



Samrådsredogörelse – planprogram för Säröhus

Genomförande av programsamrådet

Kommunstyrelsen har beslutat att upprätta ett planprogram för utveckling av Säröhus i enlighet med ansökan från företaget. Programmet syftar till att utgöra underlag för en ny detaljplan för anläggningen.

Förslag till planprogram, daterat juni 2017, har under hösten 2017 varit föremål för ett omfattande samråd. Samrådet genomfördes genom utställning i stadshuset, informationsmöte i Särö skola 2017-09-06 samt många personliga kontakter och möten. På begäran förlängdes samrådstiden.

Sammanlagt inkom 18 skriftliga yttranden som samtliga biläggs denna samrådsredogörelse.

Sammanfattande slutsatser

Flertalet av yttrandena framför kritik över att olika frågeställningar inte är tillräckligt utredda och att programmet därmed inte är korrekt avvägt. Flera är dessutom kritiska till att Säröhus beskrivs som en högkvalitativ anläggning med stor betydelse för kommunens näringsliv. Slutsatsen i många av yttrandena är att Säröhus inte ska bli föremål för en ny planläggning.

I denna samrådsredogörelse kommenterar samhällsbyggnadskontoret resp yttrande. Kontoret gör dock den sammanvägda bedömningen att planprogrammet i huvudsak kan ligga till grund för en kommande planläggning. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Målsättningen med en ny detaljplan är att ange ramarna för en långsiktig utveckling av Säröhus. Därför är det av största betydelse att kommunen och Säröhus är överens om denna avvägning innan detaljplanen startar. Planbestämmelserna ska utformas så styrande som möjligt och vara tydliga att tolka för kommande prövningar av bygglov.

Innan en planläggning startar så tecknas ett principavtal mellan kommunen och byggherren. I normalfallet innehåller principavtalet formerna för planläggningen samt resp parts åtagande i genomförandet av planen. När det gäller Säröhus föreslår samhällsbyggnadskontoret att principavtalet ska få en betydligt större tyngd. Innan principavtal kan tecknas ska;

- Säröhus redovisa ett genomritat förslag till den nya anläggningen. Materialet ska tas fram av ett professionellt arkitektkontor som successivt samråds med kommunens representanter. Särskilt viktigt är utformning, gestaltning, konstruktion/genomförbarhet samt att minska omgivningpåverkan vid nuvarande SPA-avdelning.
- Säröhus redovisa ett gestaltningsprogram som inte bara omfattar byggnaden utan även utemiljö, belysning, vegetation, entréer mm.
- Säröhus ta fram en modell som åskådliggör volymer och påverkan på omgivningen.
- Säröhus ta fram en trafik- och parkeringsutredning som underlag till planläggningen.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadskontorets kommentarer har sammanställts nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkter redovisas i sin helhet i särskild bilaga.

STATLIGA OCH REGIONALA MYNDIGHETER M FL

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande har i sin helhet bifogats samrådsredogörelsen. Nedan följer de råd kring tillämpning av PBL för kommande planering:

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Hur planprogrammet förhåller sig till riksintressena behöver belysas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Planförslaget omfattas av det generella strandskyddet. Utökat strandskydd är ej infört för aktuellt område. Strandskyddet återinträder till 100 m om detaljplaner ersätts. Strandskyddet kan endast upphävas om det finns särskilda skäl och om beslutet inte strider mot strandskyddets syften.

Kommunen bör i kommande planhandlingar redovisa tydligare var strandskyddet gäller och för vilka delar som strandskyddet behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras. Kommunen bör även redovisa de särskilda skäl som åberopas. Länsstyrelsen har i ingen erinran mot upphävande av strandskyddet.

Trafik, gång- och cykelbana samt översvämning

Trafiksäkerhetsfrågorna behöver ytterligare belysas vad gäller transporter till hotellet samt den dubbelsidiga parkeringen B längs Säröhusvägen. Det är därför lämpligt att en trafikutredning tas fram, vilket även framgår av beskrivningen. GC-bana finns utbyggt från Kungsbacka på den fd Säröbanan, vilken ingår i Kattegatt-leden. Säröhusvägen kan komma att beröras av översvämning. Denna risk kan komma att öka till följd av ett förändrat klimat. Detta bör beaktas i en trafikutredning. Eventuella åtgärder som skyddar mot översvämning behöver utredas under planprocessen och regleras i planen.

Vattenverksamhet/Dagvatten/MKN för vatten

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Det är angeläget att dagvatten från hårdgjorda ytor tas omhand så att inte föroreningar når Skörvallaviken.

Kulturmiljö

Vad gäller utformningsbestämmelser är det till stor fördel i kommande bygglovsprövning att dessa förenklas. Hotellbyggnaden idag är resultatet av tillbyggnader företagna under en lång följd av år. De kulturhistoriska värdena i de äldre delarna har till stor del byggts bort. Byggnaden kommer därför tjäna på ett mer sammanhållet och läsbart uttryck. Boverkets har nyligen publicerat Tema Kulturvärden inom PBL Kunskapsbanken. Temat ska tydliggöra vilka styrmedel det finns för att tillvarata kulturvärden i den fysiska miljön och vilka krav PBL ställer på hanteringen av kulturvärden. Temat kan nås via denna länk: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Teman/Kulturmiljo-Qboken/>

Processen

Det är positivt att kommunen använder sig av planprogram eftersom det ger berörda möjlighet att ge synpunkter i ett tidigt skede innan planförslaget blir alltför för låst. Det är även positivt att översyn sker av flera detaljplaner för bättre helhetsverkan.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en

ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Förslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt men hur förslaget förhåller sig till dessa ska beskrivas tydligt i planhandlingarna.

Kommande detaljplan ska redovisa var strandskyddet gäller och för vilka delar som strandskyddet behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras, samt tydlig redovisning av de särskilda skäl som åberopas.

Inför och i det kommande detaljplanarbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag. Bland annat ska en trafik- och parkeringsutredning och en dagvattenutredning tas fram. Hänsyn till stigande vatten kommer att tas med i det kommande planarbetet.

2. Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket blev kontaktade av Säröhus efter bygglovsansökan under januari 2017 angående frågor om vägstandarden (TRV 2017/8654). ”Trafikverket (observera att Vägverket inte har funnits sedan 2010) besvarar alla enligt offentlighetsprincip och väginformation finns tillgängligt på Nationell vägdatabas på Trafikverkets hemsida – www.trafikverket.se

Väg 955 har vägkategori som Sekundär länsväg med vägtyp som vanligt väg med bärighetsklassificering 1. Väg 955 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods. Väg 955 har en skyltad hastighet på 30 km/tim och trafikmätning från 2004 visar 764 fordon per dygn, varav 17 lastbilar.

Trafikverket har inga normer för alla vägkategorier men jobbar utifrån VGU (Vägar och Gators utformning 2015:089). I nuläget är Trafikverket medveten att väg 955 har en begränsad kapacitet pga. vägutformningen och kan uppleva hårt tryck under delar av året.

Som en del av plan – eller bygglovsprocess tar Trafikverket del av trafikutredningar som visar kapacitet längs statliga vägar under hög och låg säsong. En del av utredningar analyseras vilka åtgärder behövs att höjas kapacitet. Utan det underlaget kan Trafikverket inte yttra sig om vägens framtids kapacitet.”

Vägen

Väg 955 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods. Vägen har en skyltad hastighet på 30 km/tim och trafikmätning från 2004 visar 764 fordon per dygn, varav 17 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter på planprogrammet

Trafikflöde

Trafikverket är medveten att väg 955 har en begränsad kapacitet pga. Vägutformningen och kan uppleva hårt tryck under delar av året. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed vägar 955 och 954, under både hög- och lågsäsong. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt. Kommunen måste se till att samhället inte exploateras på ett sätt som försämrar trafiksystemets framkomlighet.

Trafikmängder

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se

Väghållning

Kungsbacka kommun har varit expansiva under många år men någon ändring av väghållansvaret har inte skett. Trafikverket har i samråd med Riksförbundet enskilda vägar (REV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört projektet och kommit fram till att staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort medan kommunen bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet. Med anledning kommunens ambition att utveckla längs väg 955 måste förutsättningarna för det framtida väghållarskapet utredas omgående. Trafikverket brukar t.ex. generellt inte vara väghållare för vägar/gator där hastighetsbegränsningen sänks till 40 km/h. Väghållningsområdets avgränsning ska ske så att väghållningen blir rationell och kommunen bör därför ta över huvudansvar för väghållningen längs väg 955 från vägkorsning med väg 954 där vägen slutar vara en funktionellt prioriterad väg. Trafikverket finner det angeläget att påbörja diskussioner om väghållning redan nu så att frågan är löst innan detaljplanen antas.

Kommentar:

I det kommande detaljplanarbetet kommer flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag, bland annat en trafik- och parkeringsutredning.

Kommunen delar inte trafikverkets uppfattning om att väghållningsansvaret ska gå till kommunen.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har att titta på konsekvenserna av kommande detaljplan ur fastighetsbildningshänseende. Planprogrammet ligger så tidigt i planprocessen att det är svårt att bedöma de kommande fastighetsrättsliga frågeställningarna. Lantmäteriet har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentar:

Noteras.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslaget.

Området ligger utanför området för 10 minuters insatstid för räddningstjänstens fordon.

Brandvattenposter finns i närområdet.

Kommentar:

Noteras.

KOMMUNALA FÖRVALTNIGNAR OCH NÄMNDER

5. Nämnden för Kultur och Turism

Miljön i sin helhet präglas av villor, äldre och senare uppförda, ofta med stora omgivande trädgårdar inbäddad i orörd natur. Den äldre villabebyggelsen är placerad med den naturliga terrängen och vegetationen som ramverk. Trädgårdarna utmärker sig med den omväxlande topografin och här växer flera karaktärskapande träd.

Säröhus är idag om- och tillbyggt i etapper och det är svårt att avläsa ursprungshuset var en sekelskiftesvilla från början av 1900-talet. Byggnaden i sin helhet ger ett splittrat och framväxt intryck där arkitektur, materialval och färgsättning inte anpassats till den ursprungliga arkitekturen eller till den senaste tillbyggnaden. Varje om- och tillbyggnad har fått sin individuella lösning.

Förslaget med ytterligare utbyggnad kommer troligen inte påverka byggnadens kulturhistoriska värde. Däremot rekommenderar Kultur & Turism att vid fortsatta reparationer, ombyggnader och tillbyggnader bör strävan vara att hela anläggningen får ett mer sammanhållet uttryck som harmoniserar med den övriga miljön i Särö.

Nya höjder kan bryta den naturliga horisontlinjen, därför är det av största vikt att tillbyggnaden görs på ett sådant sätt att den tillför ett nytt värde till den kulturhistoriska miljön.

Den vidbyggda parkeringen i kombination med en större anläggning gör att miljön i sin helhet domineras av asfalterade ytor. Det ger en torftig entré till Särö för cyklister norrifrån via Kattegattleden och för båtlivet i området. Rekommendationen är att mer noggrant undersöka förutsättningarna för samordning med andra parkeringar eller med busstransporter från allmänna kommunikationer.

Kultur & Turism välkomnar arbetet med en detaljplan för Säröhus och rekommenderar att krav ställs om ett uttryck för till- och ombyggnader ska ligga i linje med sekelskiftesepoken som för övrigt präglar Särö, att tillbyggnader ska tillföra ett värde till den kulturhistoriska miljön samt att entrén till Särö via cykelleden får ett mer välkomnande intryck.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bl.a. av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Målsättningen med en ny detaljplan är att ange ramarna för en långsiktig utveckling av Säröhus. Därför är det av största betydelse att kommunen och Säröhus är överens om denna avvägning innan detaljplanen startar. Planbestämmelserna ska utformas så styrande som möjligt och vara tydliga att tolka för kommande prövningar av bygglov.

Innan en planläggning startar så tecknas ett principavtal mellan kommunen och byggherren. I normalfallet innehåller principavtalet formerna för planläggningen samt resp parts åtagande i genomförandet av planen. När det gäller Säröhus föreslår samhällsbyggnadskontoret att principavtalet ska få en betydligt större tyngd. Innan principavtal kan tecknas ska;

- Säröhus redovisa ett genomritat förslag till den nya anläggningen. Materialet ska tas fram av ett professionellt arkitektkontor som successivt samråds med kommunens representanter. Särskilt viktigt är utformning, gestaltning, konstruktion/genomförbarhet samt att minska omgivningspåverkan vid nuvarande SPA-avdelning.
- Säröhus redovisa ett gestaltungsprogram som inte bara omfattar byggnaden utan även utemiljö, belysning, vegetation, entréer mm.
- Säröhus ta fram en modell som åskådliggör volymer och påverkan på omgivningen.
- Säröhus ta fram en trafik- och parkeringsutredning som underlag till planläggningen.

6. Miljö och Hälsa

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd beslutar att tillstyrka planprogramförslaget under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

I en trafikutredning behöver trafik- och parkeringssituationen i området utredas eftersom trängsel, stillastående bilar med motorn på mm orsakar klagomål från kringboende på t.ex. buller, damning och avgaser. Hela sträckan från Särö kyrka och till verksamheten Säröhus behöver utredas.

Verksamheten ska utreda hur de kommer att påverka bostäderna i anslutning till verksamheten. Skyddsavstånd mellan verksamheten och bostadshus eller skyddsåtgärder som kan säkerställa att inga olägenheter uppkommer från verksamheten.

Dagvattenutredning ska göras för hela planområdet för att redan i planskedet utreda och fastställa ytor för hantering av dagvatten och föroreningar från parkeringsytor mm.

Kommentar:

Innan planarbetet startar kommer flera underlag behöva tas fram, bland annat en trafik- och parkeringsutredning, gestaltningsprogram, modell över området m.m. Detta ska regleras i principavtalet mellan kommunen och Säröhus. Se vidare i sammanfattningen.

I det kommande planarbetet ska även en dagvattenutredning tas fram och skyddsavstånd och skyddsåtgärder mellan verksamhet och bostäder kommer att utredas vidare.

7. Teknik

Nämnden för Teknik tillstyrker planprogram för Säröhus. Nämnden för Teknik förutsätter att Säröhus arbetar särskilt med en mobilitetsplan.

Trafik och park

Programförslaget föreslår en utökning av parkering med 20 platser, detta genom att snedställa och göra parkeringen dubbelsidig längs Särövägen. Eftersom verksamheten kommer att utöka med spa och gym etc samt 50 hotellrum, en utökning med 200 BTA är bedömningen att behovet borde vara ca 40-50 parkeringsplatser. Förslaget är avhängigt på att en lösning för parkering finns, ytterligare utredning krävs samt en plan på hur man säkerställer marken för parkeringen som ligger utanför fastigheten.

Föreslagen lösning kräver att fordon som parkerat på de snedställda parkeringarna längs Säröhusvägen måste ges utrymme att vända vid avfärd. Lösningen med parkering kring Säröhusvägen kommer att kräva två meter höga stödmurar som kommer att resas upp mot befintlig gång- och cykelväg och havssidan. Särskild omsorg krävs vid utformning av stödmuren så att den inte skapar en känsla av otrygghet.

Vägarna är smala och förslaget innebär inte att de kommer att breddas. Redan idag har Säröhus en ganska utmanande situation kring trafikangöringen till verksamheten. Genom en utökning kommer en redan idag ansträngd situation förvärras. För att ta ett grepp om trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna bör man således ta hand om kopplingen för gång- och cykeltrafik förbi restaurang Blomstermåla och knyta samman gång. Och cykelvägarna, i syfte att säkerställa trafiksäkerheten.

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för drick- och spillvatten och utom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Säröhus har idag anslutning till dricks- och spillvatten i Säröhusvägen. Eventuellt kan det genomföras en enklare dagvattenutredning i detaljplaneskedet. Närmaste brandpost ligger i Säröhusvägen cirka 75 meter sydost om hotellbyggnaden, och den har kapacitet för en utökning av verksamheten.

I norra delen av planområdet där markanvändningen planeras att förändras, finns allmänna VA-ledningar som är säkrade med ledningsrätt. Programskedet är det inte möjligt att göra en relevant bedömning av inkomster och utgifter för VA-kollektivet.

Avfall, återvinning och bredband

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus. Sophanteringen ska ske med största hänsyn till miljön samt återvinning av energi och material. Befintliga utrymmen för avfallshantering kan behöva utökas med en utökad verksamhet och det behöver beaktas. I planområdet finns det fiber och befintliga Säröhus är anslutet till Kungsbacka bredbandsnät.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Innan planarbetet startar kommer flera underlag behöva tas fram, bland annat en trafik- och parkeringsutredning, gestaltningsprogram, modell över området m.m. Detta ska regleras i principavtalet mellan kommunen och Säröhus. Se vidare i sammanfattningen.

Även en dagvattenutredning ska tas fram för detaljplanen.

SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

8. Handlings nr 2017:3028 - Särö 1:510

Efter mötet igår tittade jag litet mer noggrant på förslaget om nya parkeringsplatser och betongmur intill banvallen och kom fram till att det är mycket illa underbyggt.

Som besökare till Säröhus kör man förstås först upp till hotellets entréplan för att leta parkering. Finns ingen parkering där, åker man ner för backen igen till den nedre parkeringen. Finns ingen parkeringsplats där, åker man ner till de nya föreslagna parkeringsplatserna vid banvallen. Här upptäcker man att det inte går att parkera, eftersom bilen nu är felvänd. Detta innebär att man måste åka bort till Blomstermåla för att vända bilen för att sedan köra tillbaka och parkera. När man skall åka hem igen, har man nosen in emot viken, vilket innebär att man åter igen måste åka upp till den nedre parkeringen för att vända bilen, innan man kan åka hem. Detta är förstås ingen långsiktigt hållbar parkeringslösning, som man säger sig eftersträva i planprogrammet.

Besökande till den lilla stranden nedanför banvallen kommer nog inte att uppskatta utsikten mot den föreslagna betongmuren, men de kommer säkert att glädjas åt alla nya parkeringsplatser, som innebär att de kan köra ända fram till stranden med sina barn, barnvagnar, badgrejor och matsäckar. Eller skall Säröhus införa parkeringstillstånd och parkeringsvakter för sina parkeringsplatser? Det rimmar ju illa med tanken att allmänheten skall ha tillgång till stranden.

Vad beträffar landskapsbilden, så har Säröhus ägare för några år sedan låtit kalhugga slänten från hotellet ner mot vattnet, där endast några enstaka tallar lämnats kvar. Man har sedan byggt en mycket spektakulär trappa rakt igenom slänten och satt upp en mängd olika lampor, som är mycket störande för miljön. Hotellet syns därför betydligt bättre nu än då slänten var täckt av vackra ”Särötallar” och kan ingalunda sägas vara inbäddat i grönska, som det står i planprogrammet. Från havet och från andra sidan viken utgör hotellet en sorglig syn. En otymplig jättekoloss, som byggts till och om litet här och var i olika omgångar tillsynes helt utan varje tanke på enhetlighet eller samstämmighet. Det har talats om planer på att bygga en pool uppe på taket på denna gamla byggnad. Den tanken är väldigt oroande, eftersom vatten är mycket tungt. Jag befarar då att hela byggnaden skulle falla samman som ett korthus.

Min egen fastighet har efter sprängningarna inför uppförandet av hotellrumsdelen haft stora problem med att vatten rinner ner från Säröhus till min tomt. Vid sprängningar kan ju vattnet leta sig nya vägar, vilket också skedde. Vi har även processat om detta med Säröhus, men tyvärr förlorade vi den processen om dock knappt. Jag har låtit dränera tre gånger, men vattenproblemet kvarstår. Källaren fylls med vatten vid kraftigt regn, och det står alltid vatten på tomten mot grannfastigheten. Härom året forsade varmvatten ner mot min husgavel, efter att ett varmvattentrör gått sönder uppe i hotellet, så visst rinner vattnet från hotellet ner till min tomt. Jag är naturligtvis mycket oroad över att en liknande olycka skall hända igen. Därför är jag bestämt emot varje utbyggnad av Säröhus oberoende av syfte.

Enligt min uppfattning borde Säröhus tänka om och inrikta sig mer på kvalitet än på kvantitet. Då man enligt Victoria endast har 43% beläggning, så finns det gott om expansionsmöjligheter inom de nuvarande lokalerna. Varför inte fräscha upp hotellrummen och lokalerna och bygga några sviter i de oanvända konferensrummen? Varför inte anställa en riktigt duktig kock och göra Säröhus känt som ett fantastiskt matställe? Det är mysiga hotell med god mat som efterfrågas idag. Vinprovningar och o'clock tea framför sprakande brasor drar gäster.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Målsättningen med en ny detaljplan är att ange ramarna för en långsiktig utveckling av Säröhus. Därför är det av största betydelse att kommunen och Säröhus är överens om denna avvägning innan detaljplanen starter. Planbestämmelserna ska utformas så styrande som möjligt och vara tydliga att tolka för kommande provningar av bygglov.

Innan en planläggning startar så tecknas ett principavtal mellan kommunen och byggherren. I normalfallet innehåller principavtalet formerna för planläggningen samt resp parts åtagande i genomförandet av planen. När det gäller Säröhus föreslår samhällsbyggnadskontoret att principavtalet ska få en betydligt större tyngd. Innan principavtal kan tecknas ska;

- Säröhus redovisa ett genomritat förslag till den nya anläggningen. Materialet ska tas fram av ett professionellt arkitektkontor som successivt samråds med kommunens representanter. Särskilt viktigt är utformning, gestaltning, konstruktion/genomförbarhet samt att minska omgivningspåverkan vid nuvarande SPA-avdelning.
- Säröhus redovisa ett gestaltungsprogram som inte bara omfattar byggnaden utan även utemiljö, belysning, vegetation, entréer mm.
- Säröhus ta fram en modell som åskådliggör volymer och påverkan på omgivningen.
- Säröhus ta fram en trafik- och parkeringsutredning som underlag till planläggningen.

En dagvattenutredning ska tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

9. Handlings nr 2017:3321 - Särö 1:468

Var på ert möte i Särö skolan ang. Säröhus planering. Den parkering som visades upp tycker jag inte verkar bra. Då jag går förbi där nästan varje dag så har jag funderat mycket på den tilltänkta parkeringen, det blir inte snyggt och det är synd att bygga mur så nära vattnet (är det inte strandskyddat område). Det såg ut att bli trångt och det är många som åker ut här med husbussar och vanliga bilar och tittar på ön särskilt på sommaren det är många äldre som kanske inte har så lätt att gå.

Jag tycker att man istället bygger ut Särö Västerskogs parkering på den delen som är närmast skogen den lilla delen där tillhör inte Västerskog utan är kommunens. Det borde åtminstone ge plats för 40-50 bilar där. Sen snyggar man upp hela parkeringen som håller på att växa igen och låter Säröhus ha de platser som är närmast Åleviksvägen. Det behövs kanske asfalt och rutor för här är fullt varje helg det är vackert väder. De kommer inte bara till Västerskogen utan promenerar på hela ön.

Säröhus får hämta sina gäster med en shuttle gärna med en förarlös elbuss det ligger väl i tiden, annars tar det bara 10 minuter att gå dit. På sommaren och helgerna kan allmänheten få tillgång till de platserna då tror jag inte att Säröhus behöver inte dem. Vi har bott här i 33 år och mer besökare kommer hit varje år. Här tror jag inte att det skulle störa några grannar och parkeringen finns ju redan (fast man kan nog aldrig vara säker). Sen får väl kommunen och Länsstyrelsen sluta kivas om vem som skall sköta den det är ju ändå Säröns enda parkering för allmänheten.

Kommentar:

Både inför och i det kommande detaljplanearbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag, bland annat en trafik- och parkeringsutredning som visar på områdets förutsättningar och påverkan av förslaget.

10. Handlings nr 2017-3781 – Samlad skrivelse ”Angående planprogram för Säröhus upprättad i juni 2017, KS/2017:96”

Särö 1:108, 1:109, 1:110, 1:112, 1:114; 1:115, 1:116, 1:117 samt 1:118, Särö 1:76, Särö 1:517, Särö 1:509, Särö 1:510, Särö 1:440, Särö 1:79, 1:80, 1:81, 1:329, Särö 1:505, Särö 1:113, Särö 1:17, Särö 1:102, Särö 1:458, Särö 1:89, Särö 1:90, Särö 1:93, Särö 1:91, Särö 1:100, Särö 1:423, Särö 1:446, Särö 1:52, Särö 1:484, Särö 1:17, Särö 1:478, Särö 1:292, Särö 1:533

Vår inställning till planprogrammet

Vår bedömning av planprogrammet för Säröhus är att det kommer att medföra betydligt större negativa konsekvenser för Särös riksintresse avseende kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet samt för fastighetsägare och boende i Särö än vad som framgår av förslaget. På de skäl som redovisas nedan, där vi i stor utsträckning ansluter oss till de bedömningar som gjordes av Byggnadsnämndens arbetsutskott enligt protokoll daterat den 20 september 2016 § 369, begär vi att planprogrammet ska stoppas eftersom det redan nu står klart att det saknas grundläggande förutsättningar för att den i planprogrammet planerade byggnationen ska kunna genomföras.

Synpunkter på planprogrammet för Säröhus

2.1 Inledande synpunkter

Byggnadsnämnden har för ungefär ett år sedan gjort bedömningen att det är olämpligt att tillåta fler på- och tillbyggnader med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård, naturvård och friluftslivet. Arbetsutskottet föreslog därför att avslå Säröhus ansökan.

Nämnden fann sedan vid sammanträdet att ärendet skulle återremitteras för beredning och beslut i kommunstyrelsen med motiveringen att ärendet är av strategisk betydelse. Vad som avses med strategisk betydelse i detta fall är dock oklart.

Det kan enligt vår bedömning under alla förhållanden inte vara av strategisk betydelse för kommunen att Säröhus tillåts expandera med ca 45%, motsvarande ytterligare ett 50-tal hotellrum m m, för att möta Säröhus uppgivna önskemål om att öka möjligheten att ta emot ”fler privatgäster under främst helger” (se inledningen i planprogrammet där detta anges som skäl för utbyggnaden). En sådan expansion kan knappast vara av strategisk betydelse om inte den långsiktiga avsikten är att förbereda möjligheter för ytterligare expansion som på sikt kan leda till att hela Säröns norra del blir ett enda stort hotellområde.

Ett planprogram, som redovisar kommunens utgångspunkter och mål för detaljplanarbetet, används typiskt sett när den tänkta detaljplanen är komplicerad och berör många intressenter som starka motstående intressen. Tanken är att kommunen under samrådsförandet ska få fram ett så bra arbetsunderlag som möjligt och ge berörda parter möjlighet till insyn och påverkan.

Mot den bakgrunden framstår det som naturligt att kommunen i planprogrammet håller sig neutral till det byggnadsprojekt som omfattas av det detaljplaneärende som är föremål för prövning. I planprogrammet redogör dock förvaltningen för sin syn på planeringsprocessen på ett sätt som förmedlar intrycket att kommunen redan har tagit ställning i frågan om utbyggnad av Säröhus. Exempelvis finns ett stort antal positiva omdömen om Säröhus redovisade i planprogrammet. Redan i första meningen i planprogrammet anges att "Säröhus är en av Västsveriges bästa och mest framgångsrika hotell- och konferensanläggningar".

Inte i något fall är de positiva värdeomdömena underbyggda av något faktaunderlag. I själva verket finns många hotell- och konferensanläggningar i regionen som är betydligt större än Säröhus, och som därmed också får anses ha större "strategisk betydelse", som exempelvis Hotell Tylösand i Halmstad, Falkenbergs strandbad, Varbergs stadshotell, St Jörgen m. fl.

Kommunens roll i planprocessen är att objektivt väga för- och nackdelar med den ändrade markanvändningen som åsyftas. Kommunen ska alltså pröva lämpligheten från allmän synpunkt av den tänkta, ändrade markanvändningen efter det att kommunen har erhållit ett fullständigt beslutsunderlag. Det är därför olyckligt att kommunen redan i detta tidiga skede tycks ha tagit ställning i ärendet.

Att kommunen stödjer företagsverksamheten är positivt men får inte gå ut över andra värden som kan vara väl så viktiga som exempelvis riksintresse för kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet. Kommunens intresse av att stödja en enskild företagare kan inte heller ske förutsättningslöst, utan måste noga vägas mot motstående intressen som kan finnas hos övriga fastighetsägare och boende i området, besökare m fl. Det är därför vår förhoppning att kommunen ska ta till sig de argument som redovisas mot att tillåta den ytterligare exploateringen av Säröhus som redovisas i detta yttrande.

2.2 Förvaltningens tidigare bedömning – avslag

Som nämnts har Byggnadsnämndens arbetsutskott tagit upp ett antal negativa konsekvenser av den utbyggnad som är föremål för prövning i planprogrammet. I sin sammanfattning skriver förvaltningen följande: "Förvaltningen bedömer sammanfattningsvis att verksamheten har nått en gräns då det inte är lämpligt att ytterligare utöka byggrätten och exploateringen och möjliggöra en utökning av besöksfrekvensen med påföljande ytterligare påverkan på omgivningen". Arbetsutskottet kom därför att avslå Säröhus begäran om planbesked för den aktuella fastigheten.

Det är enligt vår uppfattning anmärkningsvärt att arbetsutskottets bedömningar inte redovisas i programmet, särskilt med hänsyn till att planprogrammets syfte ska vara att belysa samtliga aspekter av det planerade byggnadsprojektet under samrådet. Även denna omständighet talar för att planprogrammet från kommunens sida bara är en formalitet som ska klaras av innan beslut fattas om ytterligare exploatering av hotellanläggningen som tillfredsställer fastighetsägarens intressen.

Inte heller framgår på vilka punkter som förvaltningen nu har ändrat uppfattning. Någon ny utredning som innebär att det finns skäl att frångå tidigare gjorda bedömningar har under alla förhållanden inte presenterats. Detta kan ifrågasättas utifrån ett principiellt perspektiv eftersom de bedömningar som gjordes av Byggnadsnämndens arbetsutskott rör tillämpning av gällande regler och föreskrifter för

detaljplaner. Det rör sig med andra ord inte endast om olika bedömningar om tycke och smak, utan om komplicerade överväganden av juridisk natur rörande riksintresset, omgivningspåverkan, parkeringsnormer etc där stort antal lagregler i plan- och bygglagen, miljölagstiftning m m ska tillämpas. Överhuvudtaget tycks planprogrammet inte alls ha upprättats med beaktande av gällande lagregler.

2.3 Bristande faktaredovisning

En delvis bristfällig faktaredovisning försvårar en objektiv analys av motiven för en ytterligare utbyggnad och konsekvenserna därav. Vi kommenterar detta efterhand i våra synpunkter. Ett exempel på bristfälligheten är en tydlig redovisning av expansionens storlek som är ca 45% avseende antalet rum och därmed potentiella gäster. Att expansionen är betydande framgår inte direkt utan man måste själv räkna ut den med information från planprogrammet vilket är anmärkningsvärt.

På motsvarande sätt saknas bildmaterial som på ett åskådligt och begripligt sätt visar utbyggandens omgivningspåverkan. Exempelvis saknas en ritning som visar hur parkeringsplatsen vid banvallen kommer att se ut efter det att en stödmur uppförts på platsen och de fotomontage som finns i materialet ger ingen realistisk bild av hur den tilltänkta utbyggnaden skulle te sig från omkringliggande fastigheter. Det saknas därför utredning som styrker planprogrammets slutsats om utbyggnaden ”bedöms få en liten påverkan på landskapsbilden”.

En stor brist i faktaunderlaget, som också påpekats av Nämnden för Miljö & Hälsoskydd i sitt yttrande är att trafikutredning saknas som belyser trafik- och parkeringssituationen i området eftersom trängsel, stillastående bilar med motorn på m m orsakar klagomål från kringboende på t ex buller, damning och avgaser. Som påtalats av nämnden ska en sådan utredning omfatta hela sträckan från Särö kyrka till Säröhus.

En ännu mer väsentlig brist i underlaget är att det saknas utredning som visar att den planerade utbyggnaden är byggnadsteknisk möjlig att utföra. Bl a framstår det som tveksamt om påbyggnad på tak för spa, gym, konferensyta och tillkommande hotellrum mm är möjliga med hänsyn till den belastning som det innebär för de befintliga byggnadskropparna. Även om det knappast är möjligt att se detta idag så är ursprungshuset en sekelskiftesvilla i trä från början av 1900-talet.

I jämförelse med andra jämförbara planärenden som handläggs av Kungsbacka kommun (och andra kommuner i Sverige) så är underlaget för planprogrammet mycket tunt.

2.4 Säröhus behov av expansion är inte utrett i ärendet

Hela programmet tar utgångspunkt i ett påstått behov hos Säröhus att expandera sin verksamhet, vilket inte alls sats i fråga av författarna till programmet. Information som hämtats från Säröhus planansökan framförs i planprogrammet som obestridliga fakta fastän det på goda grunder finns skäl att ställa sig frågan om expansionen verkligen är nödvändig för att åstadkomma en bättre fungerande verksamhet för Säröhus.

Följaktligen skrivs följande i inledningen av programmet: ”Sedan några år tillbaka utgör privatgäster under främst helger en allt viktigare del av verksamheten. För att ytterligare möta denna kundkategori

krävs nu en utveckling av lokaler för främst spa-avdelningen, träning i olika former samt fler övernattningsrum.”

I planprogrammet föreslås mot bakgrund av Säröhus föregivna behov av ytterligare ytor, ”utbyggnad och påbyggnad av Säröhus för att möjliggöra en utveckling av spa, gym, konferens och matsal. Säröhus har även behov av fler hotellrum vilket skulle göra att antalet rum bättre matchar konferensrummens kapacitet”.

Ovanstående beskrivning ska vägas mot att Säröhus egen redogörelse för den nuvarande verksamheten vid samrådsmötet i ärendet den 6 september 2017, nämligen att hotellverksamheten har en beläggning på 43%. Detta är en låg beläggningsgrad i jämförelse med andra jämförbara hotell- och konferensanläggningar och innebär att det måste finnas utrymme att göra nödvändiga verksamhetsanpassningar inom ramen för de nuvarande byggnadskropparna. Denna fråga tycks inte alls ha varit föremål för överväganden från förvaltningens sida.

Vidare har Säröhus under årens lopp initierat ett stort antal planärenden och bygglovsärenden för utveckling av sin verksamhet utan att tidigare uppmärksamma att det finns ett så stort expansionsbehov som nu påstås vara fallet. Exempelvis tog kommunen under våren 2014 en ny detaljplan för fastigheten, som avsåg möjliggörandet av utbyggnad av entrén för att kunna uppfylla kraven på tillgänglighet för rörelsehindrade. Den mesta av utbygganden kom dock i själva verket att leda till en utökad restauranglokal, vilket torde varit det verkliga syftet med detaljplanen från fastighetsägarens sida. Om det vid den aktuella tidpunkten ansågs nödvändigt med en kraftig expansion av verksamhetsytorna så är det rimligt att anta att fastighetsägaren hade valt att ansöka om planbesked om sådan redan då. Det plötsliga behovet som uppkommit för att ”möta behovet av ytterligare privatpersoner under främst helger” som redovisas i planprogrammet framstår inte som trovärdigt.

Det är vidare tveksamt ur ett plan- och bygglovsperspektiv att upprätta ny detaljplan utifrån en så begränsad och ”företagsspecifik” karaktär, där den verkliga nyttan av expansionen är tveksam. Det kan därför konstateras att det inte är utrett i ärendet att det finns ett verkligt behov av Säröhus planerade byggnadsprojekt utan att Säröhus skulle kunna effektivisera sin verksamhet genom andra åtgärder inom ramen för de nuvarande ytorna med tanke på den låga beläggningsgraden för hotellet. För att kommunen ska dra igång ett komplicerat planförfarande beträffande ett kontroversiellt byggnadsprojekt är det ett rimligt krav att man redan från början kan konstatera att det finns ett i objektiv mening starkt behov till den tilltänkta byggnationen som fyller ett allmänt intresse. Så är inte fallet när det gäller ansökan om planbesked.

2.5 Det planerade byggnadsprojektet är inte förenligt med riksintresset och har en oacceptabel påverkan på omgivningen

2.5.1 Naturmiljö och rekreation

Det nämns i underlaget att hela programområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv samt att den gamla Säröbanan är ett populärt gång- och cykelstråk m m.

En stor del av området från Blomstermåla till den föreslagna utbyggda parkeringsplatsen med stödmur (skiss) kommer att upplevas som ett främmande inslag och som en enda stor hårt exploaterad

parkeringsplats. Detta får rimligtvis en negativ inverkan på norra Säröns attraktivitet och kanske hela Särö särskilt som många besöker Särö från gång- och cykelbanan norrifrån. Som nämnden för Kultur och Turism framfört skulle de planerade åtgärderna resultera i en ”torftigare” entré för besökare norrifrån. Även om stödmuren, som är manshög, skulle kläs in med grönska blir hela konstruktionen ett främmande och förfulande inslag. Den föreslagna utbyggnaden kommer att inverka negativt på Särö nordanskogs attraktivitet för rekreativ ändamål då den utbyggda huskroppen kommer att dominera omgivningen åt nordväst sett inifrån Nordanskog. Detta är särskilt negativt eftersom det finns planer på att tillskapa naturreservat för Särö nordanskog. Länsstyrelsen har framfört att naturreservat för Särö Nordanskog är ett prioriterat ärende redan under 2017-2018. Säröhus expansionsplaner innebär en konkurrenssituation i förhållande till naturreservatet, där de skäl som ligger bakom reservatet rimligen måste väga tyngre än en enskild näringsidkares intresse av utökad näringsverksamhet.

2.5.2 Kulturmiljö

Redan idag bryter Säröhus mot övrig bebyggelse på Särön genom sin storlek och säregna utformning, som medför att hotellkomplexet redan idag dominerar hela området.

I BNAU 2016-09-20 kan man utläsa att ”Säröhus dominerar norra Särön på ett sätt som inte bedömts vara i samklang med de kulturhistoriska ambitioner som kommer till uttryck i riksintresset av ett bevarande av den ursprungliga kulturmiljön. Ytterligare på och tillbyggnader av det stora byggkomplexet som utgör Säröhus bedöms inte vara lämpligt med hänsyn till riksintresset.”

Inget av detta kommer tydligt fram i planprogrammet. Den föreslagna utbyggnaden av parkeringsplatsen med stödmuren mot banvallen kommer ytterligare att förvanska kulturmiljön.

Vi delar den bedömning som redovisats av byggnadsnämnden arbetsutskott. Vidare anser vi, i likhet med nämnden för Kultur och Turism, att nya höjder på byggnaden skulle riskera att bryta den naturliga horisontlinjen som är viktig för miljöns kultur och miljövärden. Säröhus dominans med den planerade utbyggnaden samt parkeringsplatsen med stödmur skulle ytterligare förstärkas på ett väsentligt sätt vid den planerade utbyggnaden och medföra att hela Säröns norra del kommer att upplevas annorlunda i jämförelse med resten av ön och ytterligare förvanska hela öns kulturvärde.

2.5.3 Landskapsbild

Det är en starkt tillrättalagd bild/beskrivning av anläggningens inflytande på landskapsbilden som framförs i programmet. Där sägs: ”Hotellet är placerat uppe på höjden och anas bar från tillfartsvägen i norr som ligger betydligt lägre. Från vattensidan framträder byggnaden tydligare än från land men håller sig underordnad landskapet. På håll följer bygganden landskapet med sitt brutna taklandskap och inbäddat”.

Av fotot taget från Säröhusvägen mot söder framgår tydligt att marken planerats under senare år (gräsmatta) och endast ett fåtal tallar återstår vilket gör att Säröhus mycket tydligt framhävs och även mer så vid en eventuell utbyggnad. Även de olika arrangemangen avseende belysning, gångbanor, utegym m m på hela sluttningen ner mot havet framhäver Säröhus dominans, inte minst eftersom belysningsarmaturerna är många till antalet och av olika slag vilket skapar ett rörigt intryck med sina

olika ljussken och skiftande ljusstyrka. Detta har utan tvekan förvanskat det äldre natur- och kulturlandskapet. Foton finns bifogat.

För att minska insyn och återge området sin ursprungliga naturkaraktär bör inte bara nuvarande tallar bevaras utan även återplantering av tallar och återställning av mark till ”naturmark” ske.

Bedömningen att ”från vattensidan framträder byggnaden tydligare än från land men håller sig underordnad landskapet” är grovt missvisande. Det omvända torde ligga närmare sanningen nämligen att ”bygganden dominerar landskapet som håller sig underordnat”.

Detta förhållande kommer ytterligare att förstärkas vid en eventuell utbyggnad.

Påståendet i planprogrammet ”att på håll följer bygganden landskapet med sitt brutna taklandskap och inbäddat i grönska” kan starkt ifrågasättas. Å ena sidan hävdas i planprogrammet att hotellet bara kan anas från tillfartsvägen i norr för att därefter beskrivas nästan som ett arkitektoniskt mästerverk när det ses på avstånd. Det finns många saker man kan säga om Säröhus, men knappast att byggnadskomplexet är estetisk tilltalande. Som framförts av Nämnden för Kultur och Turism, som yttrat sig i planärendet, ger bygganden ett splittrat och framväxt intryck där arkitektur, materialval och färgsättning inte anpassats till den ursprungliga arkitekturen eller till den senaste tillbyggnaden. Varje om – och tillbyggnad har fått sin individuella lösning”.

Som en samlad bedömning kan konstateras att Säröhus redan idag dominerar norra Särön på ett olämpligt sätt och att den planerade utbyggnaden ytterligare skulle förstärka dominansen över omgivningen såväl från land som från vatten. Detta skulle utan tvivel förvanska omgivningens kultur- och naturvärden.

2.5.4 Skälen för avvikelser från strandskyddet är inte redovisade i planprogrammet

Planprogrammet förutsätter att strandskyddet som gäller för fastigheten upphävs, vilket kräver särskilda skäl och att detta inte strider mot strandskyddets syfte. Planprogrammet saknar redovisning av de särskilda skälen som kommunen anser föreligga för att man ska kunna bortse från strandskyddet i det här fallet. Inte heller framgår av planprogrammet hur byggnadsprojektet påverkar strandskyddet.

Det är en betydande brist i underlaget att utredning saknas i denna del. Detta är dock inte förvånande mot bakgrund av att planprogrammet även i andra delar inte synes ha upprättats med beaktande av de regler och föreskrifter som gäller för detaljplaner.

2.6 Den tilltänkta utbyggnaden av Säröhus är olämplig med hänsyn till trafik – och parkeringsförhållandena och dess negativa påverkan på omgivningen

2.6.1 Trafikfrågor och omgivningspåverkan

I arbetsutskottets skrivelse (BNAU 2016-09-20) anges att tillfartsvägarnas standard inte uppfyller kraven på lämplig och trafiksäker tillfart samt att verksamheten påverkar omgivningen negativt genom trafikrörelser och buller, bl a eftersom det inte finns någon alternativ väg för transporter. För boende i Särö upplevs trafiken som Säröhus verksamhet drar till sig som väldigt störande, inte minst sommartid. Trafiken innefattar ett stort antal varutransporter, personal, besökare m m och pågår från

de tidiga morgontimmarna till sent på natten. Denna omständighet har också uppmärksammats av Nämnden för Miljö och Hälsa i nämndens yttrande över ärendet.

Som redan påpekats saknas utredning av trafikförhållandena i planärendet. Trafiksäkerhetsfrågan är inte heller möjlig att lösa på ett godtagbart sätt, utan den låga standarden på vägen och de dåliga siktförhållanden m m kommer att bestå och innebära ökad risk om trafiken ökar på vägen. En sådan trafikökning skulle onekligen bli följden av en utökad verksamhet från Säröhus sida. Förslaget i planprogrammet om att be Säröhus ta fram en mobilitetsplan är varken trovärdigt eller realistiskt. På grund av Särös läge så är det ofrånkomligt att de allra flesta besökarna kommer att ta sig till hotellet med egen bil. En mobilitetsplan skulle inte heller bli juridiskt förpliktande och framstår därför även av det skälet som meningslös. Det bör i sammanhanget nämnas att Säröhus aldrig visat något intresse av en mobilitetsplan under alla år som man bedrivit verksamhet. Med tanke på att Säröhus verksamhet inte i dagsläget bedrivs enligt gällande lagar och föreskrifter, utan där det ständigt finns pågående tillsynsärenden på grund av åtgärder som skett utan lagligt stöd och tillstånd, framstår det som i det närmaste uteslutet att man från Säröhus sida skulle följa en mobilitetsplan som saknar juridisk verkan.

När det gäller frågan om omgivningspåverkan från den aktuella verksamheten kan man inte heller från kommunens sida förutsätta att den verksamhet som bedrivs i byggnaderna för all framtid kommer att bedrivas på samma sätt som det nuvarande konferens- och spahotellet. I framtiden kan inriktningen av verksamheten komma att förändras till att exempelvis rikta sig mot ungdomar och inrymma diskotek och liknande. En utökad expansion som inrymmer ytterligare verksamhetsyta skulle därför kunna få oförutsebara konsekvenser för framtiden. Det ska vidare beaktas att hotellets beläggningsgrad är låg och att redan en utökad beläggningsgrad för den nuvarande verksamheten skulle medföra ytterligare trafik med därmed sammanhängande störningar i form av buller, damm, utsläpp av avgaser och trafikproblem.

Som påpekats av Byggnadsnämnden arbetsutskott BN 2016-09-20 så är en normal exploateringsgrad för en verksamhetsfastighet cirka 40% av fastighetsarean, vilket Säröhus överskrider redan i dagsläget. En ytterligare exploateringsgrad på fastigheten är inte rimlig utan skulle få oacceptabla konsekvenser för omgivningen. Vi delar alltså den bedömning som tjänstemännen redovisat i protokollet från Byggnadsnämndens arbetsutskott.

2.6.2 Parkeringsfrågan

I planprogrammet uppges att Säröhus har 90 bilplatser samt nyttjar 25 platser längs Säröhusvägen.

I planprogrammet sägs att det maximala behovet av biluppställningsplatser vid högsäsong har beräknats till 112 platser i dagsläget. Denna uppgift har dock inte beräknats utifrån gängse parkeringsnormer utan är en uppgift som Säröhus lämnat och som författarna till planprogrammet okritiskt har fört in i planprogrammet. Detta är anmärkningsvärt, eftersom frågor om parkeringsbehov och parkeringsplatser regelmässigt detaljregleras i detaljplaner utifrån de kommunala parkeringsnormerna. Detta är alltså ytterligare ett exempel på hur lite intresse som ägnats åt de juridiska och tekniska frågorna för den tänkta detaljplanen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gjorde dock en sedvanlig prövning för parkeringsbehovet för Säröhus verksamhet. I protokollet BNAU 2016-09-20 anges att det enligt gällande normer för parkeringsbehov för hotell i icke centrala lägen behövs 25-p platser per 1000 m² BTA och att en grov uppskattning ger att Säröhus omfattar ca 10 000 m² BTA. Detta skulle i dagsläget innebära ett behov av ca 250 p-platser. Till detta kommer utbyggnaden om ca 2000 m² bruttoarea vilket skulle innebära ytterligare behov om ca 50 p platser.

Även om ytterligare parkeringsplatser skulle tillföras området på det sätt som beskrivs i planprogrammet innebär gällande parkeringsnormer att dessa parkeringsplatser inte är i närheten av att vara tillräckliga för att uppfylla parkeringsbehovet utifrån angiven praxis.

De negativa aspekterna av utbyggnaden av parkeringsplatsen med stödmur, redovisade under naturmiljö och rekreation samt kulturmiljö ovan måste därutöver beaktas. Som nämnts planeras vidare naturreservat för Särö Nordanskog, vilket kan förväntas leda till ett ökat antal besökare till Nordanskog. Detta förutsätter att även sådana besökare måste få parkeringsmöjligheter, vilket inte är möjligt i någon större utsträckning idag. Parkeringsmöjligheterna skulle bli ännu sämre med den utformning som föreslås i planprogrammet.

Det är ett högst rimligt krav att parkeringsbehovet som följer med en utbyggnad av Säröhus verksamhet måste lösas inom den egna fastigheten och på ett sådant sätt att den inte stör omgivningen. Att anlägga ett garage under Säröhus skulle troligen miljömässigt vara den lämpligaste lösningen. Som nämnts innebär förslaget enligt planprogrammet under alla förhållanden inte tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas för att uppfylla gällande parkeringsnormer.

2.6.3 Byggnationen mot fastigheten Kungsbacka Särö 1:440

Den planerade expansionen ligger alldeles intill fastighetsgränsen för fastigheten Särö 1:440, dvs byggnationen skulle komma att ligga betydligt närmare grannfastigheten än de 4,5 meter som utgör ett allmänt krav vid byggnadsprojekt enligt plan- och bygglagen. Det kan nämnas att ägaren till fastigheten, Peter Ebel, motsätter sig den föreslagna detaljplanen. Han är en av de sakägare som har undertecknat detta yttrande. Något samtycke för den föreslagna planen har således inte lämnats av den närmast berörda grannen.

I planprogrammet talas om skyddsåtgärder genom t ex plank, häckar eller dylikt. Det kan dock inte vara acceptabelt att ägaren till fastigheten Särö 1:440 ska behöva acceptera ett plank eller liknande avskärmande åtgärder alldeles i tomtgränsen, särskilt då sådana avskärmande konstruktioner skulle bli tvungna att vara mycket höga, sannolikt uppemot 10 meter, för att fylla sitt syfte som insynsskydd från hotellgäster och dessutom beröra en lång sträcka längs med fastighetsgränsen. Den avskärmande konstruktionen skulle också komma att placeras mycket nära Säröhus fasad som vetter mot fastigheten Särö 1:440. En sådan skrymmande konstruktion skulle framstå som både säregen och oestetisk.

Avslutande anmärkningar

Vi önskar avslutningsvis rikta kommunens uppmärksamhet på frågan om likabehandling av fastighetsägarna i Särö. Många fastighetsägare i Särö som önskat genomföra byggnadsåtgärder på sina fastigheter har fått avslag på sina ansökningar med hänvisning bl a till riksintresset. Säröhus har dock

under årens lopp tillåtits utöka sin verksamhet på ett sätt som för boende i Särö framstår som väldigt omfattande. Trots de begränsningar som funnits genom befintliga detaljplaner och riksintresset, så har verksamheten hela tiden tillåtits att expandera. Som utomstående får man intrycket av att ägaren till Säröhus särbehandlas av kommunen.

Mot angiven bakgrund begär vi nu att de juridiska överväganden som görs beträffande riksintresset m m även gäller då andra fastighetsägare på Särö önskar utveckla sina fastigheter.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Målsättningen med en ny detaljplan är att ange ramarna för en långsiktig utveckling av Säröhus. Därför är det av största betydelse att kommunen och Säröhus är överens om denna avvägning innan detaljplanen startar. Planbestämmelserna ska utformas så styrande som möjligt och vara tydliga att tolka för kommande prövningar av bygglov.

Innan en planläggning startar så tecknas ett principavtal mellan kommunen och byggherren. I normalfallet innehåller principavtalet formerna för planläggningen samt resp parts åtagande i genomförandet av planen. När det gäller Säröhus föreslår samhällsbyggnadskontoret att principavtalet ska få en betydligt större tyngd. Innan principavtal kan tecknas ska;

- Säröhus redovisa ett genomritat förslag till den nya anläggningen. Materialet ska tas fram av ett professionellt arkitektkontor som successivt samråds med kommunens representanter. Särskilt viktigt är utformning, gestaltning, konstruktion/genomförbarhet samt att minska omgivningspåverkan vid nuvarande SPA-avdelning.
- Säröhus redovisa ett gestaltningsprogram som inte bara omfattar byggnaden utan även utemiljö, belysning, vegetation, entréer mm.
- Säröhus ta fram en modell som åskådliggör volymer och påverkan på omgivningen.
- Säröhus ta fram en trafik- och parkeringsutredning som underlag till planläggningen.

Förslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt men hur förslaget förhåller sig till dessa ska beskrivas tydligt i planhandlingarna. Kommande detaljplan ska redovisa var strandskyddet gäller och för vilka delar som strandskyddet behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras, samt vilka av de särskilda skälen som åberopas.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder mellan verksamhet och bostäder kommer att utredas i planarbetet. En dagvattenutredning ska tas fram i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

11. Handlings nr 2017:3860 – Särö 1:458

Säröhus har inte påtalat något i dagsläget behov av p-platser. Den tilltänkta utbyggnaden av hotellrum och spa inte ändrar behovet eftersom dessa, tilltänkta nya rum uppges avse ”tomma” rum, reservrum till att möjliggöra smidigare mottagande/inkvartering vid tillfällen då många gäster anländer samtidigt och vissa rum ännu inte hunnit städas. Således krävs för dessa inga ytterligare p-platser.

Om ytterligare p-platser ändå befinnas motiverade finns möjlighet att i vägriktning mot Blomstermåla, i samma nivå förlänga befintlig p-plats (den då planprogrammet med B i rödfärg angivna p-platsen) med ytterligare ca 25 platser – detta utan att behöva ta mer av strandnära mark i anspråk. Samtidigt undviks hög murbyggnad och därmed besparas både avsevärd närmiljöförstöring och starkt störd landskapsbild.

Ytterligare möjligheter till parkeringsplatser inom Säröhus område finns att tillgå. Detta genom att p-platser inrättas på något/några av de direkt angränsande fastigheter som redan innehas av Säröhus eller dess ägare. Därvid skulle vare sig grannes mark behöva tas i anspråk eller större grepp i naturen och landskapsbildens behöva göras.

Det kan inte anses rimligt att parallellt med inrättande av naturreservat i Nordanskog samtidigt öka bebyggelsen för Säröhus och i synnerhet att förorda ny bebyggelse inom naturområdet Särö 1:440.

Det är helt obegripligt att man i planprogrammet motiverar ett så stort ingrepp i värdefull natur med att kunna ”ekonomiskt kompensera” markägare 1:440 för att denne blir störd av en utbyggnad av Säröhus. Tanken på motsvarande utbyggnaden av Säröhus bör falla och Säröhus med pengar istället självt kompensera ägaren av 1:440, om denne i förekommande fall skulle finna sig i övrigt acceptera Säröhus utbyggnad. Kompensation med byggrätter kan ej vara förenligt med kommunens uppdrag.

Som boende på och ägare till Särö 1:458 uppfattar vi att stark negativ påverkan skulle uppkomma för såväl det unika djurlivet som för oss själva (och eventuella efterträdare) i händelse av ny bebyggelse inklusive tillfartsvägar till 1:440.

En sådan utbyggnad torde komma att innebära, framför allt för djurlivet avsevärd skada. Redan nu för viltet passagen mellan Nordanskog – Västerskog starkt avspärrad av bebyggelse. Redan i samband med planarbetet för Särö på 1980-talet betonades av sakkunniga sådan passage vara helt avgörande för djurlivet.

Vidare skulle med hänsyn till rådande topografi sådan ytterligare bebyggelse inom 1:440 såväl under byggnadstid som i synnerhet för all framtid komma att i grunden inkräkta på vår och fastighetens integritet. Fastigheten 1:458 ligger redan topografiskt extremt angränsande till 1:440. En ytterligare byggnad rakt ovanför 1:458 skulle komma att skapa en tredje ring av hus ovanför Åleviksfältet kommenterades i samband med upprättande av Kommunens förslag till generalplan för kustområdet 1967 liksom i Landsantikvariens inventering 1979 som varande inte lämplig. Meningen var då att endast en ring av bebyggelse borde tillåtas. I linje med detta kan markeringen som ”parkmark” för

1:440 i planen i första hand avse förslag till ytterligare bebyggelse. Med parkmark menas väl inte främst rekommendation att bebygga marken – än mindre att den måste bebyggas?

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Målsättningen med en ny detaljplan är att ange ramarna för en långsiktig utveckling av Säröhus. Därför är det av största betydelse att kommunen och Säröhus är överens om denna avvägning innan detaljplanen startar. Planbestämmelserna ska utformas så styrande som möjligt och vara tydliga att tolka för kommande prövningar av bygglov.

Både inför och i det kommande detaljplanearbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag, bland annat en trafik- och parkeringsutredning, ett genomritat förslag, ett gestaltungsprogram och en modell. Se vidare i sammanfattningen.

12. Handlings nr 2017:3900 – Särö 1:11

Samma skrivelse som yttrande nr 10.

Kommentar:

Se svar till yttrande nr 10.

13. Handlings nr 2017:3901 – Samlad skrivelse ”Yrkar stopp...”

**Särö 1:446, Särö 1:6, Särö 1:158, Särö 1:516, Särö 1:503, Särö 1:339, Särö 1:134,
Särö 1:424**

Samma skrivelse som yttrande nr 10.

Kommentar:

Se svar till yttrande nr 10.

14. Handlings nr 2017:3902 – Särö 1:446

Eftersom planprogrammet för Säröhus innebär allvarliga negativa konsekvenser för Särös riksintresse avseende kulturmiljövården, naturvården och det rörliga friluftslivet är Säröborna totalt oförstående till att planförslaget endast skickades ut till de berörda fastighetsägarna kring Säröhus.

Samtliga boende i och kring Stallbacken känner t. ex. inte till innehållet i planförslaget trots att en fortsatt utbyggnad av Säröhus kommer att betyda rejält utökad trafik i denna, den enda tillfarts- och utfartsvägen från hotellet.

Den smala vägen till och från Säröhus är redan överbelastad av de båda verksamheterna Blomstermåla och Säröhus. En ytterligare utbyggnad förvärrar trafiksäkerhet, brandsäkerheten och skapar dessutom parkeringskaos.

Strandskyddet skall ej tillåtas få dispens.

Det saknas dessutom en aktuell trafikmätning. Med en intensiv och utbyggd restaurangverksamhet och en redan idag, efter Säröförhållanden, alltför aktiv hotellverksamhet måste aktuella trafikmätningar naturligtvis ske dygnet runt, detta för att få klarhet i de verkliga förhållandena.

Yrkar naturligtvis avslag på för fortsatt utbyggnad. Inom ramen för nuvarande ytor har de mycket goda möjligheter att skapa en fortsatt mycket intressant, lönsam och hållbar verksamhet.

Sett ur kommunperspektiv är Säröhus som företag en lite spelare sett till antal anställda och omsättning. Så glöm alla tankar på strategisk betydelse, eller ännu bättre begär ett ansvarsfullt uttalande av Hasse Andersson.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bla av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Både inför och i det kommande detaljplanarbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag. Bland annat ska en trafik- och parkeringsutredning som visar på områdets förutsättningar och påverkan av förslaget.

Förslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt men hur förslaget förhåller sig till dessa ska beskrivas tydligt i planhandlingarna. Kommande detaljplan ska redovisa var strandskyddet gäller och för vilka delar som strandskyddet behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras, samt vilka av de särskilda skälen som åberopas.

Programförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och samrådet har annonserats i Kungsbackaposten. Dessutom ett annonserat öppet informationsmöte i Särö skola.

ÖVRIGA

15. Handlings nr 2017:3278 - Särö Vägförening

Särö Vägförening har tagit del av Planprogram för Säröhus och lämnar följande synpunkter:

Citat ur planprogrammet: ”Hela Särö och därmed hela planprogramområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.” ”Hela Särö är en viktig plats för rekreation med närhet till hav och natur.”

Särö är ett populärt utflyktsmål året om. Vi som bor här har stor förståelse för att många människor vill komma hit av de skäl som anges i ovanstående citat ur planprogrammet. På ön finns både hotell och restauranger samt ett stort naturreservat med populära badstränder. Ytterligare ett naturreservat (Särö Nordanskog) finns också i framtidsplanerna för området.

Särö har också ett aktivt föreningsliv med båt-, golf- och tennisklubbar som exempel. De nämnda är relativt stora föreningar med medlemmar långt utanför enbart boende på Särön.

Det redan stora och ökande antalet besökare till Särö medför ökad trafik, krav på fler parkeringsplatser och ett ökat slitage på vägnätet, ett vägnät som idag till stor del sköts av Särö Vägförening.

Vägföreningen finansieras till största delen med medlemsavgifter från samtliga Säröns drygt 200 fastighetsägare.

Styrelsen i Särö Vägförening finner det därför angeläget att snarast inleda dialog med Kungsbacka kommun om hur ansvar för vägunderhåll etc ska se ut om planprogrammet förverkligas.

Några frågeställningar som bör diskuteras:

Kommunen hemställer åt Trafikverket att ta över skötselansvaret för Säröhusvägen från Blomstermåla fram till Säröhus. Dels har Trafikverket redan idag ansvaret för Åleviksvägen fram till Blomstermåla och dels ligger en utökning av parkeringen på nämnda väg i planen. Det finns knappast något skäl till varför vägföreningen ska ha det ansvaret.

Eftersom Särö enligt planprogrammet är ett riksintresse och många människor redan rör sig på såväl bilvägar som gc-banor (gamla banvallen t ex), bör kommunen bekosta asfaltering av gc-banan som går parallellt med Åleviksvägen. Det är en orimlig kostnad för en vägförening men skulle vara till gagn för både cyklister och gångtrafikanter samt bli betydligt mer handikappvänlig. För Kungsbacka kommun borde det däremot vara en högst rimlig kostnad med tanke på de stora satsningar som görs på exempelvis Kattegattleden och anläggande av helt nya cykelbanor.

I sammanhanget vill vi initiera en diskussion om var ansvaret bör ligga i ett framtida vägunderhåll. Det är i längden inte rimligt att en vägförening med några hundra fastighetsägare, som dessutom betalar kommunal skatt, ska belastas med extra kostnader

Kommentar:

Både inför och i det kommande detaljplanearbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag, bland annat en trafik- och parkeringsutredning.

Kontoret ser positivt på en fortsatt dialog med vägföreningen angående berört vägområde i Särö.

16. Handlings nr 2017-3718 - Säröns Samfällighet

Planprogrammet innebär en utbyggnad av Säröhus med 50 rum eller ca 45% av kapaciteten. I inledningen till Kungsbacka kommuns Planprogram för Säröhus, juni 2017 sidan 3, skriver kommunen att ”denna stora anläggning har en betydande omgivningspåverkan. Ju mer anläggningen breder ut sig desto tydligare blir det att den utgör ett dominerande inslag i närmiljön. Anläggningen genererar dessutom en för denna miljö omfattande fordonstrafik med en besvärlig parkeringssituation”. Vad vi förstår är trafik- och parkeringsfrågorna inte lösta då underlag (vilka aktuella normer och trafikmätningar som skall gälla) inte redovisats i planprogrammet utan man bara redovisat Säröhus uppgifter. Inte heller har miljöaspekterna av en parkeringsplats längs Säröns hela norra strand och Säröhus utbyggnad redovisats och dess konsekvenser för de olika riksintressena samt ett eventuellt naturreservat i Särö Nordanskog.

Mot denna bakgrund avråder vi från fortsatt planarbete innan tillfredsställande information har redovisats och samrått i ett reviderat ”Planprogram för Säröhus”.

Vi vill också göra kommunen uppmärksam på att det, vad vi har kunnat se, inte finns något avtal med Säröhus som ger Säröhus rätt att för eget bruk (parkering, tillfart, utbyggnad på S2s mark, mm) nyttja S2s mark. Oberoende av utgången av samrådet måste dessa frågor lösas innan ett fortsatt planarbete kan ske.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bl.a. av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Förslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt men hur förslaget förhåller sig till dessa ska redovisas i planhandlingarna.

Både inför och i det kommande detaljplanarbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag. Innan planarbetet startar ska bl.a. en trafik- och parkeringsutredning tas fram. I denna ingår bland annat att säkerställa rådighet till väg och parkering.

17. Handlings nr 2017:3780- Särö Båtklubb – Särö 1:517

Särö Båtklubb (SBK) deltog i samrådsmötet om Säröhus utbyggnadsplaner på Särö skola den 6 september 2017. SBK har fått godkännande av Hasse Andersson att inkomma med sina synpunkter på planprogrammet senast den 31 oktober 2017. Nedan finner ni SBKs synpunkter på planprogrammet;

1 Trafiken på Säröhusvägen

Under samrådsmötet den 6 september var det oklart om när den senaste trafikmätningen gjorts. Det nämndes visserligen av Hasse Andersson att gjord mätning visar på en acceptabel trafiknivå enligt gängse praxis – men gängse praxis är väl baserad på en bredare väg än Säröhusvägen? Och framförallt när gjordes den senaste trafikmätningen? Säröhusvägen är redan idag, med nuvarande trafiknivå, för smal för möten mellan trafikanter (både personbilar och speciellt tyngre fordon) och hastigheten på fordon är alltför hög eftersom ett fåtal hastighetsbegränsande hinder finns.

Säröhus angav beläggningsgraden idag till 43% - en siffra som torde komma att öka med planer på ytterligare 50 rum! Följaktligen får Säröhus då förutsättningar att öka antalet besökande hotellgäster med uppemot 100 % sett till dagens gäster. Sannolikt har Säröhus målsättningen att öka beläggningsgraden eftersom hotellverksamhet i allmänhet lär kräva 70% beläggningsgrad enligt hotellbranschens normer. Såväl nya rum som ökad beläggningsgrad innebär absolut ökad trafik.

Det är i nuläget oklart för SBK vilken beläggningsgrad Säröhus har som målsättning – eller är det rentav så att Säröhus kan öka beläggningsgraden istället för att bygga 50 nya rum? Oavsett alternativen så kommer trafikmängden att öka. En eventuellt framtida ny hotellägare kommer högst sannolikt att ha som mål att öka beläggningsgraden över 43% med kraftigt ökad trafikmängd som resultat.

SBK ser det som angeläget att värna om säkerheten för framförallt ungdomar – men även föräldrar och närboende. Speciellt under tider för seglarskolor som pågår under 6-8 sommarveckor/år samt torsdagsseglingar under perioden maj-september med många ungdomar som kommer cyklande, på mopeder och/eller i bilar. SBK har under de senaste åren växt kraftigt, så aktivitetsnivån är hög framförallt under vår och sommarmånaderna. Ett mått på den höga aktivitetsnivån är ca 1500-2000 aktivitetstillfällen per år för enbart ungdomar i åldern 7-20 år. Detta betyder 3000-4000 resor till och från båtklubben enbart under perioden maj-september till seglingsverksamheten. Till detta kommer då också året runt användningen av klubbhus och bastu, samt båtplatsinnehavarnas bilar, bilar med trailers för i och upptagning av medlemmars båtar, kursverksamhet, föräldrar på besök/hämtning i seglarskolor och torsdagsseglingar m.m. Enbart bastuverksamheten ger en beräknad trafikmängd på ca 50-60 fordon/vecka (eller 100-120 fordon/vecka t.o.fr bastun) året runt.

SBK har idag 900 medlemmar – ett medlemsantal som i princip har dubblats under de senaste 5 åren. Vi anser det viktigt att ni också har kunskap om trafiken till och från båtklubben. Vi har satsat stort på säkerheten på havet, men är också i behov av säkerheten till/från båtklubben!

Vi har tolkat planprogrammet som en handling för att undersöka möjligheten till utbyggnad av Säröhus och att en s.k. mobilitetsplan först ska tas fram efter beslut om planprogrammet. Detta tillvägagångssätt finner SBK förkastligt, då vi anser det angeläget att först se över trafiken/mobiliteten innan eventuella utbyggnadsplaner beslutas och genomförs. Trafiksituationen måste högprioriteras och lösas gemensamt för alla som brukar det rörliga friluftslivet m.m. på Särön – en trafiklösning måste helt klart vara en integrerad del i planprogrammet för Säröhus! Det går dessutom inte att titta på trafikmängden historiskt – utan det måste ske baserat på en kvalificerad beräkning för framtiden.

SBKs krav;

- Inget planprogram för Säröhus utan att integrera en väl förankrad och realistisk trafiklösning inkl kvalificerad beräkning för framtiden i nu pågående planprogram
- Genomför en aktuell trafikmätning – inklusive cyklande/mopedåkande ungdomar och vuxna till SBK – på hur dagsläget ser ut och med tillägg för eventuell utökning med 50 hotellrum, ökad belägningsgrad i hotellet, ökad aktivitetsnivå i SBK samt fler besökare till Nordanskog.
- Översyn av vilka möjligheter som finns till ytterligare hastighetsbegränsande åtgärder samt eventuell avgränsning mellan SBK och Säröhusvägen.
- Innan en eventuell utbyggnad av hotellet sker måste parkeringsbehovet noggrant utredas, p-platser ska finnas tillgängliga för alla som vill och har behov av att vara på Särön, inte minst för båtklubbens medlemmar och båtägare tillika Särö-bor. Inte bara platser för hotellgäster!
- Vid ändringar i ägarförhållanden av mark förutsätter vi att kommunen säkerställer båtklubbens parkeringsbehov.

2 Särö Båtklubb – planer för utbyggnad

Så snart SBK fick information om att Plan & Bygg i oktober 2016 beslutat att avslå utbyggnad av Säröhus inkom SBK med bygglovsansökan om en ny- och tillbyggnad av sin fastighet. SBK är i stort behov av nytt klubbhus och övriga verksamhetsytor. SBK skickade 2016-11-18 på inrådan av Plan & Bygg in ritningar på till- och ombyggnader. Kommunen bad efter en tid SBK att ta tillbaka bygglovsansökan eftersom kommunen ansåg sig fullt sysselsatt med översynen av hela Särö Norra strand och att SBK därför borde avvakta med ny bygglovsansökan tills planen blivit reviderad. SBK utlovades att inom en snar framtid kunna komma in med ny bygglovsansökan.

Nu har tydligen Kungsbacka kommun delat in översynen av Särö Norra Strand i Etapp 1 med Säröhus och etapp 2 resten av Särö Norra strand. Tydligen ingår Särö Båtklubb i etapp 2 vilket vi ställer oss kritiska till.

Under samrådsmötet i Särö skola nämnde Hasse Andersson att planer enligt etapp 1 sannolikt kan beslutas av KS före kommande årsskifte. En etapp 2 då inkluderade SBK ansåg Hasse Andersson vara möjlig att starta tidigt kvartal 1/2018. Hasse Andersson nämnde då att etapp 2 är komplex. Representanter från SBK framförde dock vid mötet att konsten att driva projekt är att avgränsa dem och SBKs förslag på till-och ombyggnad är att anse som enkel i sammanhanget och totalt oberoende av eventuella framtida planer för Särö Norra strand – därför bör SBKs bygglovsansökan prioriteras högst.

SBK driver idrottslig verksamhet med väldigt många deltagande ungdomar och föräldrar och där nuvarande klubbhus inte möter medlemmarnas krav på funktionalitet och attraktionskraft. SBK är i akut behov för ersättning av nuvarande klubbhus, som idag vilar på järnbalkar med stora frågetecken för livslängd, väderutsatt grundbeläggning, hopsättning av 2 st. begagnade arbetsbaracker med mögelskador m.m. En i vårt tycke helt uttjänt byggnad där renovering ses som en omöjlighet! Vi hoppas att det finns intresse i Kungsbacka kommun också för idrottslig verksamhet i närområdet och inte bara hotellgäster.

Vi anser det rimligt att SBKs till- och ombyggnation bör komma absolut först i kommunens planering av både Säröhus och Särö Norra strand. Vi ser avgjort inte varför vår idrottsliga verksamhet till nytta för mängder av närboende familjer ska ha låg prioritering i kommunen! Kungsbacka kommun bör ha högsta prioritet på att skapa värde i idrottslig verksamhet för de närboende – inte bara ha fokus på näringsidkare. SBK med sitt engagemang för idrottslig verksamhet inom segling har svårt att se varför vår höga aktivitetsnivå och attraktionskraft för boende i närområdet ska komma efter planprogrammet för Säröhus! Vi anser det rimligt att SBKs nybyggnation omprioriteras av kommunen och tidigareläggs i planarbetet av Säröhus och Särö Norra strand. Vi anser att segelsporten och vår ungdomsverksamhet är viktig för flertalet närboende familjer och att kommunen därför måste tillämpa ”likabehandlingsprincipen” vid all planering och byggnation på Särö.

SBK har i sitt förslag i bygglovsansökan visat på vikten att bevara och tillvarata Särös arkitektur genom att bl a ritningar på ett klubbhus som stämmer in i närmiljön och där det faktiskt finns likheter med den historiska s.k. Rotundan.

SBKs attraktionskraft har ökat drastiskt tack vare väl fungerande klubbverksamhet. SBK har idag ca 900 medlemmar som vill ha attraktiv idrottslig verksamhet med för ändamålet funktionella faciliteter och byggnadsmässigt! Ytterligare ett bevis för vår framgångsrika seglingsverksamhet är att SBK från säsongen 2018 tävlar i Allsvenskan i segling. Vi vill fortsätta att växa och möta behovet av ”Attraktiv mötesplats Särö – på och vid havet”.

Vid årsmötet för verksamhetsåret 2016 presenterade styrelsens förslag och ritningar på till- och ombyggnader i SBK. Årsmötet beslutade enhälligt att SBK investerar i nytt klubbhus och övriga verksamhetsytor. Idel positiva svar från närboende har fått vid presentation av ritningar på våra utbyggnadsplaner. Finansieringsfrågan är löst genom egna medel samt ett positivt svar från vår bank om finansieringslösning.

SBKs krav;

- Kungsbacka kommun bryter ut och prioriterar SBK ur både etapp 1 och etapp 2 Särö norra strand så att våra utbyggnadsplaner kan behandlas direkt och helt separat av kommunen. Detta är en klart avgränsad och enkel process, som är totalt oberoende av eventuella andra planer för etapp 1 Säröhus och etapp 2 Särö Norra strand.
- SBK bereds snarast möjligheter – oaktat eventuellt planprogram för etapp 1 och 2 – att komma in med bygglovsansökan på nytt och att denna ansökan behandlas välvilligt och snabbt av kommunen.

3 Säröhus planprogram – allmänt

I oktober 2016 beslutade byggnadsnämnden att avslå samtliga Säröhus utbyggnadsplaner. Baserat på det beslutet agerade SBK direkt med att skicka in sin bygglovsansökan med en klar förhoppning om snabb handläggning av ärendet – och inte att kommunen skulle be oss dra tillbaka bygglovsansökan!

Vad är det som föranleder den utdragna processen? Varför har planarbetet delats in i etapp 1 och 2? Vi önskar få en bättre förståelse för planprocessen och orsaken till att etapp 1 prioriteras och när ämnar

kommunen ta sig an etapp 2? Under samrådsmötet i Särö skola besvarades tyvärr inte denna fråga och för kubben är det angeläget att komma vidare med byggnationen av det nya klubbhuset och tillvarata de ideella krafter som arbetar för föreningens framtida utveckling i syfte att möta ungdomarnas krav på en attraktiv verksamhet!

SBKs krav;

- Kungsbacka kommun återkommer till SBK med förklaringar till varför frågan om planprogram för Säröhus nu åter tas upp och hur processen för detta har sett ut

Vi emotser bekräftelse av detta brev från kommunen. Styrelsen i SBK tar för givet att feedback och svar på våra krav i denna skrivelse erhålls.

Vi emotser också konkreta planer inom en mycket snar framtid på när SBK kan inkomma med ny bygglovsansökan.

Kommentar:

Kontoret bedömer att kommande planarbete kan ha planprogrammet som grund men med vissa förändringar. Den nya detaljplanen ska pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Utbyggnaden består bl.a. av ett nytt stort SPA, flera gym, utbyggd matsal och väsentligt större ytor för konferenslokaler. Däremot intar kontoret en negativ hållning till möjligheten att bygga ut Säröhus med fler hotellrum. I kommande planarbete bör heller inte fastigheten Särö 1:440 ingå. Vi grundar vår bedömning på att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat område. Om inte Säröhus får fler hotellrum så behövs troligtvis ingen utökad parkering längs Säröhusvägen.

Både inför och i det kommande detaljplanarbetet behöver flertalet utredningar tas fram för att få ett mer fördjupat beslutsunderlag. Innan planarbetet startar ska bl.a. en trafik- och parkeringsutredning tas fram.

Båtklubbens fastighet ingår inte i denna planeringsprocess för Säröhus. En eventuell planering/bygglov som berör båtklubben kräver ett nytt beslut i kommunen. Beslut om planläggning fattas av kommunstyrelsen, bygglov hanteras av byggnadsnämnden.

18. Handlings nr 2017:3890 – Namninsamling

Skrivelse saknas, se bifogade yttranden.

Kommentar:

Namnlista med fem namn, varav två representerar bostadsrättsförening. Hänvisning till skrivelse oklar.

Hasse Andersson

Strateg fysisk planering