandlades år 2015 och avslogs. Finns en senare, ny ansökan om planbesked från innehavaren av 1:440? Denna borde i så fall ha diarieförts och nämnts i det protokoll där projektbeställningen godkändes.

Detaljplanen visar att nyttja Särö Utsiktsväg. Vägen har idag begränsad framkomlighet för större och tyngre fordon, otillräcklig bredd och underdimensionerad bärighet samt en för liten svängradien mot Åleviksvägen. Föreslagen bebyggelse borde angöras från nordost.

Eventuella tillkommande kostnader för infrastrukturförändringar utanför fastigheten såsom dagvatten, elnätet, dräneringar, förändringar i vägbanan med mera måste specificeras. Vem eller vilka ska bära uppkomna kostnader som påverkats av nybyggnationen? Att hänvisa till det formella regelverket kring de olika åtgärderna är inte tillräckligt och måste framgå i detaljplanen.

Kommunen (VA-kollektivet) får kostnader för eventuell utbyggnad av nya VA-ledningar i Särö Utsiktsväg vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

I planbeskrivningen under rubriken *Anläggningar utanför planområdet*, står att läsa:

"kommunen kan komma behöva förlänga befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i Särö Utsiktsväg. Samarbete behöver ske med Särö vägförening som förvaltar vägen".

Fastighetsägaren vill säkerställa att dessa kostnader, uppkomna av planerad nybyggnation, kommer att drabba Särö 1:440 och inte skattebetalare i kommunen, ej heller Särö Vägförening. Detta yrkande gäller även eventuella kostnadsdrivande åtgärder av Särö Utsiktsväg på grund av nybyggnationen.

Stora delar av fastigheten Särö 1:440 utgör en del av naturvårdsområde Särö Nordanskog. I Riksantikvarieämbetets karta, som bifogats, framgår att området för exploatering ligger inom skyddat område. Skyddsvärda områden får ej bli föremål för exploatering. Förslag till detaljplan för Särö 1:440 strider mot exploatering av skyddsvärda, rödlistade arter, allmänhetens möjligheter att ströva i Nordanskog, ett naturreservat. En expert från Naturhistoriska Museet har bland annat hittat ett flertal skyddsvärda arter inom det aktuella området. Vidare strider den mot tidigare fastställda mål att inte exploatera Särön, bibehålla stora tomter som påminner om den så kallade badhusepoken och inte tillåta nybyggnation på fastigheter med stora tomter.

Spill-och dagvatten

Hur anläggningen av nya vägar till de nya fastigheterna och eventuell anslutning till huvudbyggnaden ska utföras behöver redovisas tydligare. Vilka konsekvenser får förslaget för intilliggande träd och deras rotsystem? Hur kommer dräneringarna från dessa nya vägar att påverka Särö Utsiktaväg? Här måste göras en förnyad konsekvensanalys.

Under rubriken Överväganden och konsekvenser sid.18 Planbeskrivning.

Vatten och miljö kvalitetsnorm för vatten.

Genom att förändra markanvändningen ökar föroreningarna från planområdet. Detta är en naturlig följd av att skogsmark och berg i dagen byts ut mot asfalterade ytor och bebyggelse. Hårdgjorda ytor inklusive tillfartsvägar, parkeringsytor, garage, förråd och huvudbyggnader uppgår till mer än 1000 kvadratmeter per fastighet. Föroreningarna är så allvarliga att de innebär att recipienten ej uppnår miljö kvalitetsnorm. Åtgärder i planen måste kompletteras för att säkerställa att miljö kvalitetsnormen uppnås. Länsstyrelsen har påtalat att dagvattenhanteringen ska säkerställas. Det måste i planen anges betydande fördröjande åtgärder gällande hårdgörning.

Tillstånd för Särö 1:440 betyder att alla övriga fastighetsägare på Särön med storleksordningen 8000 kvadratmeter ska kunna stycka av. Är det på detta sätt ansvariga ska bevara Särö-karaktern för kommande generationer. Av ovanstående framgår att planen ej ska godkännas.



Kommentar:

I samband med framtagande av detaljplan genomförs en prövning där olika aspekter utreds, däribland påverkan på riksintressen. Att kommunen vid ett tidigare beslut skrivit att föreslagen åtgärd har en påverkan på riksintressen innebär inte att kommunen vid ett senare tillfälle kan göra en annan bedömning.

Att kommunen tog upp och behandlade ärendet, i form av framtagande av förslag till detaljplan för Särö 1:440, har sin grund i det framtagna planprogram för Säröhus som kommunstyrelsen beslutade att godkänna 2018-03-27 §67 där även Särö 1:440 ingår. Vid samma tillfälle beslutade kommunstyrelsen att hemställa hos byggnadsnämnden att utarbeta förslag till ny detaljplan för Säröhus när principavtal är tecknat med fastighetsägaren till Säröhus. Här ingick även fastigheten Särö 1:440 då fastigheten ingick i planprogrammet.

Då en överenskommelse inte kunnat nås mellan fastighetsägare beslutade kommunstyrelsen 2021-05-25 §147 att ge kommundirektören i uppdrag att ta fram projektbeställningar för nya detaljplaner dels för utveckling av Säröhus inom Särö 1:441, dels för bostäder inom Särö 1:440. En projektbeställning för planförslaget har tagits fram och godkänts av kommunstyrelsen 2021-10-26 §374.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2021-12-02 §503 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Särö 1:440. Planarbetet med Särö 1:440 har således sitt ursprung i framtaget planprogram för Säröhus där fastigheten Särö 1:440 ingick. Sedan år 2015 har fastighetsägaren inte inkommit med en ny ansökan om planbesked men som nämnts ovan ingick Särö 1:440 i planprogrammet för Säröhus, för vilka Kungsbacka kommun nu tar fram detaljplaner för.

Att angöra fastigheten från nordost ses ej som möjligt med anledning av att fastighetsägaren inte har någon rådighet över den mark som ligger mellan fastigheten Särö 1:440 och Säröhusvägen. Slutligen skulle en sådan väg behöva gå igenom det tilltänkta naturreservatet vilket länsstyrelsen meddelat inte är möjligt. Inom naturreservat får inga vägar anläggas om de inte har i syfte att möjliggöra för besökare att ta sig till och från naturreservatet.

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppstår till följd av bostadsexploateringen. Planbeskrivningen har förtydligats avseende ansvar för eventuella skador som kan komma att uppstå på Särö Utsiktsväg till följd av byggnationen.

Bifogad karta i yttrandet visar Särö samt kommunal naturvårdsplan. Fastigheten Särö 1:440 ligger inom del av Kungsbacka kommuns naturvårdsplan men så även många andra fastigheter, som i sin helhet är bebyggda. Naturvårdsplanen har en översiktlig och allmän inriktning. Översiktligheten innebär att en grov inventeringsmetodik ligger till grund för planen. Något som förklarar varför redan bebyggda fastigheter är en del av den. Syftet med naturvårdsplanen är att presentera en samlad bild och enhetlig redovisning av naturvårdens värdefullaste intresseområden. Den ska också tjäna som ett långsiktigt handlingsprogram för skydd och vård av områden med särskilt värdefull natur. Naturvårdsplanen beskriver i sig inte hur områdena bör skyddas och vårdas. Detta sker i naturvårdsplaneringen. Naturvårdsplanen ska därför främst ses som ett planeringsunderlag för att ge indikationer på var skyddsvärd natur kan finnas. Naturvårdsplanen visar således inte att delar av den specifika fastigheten är skyddad. Utförd naturinventering för fastigheten Särö 1:440 visar att det inte förekommer någon skyddsvärd natur inom fastigheten.

Förslag till detaljplan kommer påverka allmänhetens möjligheter till att röra sig i området. Den här bedömningen ska dock ställas i relation till allmänhetens möjlighet att röra sig i området i stort och här gör Kungsbacka kommun bedömningen att allmänhetens möjlighet till att nyttja Särö Nordanskog inte påverkas i den omfattningen att planförslaget vore olämpligt.

Vad gäller kulturmiljön och dess karaktär av stora tomter har både länsstyrelsen och kulturmiljö Halland gjort bedömningen att planförslaget inte påverkar kulturmiljön och delar således kommunens bedömning.

Vid framtagande av detaljplan ska kommunen utreda lämpligheten och möjligheten för föreslagen bebyggelse. I planförslaget framgår det hur tillfart till fastigheterna kan ordnas. Det är däremot inte nödvändigt att i detalj beskriva hur anslutningen till de nya huvudbyggnaderna ska utföras.

I samband med att bebyggelsen uppförs behöver fastighetsägaren genomföra åtgärder, exempelvis i form av fördröjande dagvattenmagasin och avskärmande diken, så att dagvatten från området inte ökar i jämförelse med nuläget. Träd som står där den kommande vägen ska gå behöver tas ned. Träd som står längs med den kommande vägen kan komma att påverkas negativt. Utförd naturinventering visar dock att inga av dessa träden är skyddsvärda.

Föreslagen bebyggelse i form av bostäder och komplementbyggnader samt anläggning i form av väg kommer innebära en hårdgörning av fastigheten. Vägen har en längd av cirka 120 meter och ska vara minst 2,5 meter bred, vilket innebär en total yta på 300 kvadratmeter. Inom respektive fastighet får byggnaderna uppta en yta på totalt 310 kvadratmeter. Totalt kommer således ny väg och nya byggnader uppta en yta på cirka 900 kvadratmeter fördelat på tre fastigheter. Vidare får respektive fastighet inte hårdgöras mer än 40%.

Mängden hårdgjord mark som planförslaget möjliggör för är inte av den omfattning att den leder till allvarlig försämring av miljökvalitetsnormerna. Det är framförallt tillkommande väg som kommer ha en påverkan men denna upptar en förhållandevis liten yta varför Kungsbacka kommun inte ser någon risk att miljökvalitetsnormerna försämras i en större utsträckning. För att inte öka mängden dagvatten från fastigheten Särö 1:440 kommer dagvatten behöva fördröjas inom tillkommande fastigheter. Detta kan ske med hjälp av nedgrävda magasin.

I planbeskrivningen för planförslaget nämns detta som en konsekvens, det vill säga att föreslagen planering kan få effekten av att liknande åtgärder kan komma att prövas på Särön. Detta har förtydligats ytterligare i antagandehandlingarna.

Samtidigt ska det ske en prövning för varje enskild plats och utifrån dess specifika förutsättningar. I det specifika fallet rör det sig om en fastighet som sedan tidigare är planlagd för bostadsändamål. Det innebär exempelvis att en liknande bedömning inte kommer gå att göra för fastigheter som är planlagda för Natur/Park.

9. Fastighetsägare till Särö 1:458

Nyligen har bildandet av Särö Nordanskogs naturreservat fastställts. Fastighetsägaren efterfrågar svar från kommunen på de två ställda frågorna under rubriken "*övriga kommentarer*" som yttrande part framförde under samrådet.

Eventuell lämplighet av önskad / föreslagen bebyggelse

Med hänsyn till områdets storlek i kombination med topografin är det ej rimligt att föreslå mer än möjligen ytterligare en bostad på 1:440 om en trivsam tomt-och boendesituation skall uppstå. Planförslaget är trångt. Om, som föreslås, omfattande sprängningsarbete ska undvikas samtidigt som markutjämningen inte får överstiga 20 cm finns inte utrymme för mer än högst ett eventuellt enbostadshus.

Fastighetsägarna förstår att förslaget om två bostäder har sin huvudsakliga grund i att ekonomiskt kunna möjliggöra för de omfattande sprängnings-, planerings- och övriga mark- och VA-arbeten som måste tillkomma. Föreslagen sträckning av väg är så onaturlig och logistiskt bakvänd att den måste ha sin naturliga grund i annat än praktiska skäl. Det står för var och en givetvis klart, vid betraktande av både plan - och ej mindre vid besiktning på plats - att det naturliga valet givetvis vore att förlänga befintliga Säröhusvägen för att skapa anslutning till den nya bebyggelsen. Detta skulle emellertid skapa ännu större belastning än som redan råder på denna hårt belastade väg samtidigt med störning för närliggande hotell och boende samt troligen nödvändiggöra ytterligare grannars och markägares godkännanden - därtill nya planärenden för ny vägsträckning. Detta tänkbara förslag har uppfattats utsiktslös för framgång, varför beställaren fått föreslå planförfattarna att istället nyttja sin egna tomtmark också för vägbyggnationens förläggning, i sig en klok och naturlig lösning.

Förläggning av nya (nytt), hus, av väg och VA

Redan föreslagen uppfart från Åleviksvägen via Särö Utsiktsgata innebär synnerligen kraftig och ständig miljöförsämring för de närboende - och i all synnerhet under hela perioden för markberedning och byggnation. Vägbygget kommer att kräva mycket omfattande sprängning och tunga dumpertransporter. Stora bergspartier tvingas sprängas och tillhörande massor måste transporteras bort. (Alternativet att på plats krossa berget och fördela massor skulle innebära för kringboende olidligt höga ljudnivåer och kan inte få förekomma. Så skedde för några år sedan vid det senaste nybygget på Säröhusvägen där en stor krosstation inrättades - i praktiken liktydigt).

Kommentar:

Eventuell lämplighet av önskad/föreslagen bebyggelse

Det stämmer att topografin inom området är kuperad men tillkommande fastigheter kommer vara minst 1 800 kvadratmeter, vilket är i samma storlek som omkringliggande fastigheter. Inom de fastighet som tillkommer till följd av planförslaget kommer kommande bebyggelse kunna uppta max 310 kvadratmeter. Det innebär att övriga yta av fastigheterna, cirka 1500 kvadratmeter, kommer kunna nyttjas som trädgård, undantaget delar som omfattas av väg.

Sprängning ska undvikas i största möjliga mån då bebyggelsen och infartsvägen ska anpassas till förutsättningarna och terrängen. Detta innebär dock inte att det finns en begränsning i form av 20 centimeter som yttrande part nämner. Bestämmelsen som yttrande part hänvisar till gäller inom det område som vetter mot Särö Nordanskog och gäller alltså inte inom det område där byggnader ska placeras och där den tänkta infartsvägen ska gå.

Kungsbacka kommun ser inte att det är möjligt att dra tilltänkt infart till kommande bebyggelse via Säröhusvägen. Detta beror dels på att fastighetsägaren till Särö 1:440 inte har någon rådighet över den mark som vägen kommer behöva gå över, dels på att vägen skulle behöva gå inom del av det tänkta naturreservat som länsstyrelsen avser att upprätta. Inom naturreservat får inga vägar anläggas om de inte har i syfte att möjliggöra för besökare att ta sig till och från naturreservatet.

Förläggning av nya (nytt), hus, av väg och VA

Kungsbacka kommun delar inte synpunkten om att planförslaget skulle leda till en kraftig och ständig miljööförsämring för närboende. Däremot kommer närboende att påverkas i samband med att planförslaget genomförs. Efter byggnation kommer mer trafik gå på Särö Utsiktsväg men den totala mängden är förhållandevis liten och bedöms inte leda till någon försämring för närboende.

Hur planförslaget ska genomföras är inte fastställt. Det kan dock mycket väl bli så att berg sprängs och att det kräver tunga transporter. Samtidigt kan berg även spräckas för att minska omgivningspåverkan. För att minska påverkan på omgivningen vid byggarbetsplatser har Naturvårdsverket tagit fram allmänna råd gällande buller från byggarbetsplatser.

Övriga kommentarer

Kungsbacka kommun ursäktar om fastighetsägaren upplever att kommunen inte svarat på ställda frågor. De framförda frågorna vid samrådsskedet var:

Vad föranledde att kommunen 2021 tog upp och behandlade ett tidigare ärende som 2015 fått ett negativt planbesked?

Vad var kommunens motiv 2021 att göra ett helt motsatt ställningstagande jämfört med tidigare välmotiverade beslutet från 2015?

Att kommunen tog upp och behandlade ärendet, i form av framtagande av förslag till detaljplan för Särö 1:440, har sin grund i det framtagna planprogram för Säröhus som kommunstyrelsen beslutade att godkänna 2018-03-27 §67 där även Särö 1:440 ingår. Vid samma tillfälle beslutade kommunstyrelsen att hemställa hos byggnadsnämnden att utarbeta

förslag till ny detaljplan för Säröhus när principavtal är tecknat med fastighetsägaren till Säröhus. Här ingick även fastigheten Särö 1:440 då fastigheten ingick i planprogrammet.

Då en överenskommelse inte kunnat nås av inblandade fastighetsägare beslutade kommunstyrelsen 2021-05-25 §147 att ge kommundirektören i uppdrag att ta fram projektbeställningar för nya detaljplaner dels för utveckling av Säröhus inom Särö 1:441, dels för bostäder inom Särö 1:440. En projektbeställning för planförslaget har tagits fram och godkänts av kommunstyrelsen 2021-10-26 §374.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2021-12-02 §503 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Särö 1:440. Planarbetet med Särö 1:440 har således sitt ursprung i framtaget planprogram för Säröhus där fastigheten Särö 1:440 ingick.

Då samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Särö 1:440 har kommunen i samband med upprättande av förslag till detaljplan gjort en bedömning av hur planförslaget påverkar kulturmiljö och naturvärden. I samband med detta har kommunen kommit fram till att kulturmiljön inte påverkas av planförslaget i den grad att det vore olämpligt, något som delas av länsstyrelsen i Halland och kulturmiljö Halland. En naturinventering har utförts vilken visar att det inte finns några skyddsvärda naturvärden inom fastigheten och att planförslaget inte påverkan naturmiljön.

10. Fastighetsägare till Särö 1:510

Fastighetsägaren har med bestörtning tagit emot samhällsbyggnadskontorets förslag till rubricerade detaljplan. Ingen hänsyn har tagits till fastighetsägarens och dess grannars uppfattning att Särö Utsiktsväg inte får eller kan användas som tillfart till de tänkta nya husen. Utsiktsvägen är inte byggd för att tåla den påfrestning som bygge av en väg och två hus skulle innebära. Däremot går det utmärkt att dra en väg från baksidan av Säröhus, där Säröhusvägen slutar. Säröhusvägen är bred och stabil och byggd för att tåla alla tunga varutransporter, som dagligen kommer till hotellet.

Fastighetsägaren har tillsammans med fastighetsägaren till Särö 1:440 gått sträckan som visar hur vägen är tänkt att gå och var husen är tänkta att ligga. Det visar sig då, att en väg ifrån baksidan av Säröhus skulle bli betydligt kortare och inte skulle störa hotellet. Förslaget att öppna upp muren till fastigheten 1:440 mellan huvudbyggnaden och garaget är en mycket dålig lösning både för fastighetsägaren till Särö 1:440 och för grannarna vid Utsiktsvägen.

Enligt förslagen lösning skulle fastighetsägaren få ytterligare en väg framför sitt sovrum och balkong. Vid halt väglag riskerar fordon från de nybyggda villorna kör in i min mur. Dessutom skulle fastighetsägaren störas av trafiken. Det är illa nog med den trafik som redan går på Utsiktsvägen. Som fastighetsägaren framhållit i flera skrivelser, är den inte gles utan betydande, även om skyltarna säger att infart är förbjuden.

Utsiktsvägen har också ett stort problem med vattenflöden uppifrån Säröhus. Fastighetsägaren har ett konstant vattenflöde från hotellet ner mot sin gavel, som inte har kunnat avhjälpas genom dränering och omläggning av gårdsplanen. Fuktskador bildas hela tiden i de rum som vetter upp mot hotellet. När det regnar rinner även vatten ner ifrån berget vid de tilltänkta villorna. Att leda ännu mer vatten ner till Utsiktsvägen är inte möjligt. Åtgärder för att förbättra avrinningen på vägen måste under alla omständigheter vidtagas. Vid sprängning kan vattnet leta sig många nya vägar och tar ingen hänsyn till, hur fastighetsägaren har planerat avrinningen. Det bevisar det varmvatten som rinner ner mot gaveln, när det blir en läcka på rören i hotellet. Fastighetsägaren är rädd för att få ner mer vatten till fastigheten, både från de tilltänkta villorna och från den pool som Säröhus vill bygga på hotellets tak.

Fastighetsägaren hänvisar också till dess skrivelser till kommunen 2022-06-01, 2022-06-02, 2022-06-03 och 2022-06-20 och vidhåller, att fastighetsägaren inte kommer att godkänna att Särö Utsiktsväg tas i anspråk för byggnation av två nya bostäder med tillhörande infartsväg på fastigheten 1:440.

Kommentar:

Kungsbacka kommun ser inte att det är möjligt att dra tilltänkt infart till kommande bebyggelse via Säröhusvägen. Detta beror dels på att fastighetsägaren till Särö 1:440 inte har någon rådighet över den mark som vägen kommer behöva gå över, dels på att vägen skulle behöva gå inom del av det tänkta naturreservat som länsstyrelsen avser att upprätta. Inom naturreservat får inga vägar anläggas om de inte har i syfte att möjliggöra för besökare att ta sig till och från naturreservatet.

För att minska risken för olyckor vid halka ska infartsvägen får ska vägen anpassas. Det innebär att lutning av vägen de första 5 metrarna inte får överstiga 2,5 procent. Kungsbacka kommun kan inte förhålla sig till att vägen olovligen nyttjas.

Planförslaget kan inte ta hänsyn till eventuellt vatten från Säröhus som då ansvaret för detta ligger på Säröhus. I samband med byggnation av nya bostäder kommer fastighetsägaren behöva utföra fördröjande åtgärder kopplat till dagvatten för att inte öka mängden dagvatten som idag påverkar Särö Utsiktsväg.

11. Fastighetsägare till Säröhus AB – Särö 1:441

Säröhus AB och dess dotterbolag Säröhus Hotell & Restaurang AB, inkommer härmed med granskningsyttrande beträffande Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö I :440 i Kungsbacka.

Säröhus vidhåller i tillämpliga delar vad som framfötts i dess samrådsyttrande i samma ärende och tillägger i övrigt det följande.

Granskningsyttrandet inleds med en kortare redogörelse för bakgrund och omständigheter. Därefter behandlas ett antal av planförslagets större brister. Yttrandet avslutas med förbättringsförslag avseende planförslaget.

Bakgrund och omständigheter

Inledning

Som nämnts i samrådsyttrandet driver Säröhus AB hotell-, spa- och konferenssamheten Säröhus och är genom dotterbolaget Säröhus Hotell & Restaurang AB, ägare av fastigheten Kungsbacka Särö I :441. Verksamheten och fastigheten är direkt angränsande till föreslaget planområde på Särö 1:440. Både Säröhus AB och Säröhus Hotell och Restaurang AB är direkt berörda av planförslaget.

Liksom framfört i samrådsyttrandet motsätter sig Säröhus AB och Säröhus Hotell & Restaurang AB av flera skäl planförslaget. Säröhus noterar att planförslaget har uppdaterats på så sätt att tillfartsvägen till de tillkommande byggrätterna har flyttats. Det är en positiv justering av planförslaget, men på intet sätt tillräckligt. I nästkommande avsnitt framförs ett antal av skälen till varför Säröhus fortsatt motsätter sig planförslaget.

Kort om Säröhus

Säröhus är en av Västsveriges bästa och mest framgångsrika hotell-, spa- och konferensanläggningar. Säröhus har ett magnifikt högt läge på Särön med en vidunderlig havsutsikt. Runt anläggningen finns ypperliga möjligheter till rörligt friluftsliv, bland annat på grund av närheten till naturreservatet Särö Västerskog och det snart bildade naturreservatet Särö Nordanskog.

Säröhus är en av Kungsbacka kommuns största privata arbetsgivare. Under 2021 var Säröhus AB den (delat) nionde största privata arbetsgivaren i kommunen. Särö hus har idag ca 150 anställda, varav ca 40st. är tillsvidareanställda, ca 100 st. visstidsanställda och ca 10st. är praktikanter. Av de anställda är mer än 50 procent under 20 år gamla. Det innebär att Säröhus fungerar som en språngbräda ut i arbetslivet för många unga, genom att erbjuda det så värdefulla första jobbet.

Bakgrund till förestående planläggning

Ägaren till Särö 1:440 ansökte 2015 om planbesked för just Särö 1:440, för att ändra prickmark till byggrätter. Syftet var att möjliggöra en delning av Särö I :440 i tre delar. Det skulle därmed kunna tillkomma två nya enbostadshus, precis som i nu aktuellt planförslag. Kommunen avslog 2015 års ansökan.

Särö hus AB sökte för egen del om detaljplan 2016 för detaljplan avseende Särö 1:441. Ett planprogram för hotellet som utredde samtliga relevanta frågeställningar inför en kommande planläggning togs fram. I detta planprogram lyfte kommunens planeringschef in Särö 1:440, utan att efterfråga Säröhus inställning till detta. Säröhus finner agerandet som märkligt och ställer sig negativt till det. I tjänstemannaskrivelse uppgavs dock att grannfastigheten Särö 1:440 inte skulle vara inkluderad i hotellets kommande detaljplan. 2018 tog kommunstyrelsens arbetsutskott samt kommunstyrelsen beslutet att Säröhus skulle få gå vidare med detaljplan och att fastigheten Särö 1:440 ändå skall ingå i detaljplanen med möjlighet att pröva en till två nya byggrätter för bostadsändamål. Beslutet att fastigheten Särö 1:440 ska planläggas härstammar således från Säröhus planprogram och nyssnämnda beslut togs av kommunstyrelsen.

Planförslagets brister

Planförslaget har ett flertal betydande brister. Nedan redogörs för ett urval av dessa.

Intresseavvägning och underlag

Vid planläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, 2 kap. 1 § Plan- och bygglagen (PBL). Kommunen är alltså skyldigt att göra en intresseavvägning i samband med planläggning. Det allmänt hållna kravet i 2 kap. 1 § PBL preciseras vidare i 4 kap. 36 § PBL. Av den bestämmelsen följer att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

För att kunna göra en adekvat intresseavvägning och för att över huvud taget kunna bedöma om detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till omgivningen behövs ett välgrundat underlag som visar hur planförslaget påverkar de olika intressen som ska vägas mot varandra. Om ett sådant underlag saknas blir intresseavvägningen inte mer än rena gissningar. Säröhus anser att kommunens planarbete i denna del har betydande brister.

Specifikt anser Säröhus att det bland annat saknas utredningar som undersöker den potentiella påverkan av detaljplanen på närliggande hotellverksamhet, såväl under byggtiden som därefter. Det är viktigt att dessa aspekter beaktas och undersöks noggrant för att säkerställa en rättvis och korrekt avvägning av intressena i planprocessen. Det saknas utredningar av vilket buller som kan drabba Säröhus verksamhet på grund av detaljplanen. Säröhus bedriver en särskilt störningskänslig verksamhet, varför bullerutredningar är av stor vikt för att kunna göra en riktig intresseavvägning.

Hade kommunen utifrån ett välgrundat underlag gjort en korrekt intresseavvägning, hade kommunen kommit fram till att det enskilda intresset av detaljplanen inte i närheten överstiger de starka allmänna och enskilda intressena mot detaljplanen. Under sådana förhållanden får en detaljplan inte antas.

Mark får endast tas i anspråk för att bebyggas om marken fån allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, 2 kap. 4 § PBL. Säröhus invänder mot att så skulle vara fallet. Inga allmänna intressen gynnas av detaljplanen. Däremot skadas flera allmänna intressen; dels naturvärden på grund av att exploateringen med nödvändighet innebär att värdefull natur i anslutning till det kommande naturreservatet Särö Nordanskog skövlas, dels riskeras en mängd arbetstillfällen på Säröhus på grund av de tillkommande bullerstörningarna.

Ljud & Buller - Kommunen hänvisar till tidigare byggnationer

Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenhet, 2 kap. 9 § PBL. Buller-/ljudstörningar kan utgöra en betydande olägenhet. Säröhus är som nämnts en särskilt störningskänslig verksamhet och anläggningens placering på Särön gör att Säröhus inte har att förvänta sig tillkommande bebyggelse och störningar av nu förestående slag precis intill verksamheten.

Kommunen hänvisar till tidigare byggnationer kring hotellet i sin kommentar gällande intresseavvägning och avseende bullerproblematiken. Detta kan inte ses som en tillräcklig granskning eller utredning. Säröhus har information kring hur dessa byggnationer har påverkat verksamheten samt innehar därtill inspelningar av ljudet. Kommunen har inte kontaktat Säröhus i ärendet gällande ljud och buller och inte heller tagit del av den information som hotellet kan tillhandahålla.

Om en ny detaljplan genomförs i närheten av hotellet kan detta leda till olika störningar för Säröhus. Det har inte gjorts liknande sprängning och byggnation så nära Säröhus tidigare, särskilt inte intill den flygel som vetter mot aktuellt planområde. Därför kan kommunen inte, närmast schablonmässigt, nöja sig med att hänvisa till att det tidigare förekommit byggnation i hotellets närhet utan att "verksamheten behövt lägga ned". Detta särskilt givet att kommunen inte ens besvärat sig med att faktiskt kontakta Säröhus för att efterfråga information om de tidigare bullerstörningarna och hur de har påverkat verksamheten. Kommunens hantering kan inte beskrivas som annat är nonchalant i förhållande till Säröhus. Särskilt givet att Säröhus verksamhet så som en stor arbetsgivare även utgör ett allmänt intresse, emedan förestående detaljplan enkom framtas för att gynna ett enskilt intresse för en enda fastighetsägare.

Det finns dessutom anledning att framhålla att en avvägning mellan det allmänna och enskilda intresse som verksamheten på Säröhus utgör, tillsammans med övriga mot detaljplanen stående intressen, ska vägas mot det enskilda intresset som ligger bakom detaljplanen, även om byggnationen inte skulle leda till en nedläggning av Säröhus. Det är inte så att en negativ påverkan på en verksamhet eller ett enskilt eller allmänt intresse endast är av betydelse vid intresseavvägningen om den negativa påverkan innebär att verksamheten eller det enskilda eller allmänna intresset helt omintetgörs. Någon sådant övervägande har emellertid inte ägt rum.

Tidigare byggnationer i närheten av hotellet har påverkat hotellets drift, även om de huvudsakligen gränsat mot områden som lastbrygga, personalområde och kök. Men nu, med den nya detaljplanen, kommer byggnationen att gränsa mot den del av hotellet som är mest störningskänslig samt är av störst vikt för hotellets verksamhet. I den flygel som vetter mot planområdet finns merparten av Säröhus hotellrum samt konferenslokaler, spa och utomhusområde för gästernas relaxation (solsängar etc.). Det är uppenbart att en gedigen utredning av de framtida störningarna för Säröhus måste göras innan en detaljplan får antas. I detta ingår rimligen att kommunen faktiskt kontaktar Säröhus för att diskutera frågorna. Annars kan inte en adekvat intresseavvägning över huvud taget göras.

Den flygel som direkt vetter mot planområdet är av mycket större betydelse för hotellets drift, än de delar av hotellet som vetter mot tidigare byggnationer i området. Störningar på den flygel som vetter mot planområde skulle ha en direkt inverkan på hotellets verksamhet och kan orsaka problem som påverkar både gästernas upplevelser och i förlängningen Säröhus verksamhet (och arbetstillfällena som finns på Säröhus).

Verksamheten har kämpat med att återhämta sig efter de ekonomiska effekterna av pandemiåren, samtidigt som det nu råder betydande inflation/kostnadsökningar som påverkar turismen och Säröhus verksamhet negativt. Att i detta läge öka hotellets ekonomiska utmaningar, genom att som kommun driva på detaljplanen enkom till förmån för ett begränsat enskilt intresse, är en betydande risk för Säröhus och de arbetstillfällena och positiva betydelse för närmiljön i övrigt som Säröhus står för.

Ljud & Buller-Ansvarsfrågan

Att Säröhus framöver kan tvingas hantera bullerfrågan med enskilda grannar är bekymmersamt. Säröhus verksamhet pågår dygnet runt. Grannarna skulle kunna ha helt andra intressen och syn på vad som är en skälig bullernivå, till exempel vid fester nattetid, varför situationen lätt kan leda till

besvärliga konflikter. Det är inte skäligt att helt överlämna ansvaret för bullerhanteringen till Säröhus när det är kommunen, med sitt planmonopol, som fattar beslutet som leder till den kraftigt ökade risken för bullerstörningar för Säröhus.

Besöksnäringens betydelse

Turismen i Sverige omsatte år 2018 ca 337 miljarder kronor och besöksnäringen fortsätter att växa. Turismnäringen har således en stor betydelse för rikets ekonomi och sysselsättningen.

Det är av stor vikt att diskussionen inte bara fokuserar på Säröhus förhållande till sina grannar, utan även på kommunpolitikernas inställning till turismen som helhet. Det är viktigt att företag erbjuds gynnsamma förutsättningar för att bedriva sin verksamhet och att de kan känna sig trygga att kommunen inte väljer att riskera dess verksamhet på grund av en fastighetsägares enskilda intresse.

Miljöfrågor

Kommunen bemöter inte Länsstyrelsens bedömning om att marken på fastigheten Särö I :440 har höga naturvärden och att det är olämpligt att nyttja den södra delen av fastigheten till byggnation. Kommunens svar fokuserar i stället på att det inte gjordes några fynd av särskilt skyddsvärda arter under naturvärdesinventeringen. Naturvärdesinventeringen kan för övrigt ifrågasättas då den inte utförts av ett företag som är helt fristående i förhållande till andra parter i planärendet.

I samband med det nära förestående bildandet av Särö Nordanskog naturreservat genomförde Länsstyrelsen en utredning av rödlistade och regionalt intressanta arter som har observerats i eller i närheten av naturreservatet mellan år 2000 och september 2023. Denna väl sammanfattade och gedigna utredning av området bör vara en integrerad del av underlaget för detaljplanen.

Det är av yttersta vikt att kommunen beaktar och efterföljer länsstyrelsens rekommendation om att hålla ett avstånd på 20 meter, och inte 7 meter, till Särö Nordanskogs naturreservat i den nya detaljplanen. Det är även av stor betydelse att kommunen följer riktlinjerna kring bebyggelse och hantering av träd inom den markerade zonen på 20 meter från reservatet.

Slutsats

Det föreligger fortfarande ett flertal hinder mot att anta planförslaget. Det är tydligt att planförslaget varken bör eller får antas.

Förbättringsförslag avseende planförslaget

Säröhus motsätter sig starkt planförslaget och i första hand är inställningen att planprocessen omedelbart ska avslutas. I andra hand måste i vart fall det nedanstående beaktas inom ramen för planprocessen.

Säröhus begär att kommunen genomför en grundlig bullerutredning för att identifiera potentiella störningar och bedöma deras konsekvenser för verksamheten. Säröhus förväntar sig att få vara en del av utredningen.

Säröhus begär att kommunen också i övrigt involverar verksamheten och tar hänsyn till dess synpunkter och oro i planeringsprocessen. Vi önskar regelbunden kommunikation och möjlighet att få redovisning av de åtgärder som vidtas för att minimera störningar och buller.

Om en detaljplan - trots Säröhus starka invändningar - skulle antas måste under alla förhållanden det följande beaktas.

Byggrätten närmast Säröhus måste tas bort ur detaljplanen för att minimera störningarna och olägenheterna för vår verksamhet. Dessutom bör den andra tillkommande byggrätten på Särö 1:440 placeras så långt bort från Säröhus som möjligt.

På grund av Säröhus störningskänsliga verksamhet och planområdets omedelbara närhet till den flygel av anläggningen som har störst betydelse för verksamheten finns det särskilda skäl för att kommunen i detaljplanen inför bestämmelser som syftar till att skydda Säröhus från bullerstörningar. Den närmare utformningen av sådana bestämmelser behöver utredas noga, i nära samarbete med Säröhus.

Säröhus AB vill med detta nämnt återigen betona att det är vår bestämda ståndpunkt att planförslaget inte borde eller får antas, även om de nyssnämnda justeringarna av planförslaget görs.

Kommentar:

Intresseavvägning och underlag

Vid framtagande av planförslag görs alltid en avvägning kring enskilda och allmänna intressen. Avvägning går att läsa i planbeskrivningen där det framgår hur kommunen resonerat kring enskilda och allmänna intressen.

Planförslaget kommer påverka Säröhus verksamhet och övriga fastighetsägare närmast planområdet under genomförandet av detaljplanen. Att Säröhus kommer påverkas av buller vid genomförandet av planförslaget är oundvikligt. Samtidigt finns det tydliga riktvärden gällande buller avseende trafik och byggnation. Dessa riktvärden finns till för att minska omgivningspåverkan i redan bebyggda områden. Med anledning av att detta buller är tillfälligt och att det inte går att utreda buller från en oetablerad byggarbetsplats anser Kungsbacka kommun att det inte är skäligt att utreda buller kopplat till detaljplanens genomförande.

Kungsbacka kommun anser heller inte att det är skäligt att utreda buller från bostadsändamål med anledning av ljud från bostäder och dess omgivning i regel inte räknas som omgivningsbuller.

Med anledning av att påverkan på Säröhus är tillfällig när det kommer till buller anser Kungsbacka kommun att det inte finns någon anledning att utreda buller då detta omhändertas i efterföljande processer.

Kungsbacka kommun är medvetna om de enskilda intressen som finns då boende och verksamhetsutövare kommer påverkas av ett genomförande av planförslaget. Klagomål från nya boende mot Säröhus kan inte uteslutas kopplat till buller. De olägenheter som kan drabba

Säröhus till följd av klagomål bedöms dock inte vara betydande på det sätt som avses i PBL och utgör därför inte tillräckliga skäl för att planförslaget skulle vara olämpligt.

Att mark endast får tas i anspråk om marken från allmän synpunkt är lämpligt för ändamålet är inte likställt med allmänt intresse. Utförd naturinventering visar att det inte finns betydande naturvärden som skadas till följd av planförslaget.

Kungsbacka kommun är medvetna om att planförslaget kommer innebära tillfällig störning i samband med genomförande. Denna är dock tillfällig och användningen bostäder är inte sådan användning som kan anses bidra till buller som skulle kunna utgöra en betydande olägenhet. I plan- och bygglagen avser omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar, 1 kap 4 § PBL.

Ljud och buller – kommunen hänvisar till tidigare byggnation

Fastigheten Särö 1:440 är i dagsläget planlagd för bostäder men stora delar av marken är försedd med prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Att en plats är planlagd för ett ändamål ger omkringliggande fastighetsägare en uppfattning om vad som är att förvänta på platsen. Samtidigt innebär inte detta att platsen aldrig kommer vara föremål för en ny detaljplan.

Det stämmer att Kungsbacka kommun inte kontaktat Säröhus i frågan om hur omgivande byggnation påverkat deras verksamhet. Kungsbacka kommun har enbart konstaterat att det förekommit byggnation i Säröhus omgivning vid tidigare tillfällen och att verksamheten fortsatt finns kvar. Att byggnation sker runt om Säröhus är något som rimligtvis bör tolereras med hänsyn till platsens läge och omgivning. Planområdet ligger inom utvecklingsorten Särös yttre del enligt kommunens översiktsplan där det står att på några ställen kan komplettering ske.

Under samråd- och granskningskedet har berörda fastighetsägare och övriga möjlighet att lämna in synpunkter på förslaget. Säröhus har lämnat synpunkter som förklarar för hur deras verksamhet påverkas av planförslaget. Kungsbacka kommun ser därför inga skäl varför en specifik dialog ska hållas med Säröhus.

Kungsbacka kommuns avvägning mellan enskilda och allmänna intressen står att läsa i planbeskrivningen.

I fråga om framtida markåtgärder inom planförslaget kan dessa ske dels genom sprängning, dels genom spräckning av berg där den senare av de två har en mindre omgivningspåverkan. I samband med markåtgärder finns möjlighet för fastighetsägaren till Särö 1:440 att i samråd med Säröhus anpassa eventuella åtgärder för att minska påverkan på verksamheten.

Ljud och buller- ansvarsfrågan

Enligt miljö- och hälsoskydd har det redan i dagsläget inkommit klagomål på Säröhus verksamhet kopplat till buller. Samtliga verksamheter behöver ta hänsyn till sin omgivning för att minska omgivningspåverkan likt buller. Kungsbacka kommun är förstående i att

planförslaget kan komma leda till ytterligare klagomål gällande buller då planförslaget möjliggör för fler bostäder i närheten av Säröhus verksamhet.

Samtidigt finns det gällande riktvärden kopplat industri- och annat verksamhetsbuller som Säröhus redan i dagsläget behöver förhålla sig till. Vägledningen avser buller utomhus från teknisk utrustning såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar med mera. Då ny bebyggelse kommer placeras intill, enligt Säröhus egna utsago, den mest störningskänsliga delen ligger det redan i Säröhus egna intresse att denna del ska vara så tyst som möjlig. Det i sin tur borde innebära att verksamhetsutövaren vill undvika störande fläktar, ventilation med mera som boende skulle kunna ha klagomål på.

Besöksnäringens betydelse

I samband med beslut gällande planförslaget får beslutsfattande politiker ta del av framtagna planhandlingar och inkomna yttranden.

Miljöfrågor

Kungsbacka kommun anser sig besvarat länsstyrelsens synpunkt gällande naturvärden på fastigheten. Detta speglas i länsstyrelsens granskningsyttrande som inte nämner något om naturvärden. I samma yttrande nämner länsstyrelsen heller inget om att ett avstånd inom 20 meter från Särö Nordanskog ska hållas fritt. Detta tolkas som att länsstyrelsen även anser att Kungsbacka kommun besvarat och avhandlat frågan på ett tillräckligt sätt.

Kungsbacka kommun delar inte synpunkten om att utförd naturinventering kan ifrågasättas. Naturinventeringen är utförd av en erfaren biolog som dessutom sitter med i expertkommittén för lavar på uppdrag av ArtDatabanken. En inventering av lavar efterfrågades bland annat av länsstyrelsen i deras samrådsyttrande. Utredningen har granskats av sakkunniga inom Kungsbacka kommun och det har inte hittats någon anledning att ifrågasätta utredningen.

Med anledning av framtagna naturinventering och att den nämnda utredningen som länsstyrelsen genomfört inte omfattar delar av Särö 1:440 ser Kungsbacka kommun att det inte finns behov av att inkludera nämnd utredning.

I samband med naturinventeringen har konsulten, på efterfrågan från Kungsbacka kommun, gjort en bedömning hur planförslaget påverkar Särö Nordanskog. Slutsatsen är att planförslaget inte har någon påverkan på Särö Nordanskog, utan snarare tvärtom kan stärka de biologiska värdena inom området. Planbeskrivningen har förtydligats gällande denna fråga.

Förbättringsförslag avseende planförslaget

Kungsbacka kommun anser att det inte finns skäl att utföra en bullerutredning för föreslagen användning i form av bostäder med anledning av att det inte går att fastställa vilken typ av buller som skulle ingå i en sådan utredning. Vidare definieras inte ljud från bostäder som omgivningsbuller.

Buller från byggplatser är ett vanligt problem i samband med byggnation. Byggbuller varierar under olika skeden i arbetet men är särskilt framträdande under sprängnings- och grundläggningsarbeten. För att skydda närboende och verksamheter från påtagliga störningar finns därför särskilt framtagna riktvärden vars syfte är att ge vägledning i varje enskilt fall. Riktvärdena återfinns i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser.

Kungsbacka kommun anser inte att det finns ett behov av att ha en enskild dialog med Säröhus kring hur detaljplanen påverkar verksamheten. Säröhus har haft möjlighet att framföra synpunkter på planförslaget under samråd och granskning. Som nämnts tidigare i detta svar på yttrandet finns det redan riktlinjer som Säröhus måste följa vad avser buller från dess verksamhet. Det finns även riktvärden gällande buller från byggplatser som fastighetsägaren till Särö 1:440 behöver förhålla sig till i samband med byggnation.

Kungsbacka kommun anser inte att det finns skäl till att ta bort del av byggrätten som ligger närmast Säröhus. Byggrätten är som närmast placerad 9,5 meter från befintlig byggnad inom Säröhus fastighet vilket anses vara ett tillräckligt respektavstånd. Det finns ingen anledning för Kungsbacka kommun att tro att föreslagen användning skulle generera buller i den omfattning att det räknas som en betydande olägenhet.

Då föreslagen användning inte är av sådan karaktär att den genererar vad som avses med omgivningsbuller ser Kungsbacka kommun ingen anledning att införa bestämmelser kopplat till bullerstörningar.

Även om det inte är reglerat i detaljplanen är det osannolikt att kommande uteplatser, större glaspartier med mera placeras direkt mot Säröhus verksamhet med tanke på att en sådan placering skulle innebära direkt insyn.

Kommunala förvaltningar och nämnder

12. Teknik

Det begränsade tillskottet av bostäder innebär endast marginell påverkan på mängden trafik. Ny bebyggelse planeras angöras via Särö utsiktsväg som har en brant lutning och kurvor med begränsad sikt. Som beskrivs i planbeskrivningen är det därför viktigt att den tillkommande infartsvägen utformas med fri sikt mot Särö utsiktsväg. Fastighetsägarna behöver anordna dagvattenavledningen på ett sådant sätt att ingen skada uppstår på intilliggande fastigheter.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

13. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över planprogrammet framfördes den 14 september 2017, NMH § 119. Där står att läsa, Verksamheten ska utredas hur de kommer att påverka bostäderna i anslutning till

verksamheten. Skyddsåtgärder som kan säkerställa att inga olägenheter uppkommer från verksamheten.

Miljö & hälsoskydd har även under samrådet för Särö 1:440 lämnat följande skrivelse.

Verksamheter som kan påverkas, Säröhus, hotell och konferens ligger bredvid de två nya bostäderna och deras verksamhet kan komma att störa kommande boende. I tidigare yttrande i planprogrammet med avseende på buller och ny byggnation som kan störas och hur man kan skydda mot en framtida störning i form av buller. Viktigt att man redan i detaljplanen säkerställer att det finns utrymme för bullerskydd mot fastigheten Särö 1:441. Marken närmast Särö 1:441 är i plankartan markreservat för gemensamhetsanläggning. Inga ytor för att skapa bullerskydd finns på plankartan, vilket kan skapa problem längre fram från verksamheten, Säröhus.

Dessa synpunkter har inte arbetats in utan man har i samrådsredogörelsen kommentar: ”Det finns inga tecken på att befintlig fastighet störs av fläktar och liknande från befintlig hotellverksamhet.”

Detta stämmer inte då Miljö och hälsoskydd den 1 september i år (2023) fått in klagomål på Spaavdelningen, från boende i närheten.

Flera bostäder kan innebära att verksamheten får begränsningar och det främjar inte befintlig verksamhet.

Kommentar:

Säröhus har redan i dagsläget ett ansvar att förhålla sig till de riktvärden som finns kopplat till industri- och annat verksamhetsbuller. Vägledningen avser buller utomhus från teknisk utrustning såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar med mera. Detta gäller även rimligtvis oljud som gäster och besökare orsakar.

Planförslaget innebär att fler bostäder kommer placeras i närheten av Säröhus verksamhet och det går inte att utesluta klagomål från dessa. Samtidigt har Säröhus redan idag ett ansvar kopplat till buller från dess verksamhet och det ligger även i Säröhus egna intresse att minimera bullerstörningar då de själva inhyser gäster och ligger intill flera privata bostäder.

I detaljplan för Särö 1:441 som är under framtagande har verksamhetsutövaren redovisat att de har för avsikt att bygga in spaavdelningen. Detta är dock inget krav och möjligheten finns därför att spaavdelningen inte kommer byggas in.

Samhällsbyggnadskontoret anser dock att det i slutändan är fastighetsägaren till Särö 1:441 som ansvarar för att minimera buller från dess verksamhet, i synnerhet från spaavdelningen då det redan i dagsläget lämnats klagomål på denna del av verksamheten.

Det är inte rimligt att ställa krav på att fastighetsägaren till Särö 1:440 att på sin egen fastighet möjliggöra för åtgärder kopplat till buller som orsakats av Särö 1:441. Om så vore fallet skulle det innebära en drastisk ändring i ansvarsfrågan och i princip innebära att verksamhetsutövare slapp allt ansvar vad gäller buller som deras verksamheter orsakar.

Övriga

14. Fastighetsägare till Ekenäs 4:8

Fastighetsägaren vågar påstå att hen är en av dem som har störst kunskap och insikt om hur byggnation på Särö 1:440 kommer att påverka den verksamhet som idag drivs på Säröhus Konferenshotell. Fastighetsägaren har varit anställd sedan sent 70-tal och också varit den som utvecklat verksamheten tillsammans med ägaren så måste man ändå tillkänna hens yttrande en rimlig betydelse.

Säröhus har en verksamhet med ett långsiktigt engagemang i den turism som vi värnar om lokalt, regionalt och internationellt. De besökare som tidigare kanske besökt Säröhus som konferensgäster har senare återkommit som privatgäster/turister. Då från hela världen. Det är en vacker plats att visa för omvärlden vilket vi dagligen får kvitto på. Otroligt många besökare har fastighetsägaren fångat på morgonen då de blickar ut över kuststräckan, både via kamera, men också i en stillsam kontemplation över alltets magik.

Ibland så förstår inte vi, som ser det så ofta, hur unikt det är. Säröhus engagemang under alla åren har varit ett starkt samhällsengagemang. Det har framför allt utmärkt sig på Säröhus konsekventa personalpolitik. Personalen har över tid rekryterats från närområdet. Många har kommit till Säröhus genom praoplatser och liknande och har på det sättet fått en språngbräda in i arbetslivet med en kunskap om schyssta villkor. Riktiga scheman, anställningsbevis, lönebesked och kollektivavtal. En oerhört viktig kunskap i deras framtida arbetsliv.

I mitten på 2010-talet kunde Säröhus också välkomna en ny grupp av anställda från andra kulturer där Säröhus anser att de haft stor betydelse för deras integration i samhället. Detta har också varit en fantastisk tillgång för Säröhus i dess företagsutveckling.

Gäster. Det finns inget som är lika betydelsefullt för Säröhus som gäster. Som företag har Säröhus tagit sig igenom många ekonomiska kriser sedan 1975. Det har varit förfärligt ibland. Som privat företag har man bara sig själv att hämta styrka ifrån. Säröhus har klarat det. Pandemin var en helt förfärlig period som de tagit sig igenom. Naturligtvis lever Säröhus nu under hotet av de efterverkningar som skatteanstånd gett oss. Tacksamt såklart, men tufft nu då det ska betalas. Omvärlden påverkar oss. Företagen avvaktar, privatmarknaden avvaktar. Konkurserna står som spön i backen. Vi befinner oss i en utvecklingsfas där Säröhus sedan länge önskat att satsa stort för att ta ytterligare ett steg i företagets utveckling för verkligen sätta destinationen Särö, Kungsbacka Kommun och Halland på kartan. Nationellt och internationellt.

Det är fastighetsägarens tydliga och kompetent underbyggda synpunkt att den föreslagna planläggningen av Särö 1:440 helt kommer att slå undan benen på den 9:e största arbetsgivaren i kommunen. Fastighetsägaren kommer inte att redovisa de störningsmoment, buller med mera som kommer att eliminera verksamheten. Det framförs istället av Säröhus AB egna yttrande.

Fastighetsägaren har, och har alltid haft, ett stort engagemang i den personal som hen haft glädjen att samarbeta med, leda, lära, lära av. skratta och gråta med. I slutet av yrkesbanan har fastighetsägaren glädjen att se två av sina barn fasas in i företagsledningen med en företagskultur de fått genom hela sin uppväxt. Det gynnar en fortsatt sund och innovativ företagsutveckling och ger fastighetsägaren stor glädje. Att ett felbeslut från Kungsbacka kommun, kanske på oriktiga grunder, ska störta ett friskt, framåtsträvande och hederligt företag i fördärvet syns därför för fastighetsägaren helt omöjligt och det syns mig självklart att det inte kommer att ske när all korrekt fakta har övervägts och beslutsfattarna har förstätt ärendet i sin helhet såväl för det enskilda företaget som för kommunen som destination.

Kommentar:

Planförslaget kommer att generera buller i samband med att planförslaget genomförs. Detta buller är dock tillfälligt. Föreslagen användning, det vill säga bostäder, är inte av sådan karaktär att den genererar buller som skulle kunna innebära betydande olägenheter.

15. Ellevio

Ellevio AB yttrade sig över planförslaget i samrådet och dess synpunkter har delvis blivit tillgodosedda.

Ingen byggnad får placeras på eller inom 2 meter från Ellevios ledningar. I de delar anläggningarna berörs av markarbeten och samtidigt fortsatt ska ingå i blivande elnät behöver de beaktas och kan bli föremål för omförläggning.

Ellevio önskar att planbeskrivningen redovisar var ledningarna finns i marken samt att de måste flyttas om byggnad ska placeras inom 2 meter från dem. Eventuella åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar:

Plankartan har reviderats för att säkerställa att byggnader inte placeras inom två meter från Ellevios ledningar undantaget befintlig komplementbyggnad som redan i dagsläget ligger närmre än två meter från Ellevios ledningar.

I samband med genomförandet av planförslaget kommer nya ledningar behöva anläggas. Det ligger i fastighetsägaren och kommande fastighetsägares egna intressen att säkerställa att byggnader placeras på ett sådant sätt att kommande och befintliga ledningar inte påverkas.

16. Postnord

Postnord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

PostNord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

17. Kulturmiljö Halland

Kulturhistoriskt värde och historik

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken, KN1 Särö. Motivet till riksintresset är att Särö är en väl sammanhållen, arkitektoniskt värdefull och välbevarad villastad från perioden 1870–1930 belägen i kust- och skärgårdsmiljö, som även speglar platsens tidigare funktioner som kronogård, säteri och badort. Uttryck för riksintresset är byggnader från säteritiden, badortsepoken samt villor med lummiga parkliknande trädgårdar, spår av järnväg och semesterhem för personal. Fastigheten ligger även inom kulturmiljö i det kommunala kulturmiljöprogrammet. Fastigheten som detaljplanen avser har ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bedömning

Fastigheten är placerad något undanskymt i miljön. Det finns inte något utpekad kulturhistoriskt värde på enskild byggnad på fastigheten. Planens bestämmelser medför att det som avses byggas ska anpassas till miljön på olika sätt. Kulturmiljö Hallands bedömning är därför att planen inte kommer medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön.

Ändringar

Plankarta

- *Samtliga planbestämmelser har uppdaterats utifrån den senaste planbestämmelsekatalogen. Detta påverkar inte innebörden av de enskilda bestämmelserna.*
- *Planbestämmelsen ax har tagits bort då strandskyddet inte upphävs i samband med att det återinträder.*
- *Byggrätten för komplementbyggnad i det sydvästra hörnet har minskats ned för att inte påverka elledning.*

Planbeskrivning

- *Planbeskrivningen har kompletterats med rätt hänvisning till utförd undersökning.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats med korrekt information om minsta fastighetsstorlek och komplementbyggnad.*
- *Delar i planbeskrivningen som berör strandskydd har uppdaterats med anledning av att det är 100 meter strandskydd som återinträder och inte 300 meter.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats avseende vilka konsekvenser planförslaget kan få för den fortsatta planeringen av Särön.*

- *Planbeskrivningen har uppdaterats med information om hur föreslagen bebyggelse påverkar Särö Nordanskog.*
- *Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om elledningar, avfallshantering samt överenskommelse med samfällighetsförening.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Björn Vikström
Planarkitekt



Kungsbacka kommun
byggochmiljo.bygglovadmin@kungsbacka.se

Förslag till detaljplan för Särö 1:440 i Kungsbacka kommun

Handlingar daterade 2023-10-26 för granskning enligt 5 kap. 22 §
plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i
11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör
strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med
vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av
Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Strandskydd

Efter ytterligare utredning av frågan om strandskydd efter
plansamrådet har Länsstyrelsen nu kommit fram till att utvidgat
strandskydd om 300 meter inte återinträder på den nu aktuella
fastigheten. Detta eftersom den inte berörs av något beslut enligt
nuvarande 7 kap. 14 § miljöbalken (MB) om utvidgat strandskydd.

Länsstyrelsen anser att det är 100 meter strandskydd som
återinträder.

Om någon del av den nu aktuella fastigheten ligger inom dessa 100
meter ska det på plankartan framgå vilket område som omfattas av
strandskydd. Upphävandet av strandskyddet hanteras lämpligen
genom en planbestämmelse. I planbeskrivningen ska det framgå
vilket eller vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB som åberopas
för upphävande av strandskyddet, vilka natur- och friluftsvärden
som finns på platsen samt varför intresset av att ta området i
anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen anser inte att nu angivet särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 MB är tillämpligt för den aktuella detaljplanen. Angivna vägar är inte av den storlek och typ att de enligt praxis kan betraktas som avskiljande. Om eventuellt strandskydd inom Särö 1:440 ska upphävas måste ett annat särskilt skäl kunna åberopas.

Rådgivande synpunkter

Planbestämmelser

I planbestämmelsen a₂ om ändrad lovplikt för trädfällning bör det förtydligas att trädets stamdiameter mäts i brösthöjd. Det är en branschstandard som man inte kan förvänta sig att allmänheten känner till.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Cecilia Engström med planarkitekt Peter Svelenius som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöhandläggare Annakarin Sandholm och naturvårdshandläggare Malin Johansson medverkat.