

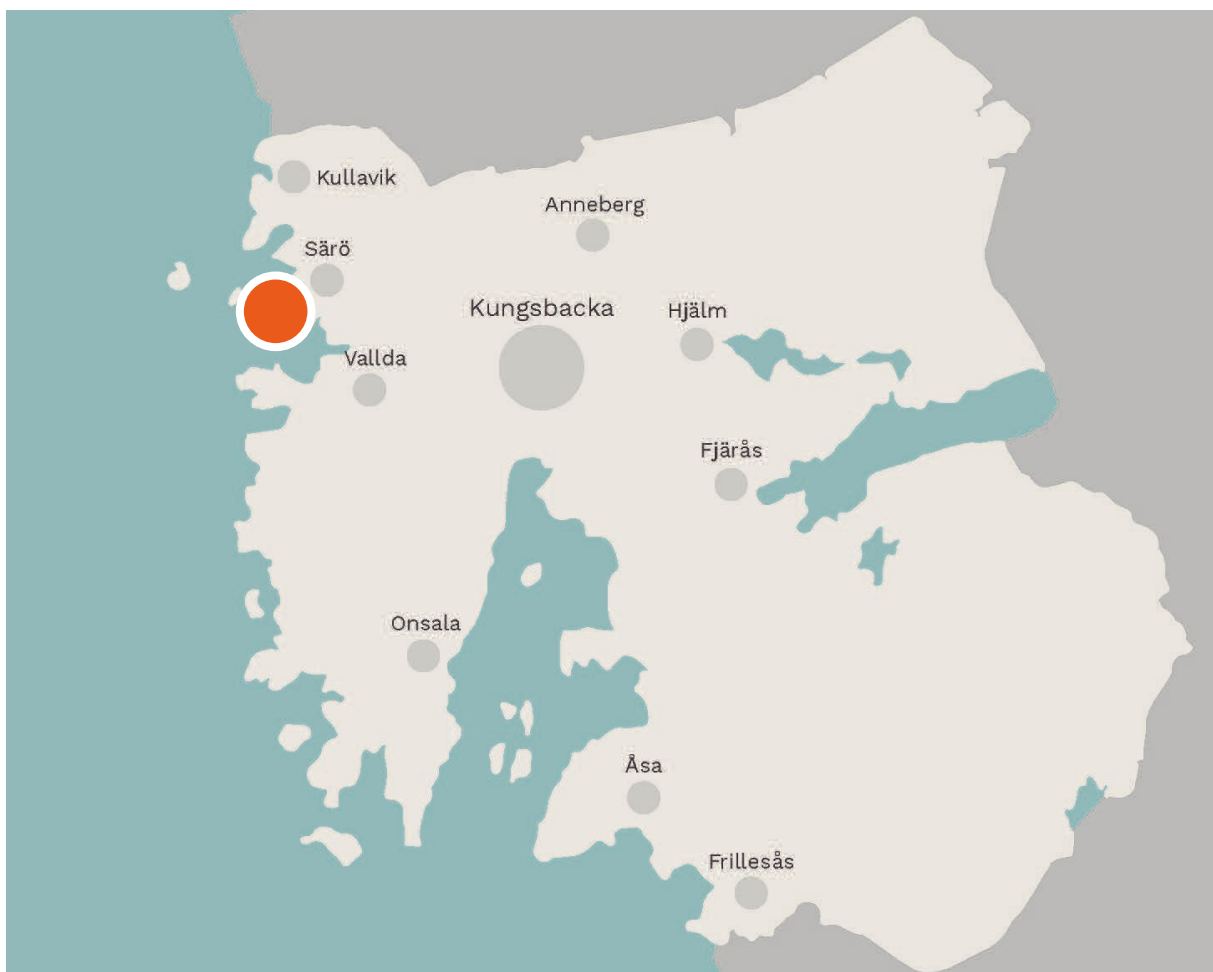


Kungsbacka



Planbeskrivning

Detaljplan för hotell inom Särö 1:441 m fl i Särö



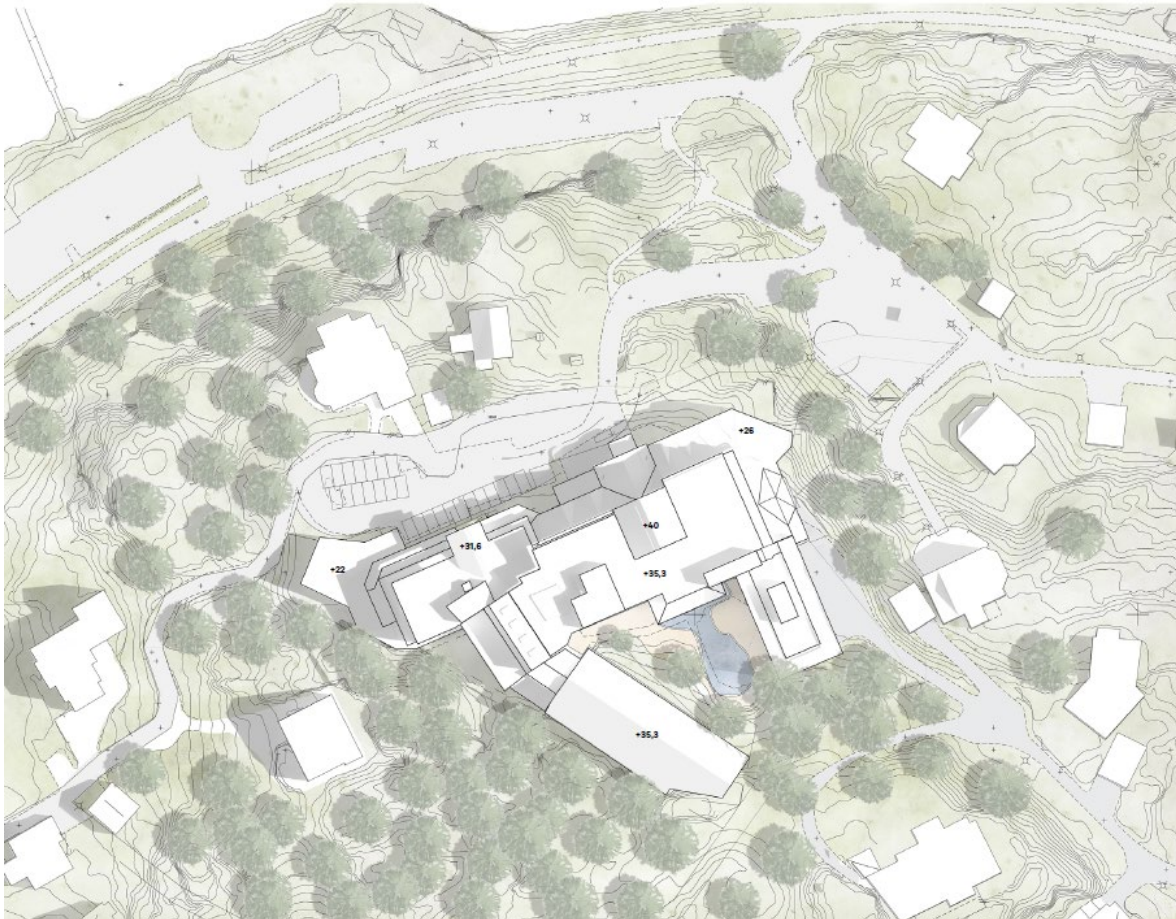
Detaljplanens syfte

Syfte

Uppdraget innebär att möjliggöra för en utveckling av Säröhus verksamhet genom att utöka med fler hotellrum och större ytor för spa och konferens samtidigt som omgivningspåverkan minimeras, både påverkan på landskapsbilden och påverkan på boende runt Säröhus.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av Säröhus verksamhet genom att möjliggöra för att bygga till hotellbyggnaden med fler hotellrum samt större ytor för spa och konferens. Huvudsakligen kommer byggnaden att byggas på med en till två våningar och det är bara en liten del av tillbyggnaden som tar ny markyta i anspråk.



Illustration

Ida Lennartsson
Planchef

Anna-Karin Ljungman
Planarkitekt

Ärendesinformation

Kungsbacka kommun

Detaljplan för hotell inom Särö 1:441 m fl i Särö

Diarienummer: 2021-00022 (BN)

Upprättad: 2024-05-16

Handläggare: Anna-Karin Ljungman, planarkitekt, anna-karin.ljungman@kungsbacka.se,
0300 83 45 23

Handläggare: Lena Melvinsdotter, exploateringsingenjör, lena.melvinsdotter@kungsbacka.se,
0300 83 42 68

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 och boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-05-16
- Plankarta med bestämmelser och illustration, 2024-05-16
- Fastighetsförteckning 2024-05-08

Planeringsunderlag

Kommunala

- Planprogram för Säröhus, godkänd av kommunstyrelsen 2018-03-27
- Kartdata, 2024-05-08
- Översiktsplan för Kungsbacka kommun, 2022-01-26
- Undersökning av miljöpåverkan, 2023-04-20

Utredningar

Parkering och mobilitet vid Säröhus, Kouchy & Partners AB, 2019-06-24
Solstudie, Krook & Tjäder, 2022-12-05

Innehållsförteckning

Sammanfattning av detaljplanen	2
Detaljplanens syfte	2
Ärendeinformation.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Utredningar.....	3
Detaljplanens innebörd.....	6
Nuläge.....	6
Hela detaljplanen	6
Kvartersmark	6
Genomförandetid.....	8
Planbestämmelser.....	8
Användning av mark och vatten.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
Kulturvärden.....	12
Planeringsförutsättningar	12
Kommunala	12
Riksintressen.....	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	15
Miljökvalitetsnormer	16
Mark och natur.....	16
Hälsa och säkerhet.....	17
Geotekniska förhållanden	17
Social hållbarhetsanalys	17
Bebyggelseområden.....	18

Kulturmiljö	20
Service	20
Gator och trafik.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Konsekvenser	22
Fastigheter och rättigheter	22
Kulturmiljö	22
Natur	22
Miljö	23
Miljö kvalitetsnormer	24
Hälsa och säkerhet	24
Sociala	25
Riksintresse.....	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	26
Trafik	26
Befintlig bebyggelse	26
Nollalternativ	27

Detaljplanens innebörd

Nuläge

Läge, areal och markägoförhållanden

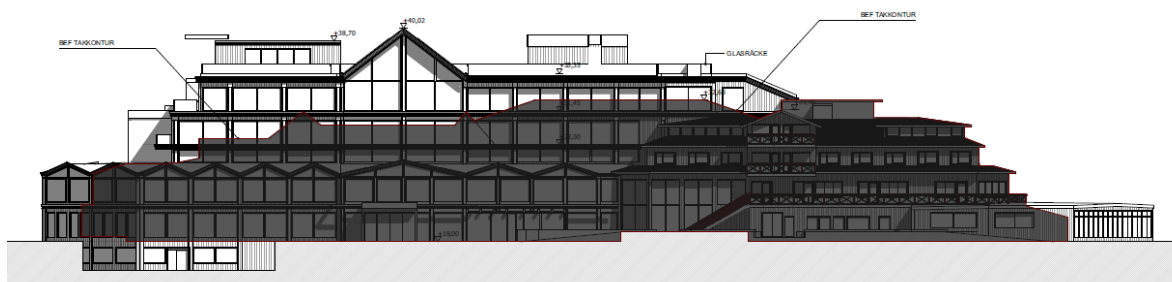
Planområdet ligger i Särö på Säröns norra sida och består idag av en hotell- och konferensanläggning samt tillhörande utevistelse, parkeringsytor och angöring. Planområdet är knappt 1,5 hektar. Marken ägs till stor del av Säröhus Hotell & Restaurang AB. Undantaget är en del av parkeringen nere vid vägen som ligger på fastighet Särö 1:309 vilken ägs av HB Blomstermåla i Särö och en mindre del av parkeringen uppe vid entrén som ligger på Särö s:2.

Hela detaljplanen

Säröhus planerar att bygga ut sin verksamhet med större ytor för spa och konferens samt fler hotellrum. Området är planlagt sedan tidigare och aktuell detaljplan kommer att ersätta gällande detaljplaner när den får laga kraft. Den utveckling som Säröhus planerar stämmer väl med kommunens översiktsplan där Säröns norra sida är utpekad som *Kustcentra*, vilket innebär att kommunen har en positiv inställning till utveckling som gör det attraktivt att vistas i och runt kusten. Samtidigt finns det bevarandevärden på Särön att ta hänsyn till gällande natur och kulturmiljö samt befintliga bostäder intill. Området planeras med utgångspunkten att minimera omgivningspåverkan men ändå möjliggöra tillbyggnad. Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Nya bebyggelsens placering och utformning

För att möjliggöra för en utveckling av Säröhus verksamhet med fler hotellrum samt större ytor för spa och konferens behöver hotellbyggnaden byggas till. Huvudsakligen kommer byggnaden att byggas på med en till två våningar på delar av byggnaden och endast en liten del av tillbyggnaden tar ny markyta i anspråk. Byggnadens gestaltning ska vara anpassad efter terrängen för att inte påverka landskapsbilden i för stor utsträckning. Därför kommer högsta tillåten nockhöjd att variera på byggnaden för att byggnaden ska byggas upp i olika nivåer för att följa landskapets terrasseringsar. Några delar av byggnaden kommer även ha en minsta takvinkel för att ytterligare anpassa utformningen till landskapets siluett och kringliggande bebyggelse.



Nya byggnadens entréfasad där man ser nuvarande siluett i mörkt framför.



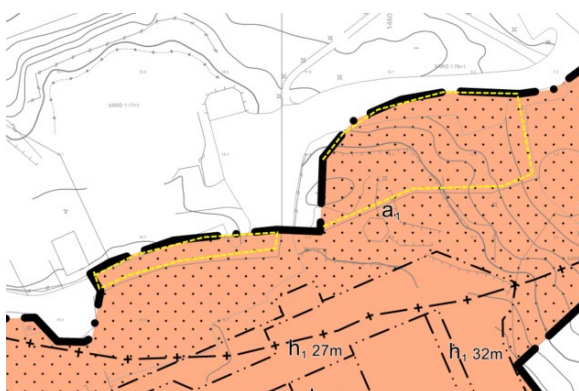
Vy från nordväst. Förslag till ny utformning av byggnaden.

Kvartersmark

Hotell

Hotellbyggnaden föreslås byggas till genom att bygga in befintligt utomhus-spa i väster. Utöver det kommer byggnaden att byggas på 1-2 våningar främst i norr och öster. Utevistelse i form av balkonger kommer att koncentreras till taket i norr.

Två små ytor framför hotellet som i gällande detaljplan är reglerat som *Naturområde som skall underhållas* föreslås bli kvartersmark för hotellverksamheten. De används i dag av hotellets gäster och rymmer förutom parkering och väg även vegetation och klippor, utegym och en grusad yta med sittplatser intill en fontän, se flygbilden nedan.



Ytor inringade i gult är i gällande detaljplan "Naturområde som skall underhållas" respektive "Park eller plantering" men föreslås bli kvartersmark för hotellverksamhet (bilden till vänster) då de redan är tagna i anspråk som syns på flygbilden (till höger).

Befintlig parkering vid Säröhus har i gällande detaljplaner olika användningar nämligen *Park eller plantering*, *Parkeringsplats ska finnas* respektive *Hotell- och konferensanläggning*. Parkeringen ska inte byggas om men föreslås få användningen *Hotell* med prickmark eftersom det är parkeringsytor som är direkt kopplade till hotellverksamheten. Inom denna yta finns även cykelparkering som ska behållas.

Tekniska anläggningar

Inom E-området ligger en befintlig transformatorstation. Detaljplanen möjliggör viss utbyggnad av denna.

Parkering

Idag har Säröhus cirka 90 parkeringsplatser på egen fastighet och 56 arrenderas av Blomstermåla. De parkeringar som arrenderas är i befintlig detaljplan reglerad som *Park eller plantering*. 25 av dem som ligger längs vägen, se bild nedan, föreslås ändras till användningen kvartersmark PARKERING i detaljplanen för att bättre stämma överens med verkliga förhållanden. Parkeringarna på egen fastighet har användningen hotell i detaljplanen eftersom de tydligt ingår i verksamheten, se rubriken Hotell ovan. Det ökade parkeringsbehovet bedöms rymmas inom det antal platser som finns till förfogande och därför behöver inga nya parkeringar anläggas. Säröhus kommunicerar även om alternativa färd sätt vid stora konferenser, till exempel samåkning med buss.



Bilden ovan är från parkeringsutredning (Kouchy & Partners AB, 2019-06-24) visar antalet tillgängliga parkeringsplatser.



De 25 parkeringsplatserna längs vägen som föreslås bli parkering i aktuell detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **10** år räknat från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar gällande plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Planbestämmelser (Motiv till detaljplanens regleringar)

Användning av mark och vatten på kvartersmark

HOTELL

Användningen hotell syftar till att fortsatt möjliggöra hotell-, konferens- och spaverksamhet med tillhörande bil- och cykelparkering, angöring och utevistelse.

PARKERING

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig användning för parkeringar längs Säröhusvägen och säkerställa en långsiktig tillgång till parkering för besökare. Ytan är redan idag parkering som arrenderas av hotellverksamheten men är reglerad som *Park eller plantering* i befintlig detaljplan från 1988. Parkering på Säröhus egna fastigheter ingår i användningen hotell.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Området är till för tekniska anläggningar, till exempel transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

Högsta nockhöjd varierar på byggnaden med en högsta nock på 40 meter över nollplanet, det vill säga höjd över havet. Syftet är att byggnaden ska byggas upp i olika nivåer för att följa landskapets terrasseringar.

För teknikbyggnader anges högsta totalhöjd för att dessa inte ytterligare ska byggas på med räcken, pergola eller liknande eftersom det skulle påverka landskapsbilden negativt.

Betecknas med h_{1-3} .

TAKVINKEL

Syftet med takvinkeln är att anpassa utformningen av taket till landskapets siluett. Betecknas med o_2 .

TAKTERRASS

Takterrass får ej anläggas på den nya tillbyggnaden i nordväst, där det i dagsläget är utomhus-spa, för att undvika att grannar som bor åt det hållet störs. Betecknas med f_1 .

FASADMATERIAL

Fasadmaterial ska, utöver fönster och glaspartier huvudsakligen bestå av träpanel för att bibehålla en viss anpassning till riksintresset för kulturmiljövård och med hänsyn till den ursprungliga byggnaden. Det är viktigt att personer med antikvarisk kompetens medverkar i bygglovskedet när det gäller gestaltning av byggnaden, exempelvis volymer och val av material eller kulör. Betecknas med f_2

PRICKMARK

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med regleringen är att skapa yta för parkering och angöring runt byggnaden samt utevistelse på innergården. Där så är möjlig önskas även ett visst avstånd till angränsande fastigheter för att underlätta underhåll på byggnaderna samt minimera störningar för grannar.

U-OMRÅDE

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Området ska hållas tillgängligt för underhåll av de ledningar som finns i marken. Området är även prickat vilket innebär att det inte får bebyggas. Betecknas med u_1 .

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet där det annars skulle ha återinträtt när detaljplanen vinner laga kraft. Området är redan taget i anspråk och strandskyddets syften har därmed spelat ut sin roll. Betecknas med a_1 .

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet är Särö 1:441, Särö 1:78 och Särö 1:92, vilka ägs av Säröhus hotell & restaurang AB, Särö 1:309 som ägs av HB Blomstermåla i Särö samt Särö s:2 som är samfällid mark och förvaltas av Säröns samfällighetsförening. Samtliga fastighetsägare och rättighetshavare framgår också av detaljplanens fastighetsförteckning.

Ansvar för allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Allmän platsmark utanför planområdet har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att gator och allmän plats förvaltas genom gemensamhetsanläggningar vilka kan skötas genom en samfällighetsförening eller direkt av deltagande fastigheter. I det här fallet är det Särö vägförening som förvaltar allmän plats genom gemensamhetsanläggningen Särö ga:5.

Ansvar för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ansvar för andra anläggningar

Ellevio AB ansvarar för teknisk anläggning (transformator) inom planområdet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastighetsägaren har ett arrenderättsavtal med HB Blomstermåla i Särö avseende parkering på fastigheten Särö 1:309.

Tidplan

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark och fastighetsägaren styr tidplanen själv för utbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggning. Fastighetsreglering bör ske mellan Särö s:2 och Särö 1:441 samt mellan Särö 1:92 och Särö 1:441 då berörda markområden planläggs som kvartersmark för hotelländamål. Del av Särö s:2 som planläggs som kvartersmark är planlagd som allmän plats park eller plantering och ingår i Särö ga:5. En omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer därför att krävas för att minska gemensamhetsanläggningens upplåtta område.



Bildtext: Blå områden blir planlagda som kvartersmark med hotelländamål

Osäkra gränser

Fastighetsgränsen mellan Särö 1:77 och Särö s:2 samt gränsen mellan Särö 1:441 och Särö s:2 i de delar som sammanfaller med detaljplanens planområdesgräns har inför detaljplanens granskningsperiod fastighetsbestämts genom lantmäteriförrättning. Övriga fastighetsgränser

sammanfallande med detaljplanens planområdesgräns har bedömts vara av tillfredställande kvalitet.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäteriet. Vid förrättningen beslutar lantmäteriet om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Fastigheterna Särö 1:441 och Särö 1:78 har andel i befintlig gemensamhetsanläggning Särö ga:5. Om hotellverksamheten utökas kan en prövning om andelstalen för fastigheterna ska ändras göras av Lantmäteriet. Frågan om ändrat andelstal kan initieras av Särö vägförening alternativt av fastighetsägaren.

Omprövning av Särö ga:5 är nödvändig för att minska gemensamhetsanläggningens utbredning då del av gemensamhetsanläggningens område kommer planläggas som kvartermark i stället för park eller plantering. Om det uppkommer skada för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen ska en ersättning betalas. Detta prövas i lantmäteriförrättningen.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att få använda en annan fastighet. Det kan till exempel vara rätt att använda en väg eller rätt att anlägga en ledning över en annan fastighet. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, officialservitut bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis lantmäteriet.

Säröhus Hotell & Restaurang AB äger fastigheten Särö 1:77 som ligger utanför detaljplanen och hotellverksamheten nyttjar parkeringar på denna fastighet. En rättighet bör bildas för att säkerställa tillgång till parkeringarna även i framtiden. Fastighetsägaren ansvarar för upprättande av avtalsservitut.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns reserverat för underjordiska allmänna ledningar (u-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga elledningar inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsreglering och omprövning av Särö ga:5.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ellevio AB äger befintlig transformatorstation inom planområdet och ansvarar också för eventuell utbyggnad.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunala VA-ledningar för vatten och spillvatten. Ingen utbyggnad krävs.

Anläggningar som fastighetsägaren ska utföra

Fastighetsägaren ansvarar för byggnation samt hantering av dagvatten inom kvartersmarken.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Säröhus genom plankostnadsavtal och en särskild planavgift kommer därför inte tas ut vid bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Fastighetsägaren får utgifter för markinlösen, bygglov, lantmäteriförrättning, parkeringsarrende samt eventuell ersättning till följd av omprövning av gemensamhetsanläggning med mera.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför inga åtgärder på allmän plats som innebär kostnader utan endast åtgärder kopplat till byggnationen inom kvartersmark. Planekonomin bedöms vara god.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det finns i dagsläget fem olika gällande detaljplaner för det berörda planområdet: S108, SP133, SP133A, SP133B och S88 som tillåter hotell- och konferensanläggning samt tillhörande parkering, angöring och natur framför hotellet. Även delar av en bostadsfastighet ingår i planområdet då den nyttjas för parkering till Säröhus verksamhet. Hotellet är tillbyggt i flera omgångar sedan första detaljplanen 1981, därav flera tillägg och ändringar för olika delar av anläggningen.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. SP133A och SP133B ersätts i sin helhet medan S108, SP133 och S88 fortsätter att gälla utanför aktuellt planområde. Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte påverka genomförandet av gällande detaljplaner utanför aktuellt planområde.

vara möjligt att etablera verksamheter som ökar områdets attraktivitet och tillgängligheten till kustområdet. Här spelar gästhamnarna och andra kustrelaterade besöksmål en viktig roll.

Riksintressen

Naturvård

Intill planområdet ligger Särö Nordanskog som omfattas av riksintresse för naturvård MB kap 3. Särö Nordanskog tillhör, i likhet med Västerskog, de få kvarvarande kustskogarna av ursprunglig karaktär på västkusten och har därför ett mycket högt bevarandevärde. Området har stora botaniska värden inte minst till följd av ädellövträdens höga ålder och den långa skogliga kontinuiteten. Dessutom hyser området zoologiska värden och är av betydelse för friluftslivet och landskapsbilden. I området har 25 nationellt rödlistade arter noterats.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv MB kap 3:6. Halvön Särö utgör turistiskt centrum med en naturskön skärgård rik på öar och kobbar med tillfällen till båtliv, fritidsfiske och på vissa platser bad. I kommunens översiktsplan finns en riktlinje om att grön infrastruktur med friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras och att det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse. Riksintresset tillgodoses även i översiktsplanen.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv MB kap 4:2. Kustområdet i Kungsbacka kommun omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Säröhus verksamhet bidrar till turismen och en utbyggnad kommer framför allt att ske på ytor som redan är tagna i anspråk.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård MB kap 3:6. Syftet med riksintresset är att bevara 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, samt en under 1830-talet blomstrande badort. Uttryck för riksintresset är bland annat societetshus och paviljonger från badortsepoken och från den senare perioden villor med lummiga parkliknande trädgårdar. Före detta järnväg mellan Göteborg och Särö med semesterhem för personal ingår också i riksintresset.

Säröhus är det gamla lokmannahemmet, alltså semesterhem för järnvägens personal. Idag är byggnaden ombyggd och tillbyggd så att ursprunget inte går att se längre. I järnvägens tidigare sträckning finns nu en gång- och cykelväg hela vägen till Göteborg. Säröhus byggnad upptar en stor del av fastigheten och möjligheten att utvidga byggarean är begränsad varför tillbyggnad främst kan ske uppåt. Den tillbyggnad som planeras bedöms inte skada riksintresset. Området nedanför Säröhus mellan tillfartsvägen och Säröhusvägen är i

gällande detaljplan reglerat som *Naturområde som skall underhållas*. Denna reglering kommer även fortsatt att gälla. Ytan har en gestaltning som är anpassad efter de parkliknande tomterna på Särön med grönska och terrasseringsar.



Bildtext: Parkområde mellan Säröhus och Säröhusvägen.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust MB kap 4:4. Hela Kungsbackas kust räknas omfattas av detta riksintresse. Syftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv. Säröhus verksamhet hindrar inte detta utan bidrar snarare till turismen med den service som anläggningen erbjuder.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet är i sin helhet exploaterat med byggnader, parkeringsplatser och utemiljöer för hotellets verksamhet. Det är kommunens bedömning att platsen utifrån sitt läge och sin beskaffenhet är lämplig för hotelländamål.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planens genomförande kan erfarenhetsmässigt bedömas gällande luftkvalitet. Med utgångspunkt i de provtagningar och beräkningar av luftkvaliteten som görs i Kungsbacka stad kan slutsatsen göras att planområdet inte påverkar luftkvaliteten negativt.

Vatten

Den ekologiska statusen för recipienten Risö-Säröarkipelagen är god medan den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god”. Statusbedömningen från vatteninformation Sverige (VISS) visar att den ekologiska statusen främst påverkas av övergödning. Den kemiska statusen påverkas främst av kvicksilver och bromerade difenyleter – vilka påverkar samtliga kustvatten i Sverige. Därtill påverkas den kemiska statusen av båttrafik vilken får till följd att halterna för tributyltenn ställvis är höga.

Buller

Det är relativt lite trafik inom och i närheten av planområdet och bullernivåer från vägtrafik bedöms som låga. Det finns heller inga uppgifter om verksamhetsbuller i form av fläktbuller eller liknande.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i stor utsträckning av redan bebyggd mark. Området hyser inga naturvärden men gränsar till områden med värdefull natur.

Landskap och rekreation

Planområdet innehåller inte några höga allemansrättsligt tillgängliga rekreativvärden. Säröhus är i dagsläget väl synligt från havet men smälter in då det inte sticker upp över trädlinjen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras som ”ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande”. Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.

Inom planområdet finns idag få ekosystemtjänster. Planområdet är till stora delar ianspråktaget och hårdgjort. En mindre andel har vegetation och med buskar och träd som ger vissa reglerande och kulturella ekosystemtjänster som skugga och välbefinnande för hotellets gäster då de kan njuta av porlande vatten och växtlighet på innergården. Utblickar över havet bidrar också till välbefinnande.

Strandskydd

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken, förutom den remsa med parkeringar längs vägen som är *Park eller plantering* i befintlig detaljplan. När aktuell detaljplan får laga kraft återinträder tidigare strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det är relativt lite trafik inom och i närheten av planområdet och bullernivåer från vägtrafik bedöms som låga. Det finns heller inga uppgifter om verksamhetsbuller i form av fläktbuller eller liknande.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte i ett riskområde för översvämning. Indirekt påverkas området av översvämning då tillfartsvägarna till halvön Särön översvämmas vid en havshöjning på 100-årsnivå.

Risk för ras, skred eller erosion

Området ligger inte i ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Räddningstjänsten

Körbarhet och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon har beaktats under planarbetet. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Det finns två typer av system för släckning i förhållande till brandposter; det konventionella systemet och det alternativa systemet. I det aktuella planområdet är det konventionella systemet relevant. Det används i tätbebyggda områden eller där det finns större byggnader såsom skolor eller industrier och består av brandposter med avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter.

Närmaste brandvattenpost ligger vid Säröhusvägen 35 meter sydöst om planområdet.

Stora delar av byggnaden har sprinklersystem och en insatsplan är upprättad.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga potentiell förorenade områden enligt Länsstyrelsens kartsnitt.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består området av urberg. Befintlig byggnad är grundlagd på berg. Stabiliteten bedöms inom planområdet vara tillfredsställande för framtida tillbyggnad. Vid en okulär besiktning har inga instabila eller lösa block identifierats.

Social hållbarhetsanalys**Mångfald**

Planområdet utgörs av hotellverksamhet och i närområdet finns både naturområden, havet och restaurangverksamheten vid Blomstermåla med många besökare. I övrigt domineras Särö av enbostadshus.

Vardagsliv

Halvön Särö ligger cirka tre kilometer från Särö centrum där det finns kommunal och kommersiell service. Halvön Särö har ett rikt utbud av naturområden som skog och hav som ger möjlighet till vardagsmotion vilket är positivt för människors hälsa och välmående. Fritidsaktiviteter finns i närheten i form av golf och tennis samt segling.

Trygghet

Området består främst av enbostadshus förutom hotellverksamheten och restaurangen Blomstermåla som båda ligger vid havet. Tryggheten upplevs som god.

Mobilitet

Planområdet angörs österifrån via Särö utsiktsväg vilken har en relativt brant lutning samt söderifrån via Säröhusvägen. Gång- och cykelväg finns längs med Åleviksvägen som binder samman halvön Särö med Särö Centrum. Närmaste busshållplats ligger cirka en kilometer från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av linje 720 som har en halvtimmes trafik större delen av vardagarna och entimmes trafik under kvällar och helger. Linjen går vidare mot Särö Centrum, där det finns kopplingar vidare mot Göteborg och Kungsbacka stad.

Samvaro

Halvön Särö erbjuder flera platser för samvaro i form av naturområden och natursköna promenadstråk. Utöver dessa saknas offentliga platser som ger möjlighet till spontana och planerade möten. Kommersiella mötesplatser finns inom planområdet i den hotell- och konferensverksamhet som Säröhus erbjuder samt i form av en restaurang i närområdet. Utöver naturliga lekområden i skog och natur saknas platser för barn att leka på.

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Planområdet domineras av en hotellbyggnad som byggts till i omgångar. Ursprunglig byggnad är det gamla Lokmannahemmet uppfört 1913 som semesterhem åt järnvägens personal men inget av den ursprungliga utformningen syns idag.



Det ursprungliga Lokmannahemmet stod klart år 1913.

Nuvarande utseende är en vit träbyggnad med mycket glas och en varierad takutformning i flera nivåer. Fasaderna mot innergården samt en av flyglarna är rödmålad med gröna fönsterbågar.



Nuvarande utformning av Säröhus.



Nuvarande utformning av Säröhus. Övre bilderna visar entrésidan och nedre bilderna visar trädgårdssidan och flygeln i öster.

Innergården består av trädgårdsmiljö med rinnande vatten. Framför byggnaden finns en asfalterad parkeringsyta men även vistelseytor med utegym, en fontän och sittplatser. Backen ned mot havet är parkliknande med klippt gräs, trappor, synliga klippor, träd och buskar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Området är redan bebyggt.

Kulturhistoria

Säröhus, tidigare benämnt Lokmannahemmet, har spelat en viktig roll i Särös historia som badort då det byggdes som semesterhem för lokmännen och deras familjer. Funktionen som semesterboende för turister finns kvar i och med Säröhus nuvarande användning. Den gamla byggnaden är tillbyggd i flera omgångar och idag syns inget av den ursprungliga utformningen.

Service

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget möjliggör för utveckling av befintlig kommersiell service i form av restaurang, konferens, spa och övernattningsmöjlighet. En utbyggnad genererar inget ökat behov av kommunal service.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet angörs via Säröhusvägen som via Åleviksvägen och Västra Särövägen leder vidare mot Särö centrum och väg 158. För att komma till besöksparkeringen som ligger vid Säröhus huvudentré används Säröhusvägen. Det är även möjligt att angöra västerifrån via Särö utsiktsväg men detta är ingen lämplig angöring då vägen där är smal och brant med dålig sikt. Varutransporter angör också från Säröhusvägen till byggnadens norra och östra sida. Åleviksvägen/väg 955 har enligt mätningar från år 2016 en årsdygnstrafik (ÅDT) på 700 fordon. Trafikverket är väghållare för Åleviksvägen och Västra Särövägen. Säröhusvägen ingår i Särö vägförening.

I samband med detaljplanen har en parkerings- och mobilitetsutredning tagits fram (Kouchy & Partners AB, 2019-06-24). Den visar inte på ökad trafik på grund av planerad tillbyggnad.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg finns parallellt med Åleviksvägen mellan Blomstermåla och Stallbacken. Den slutar vid kurvan vid Blomstermåla där Åleviksvägen övergår till Säröhusvägen. Strax efter Blomstermåla börjar den asfalterade gång- och cykelvägen på Säröbanans gamla banvall vilken ansluter till Kattegattleden som fortsätter norrut till Göteborg och söderut till Kungsbacka. På sommaren är antalet gång- och cykeltrafikanter i området stort. Det är inte troligt att en betydande del av besökarna till Säröhus anländer med cykel, men det finns goda möjligheter för anställda som bor i närområdet att cykla till hotellet.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten och genom långsiktiga avtal med angränsande fastighetsägare. Idag arrenderar Säröhus 56 parkeringar som ligger på allmän plats *Park eller plantering* i befintlig detaljplan från år 1988. Ett 20-tal av dem föreslås ändras till kvartersmark *Parkering*. Ett 90-tal parkeringar ligger idag på kvartersmark inom Säröhus egna fastigheter.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Särö kyrka cirka en kilometer från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av linje 720 som går mellan Kungsbacka station och Kullaviks hamn. Den har halvtimmes trafik större delen av vardagarna och entimmes trafik under kvällar och helger.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är havsnära och avvattnas idag via stuprör och brunnar till grönytor runt byggnaden eller direkt till havet. Eftersom planområdet till stor del består av hårdgjorda ytor eller berg med tunna jordlager finns små möjligheter till fördröjning av dagvatten.



Bilden visar hur brunnar och rör mynnar ut i grönytor eller i havet.

Enligt kommunala karteringar finns en instängd yta på innergården men denna tas omhand via dagvattenbrunn som leder bort vattnet från innergården samt konstgjorda dammar. Det har enligt Säröhus aldrig uppstått problem här vid skyfall eller snösmältning.

Vatten och avlopp

Säröhus är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga ledningar har tillräcklig kapacitet för en utbyggnad av Säröhus verksamhet.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost ligger vid Säröhusvägen 35 meter sydöst om planområdet.

Värme

Det finns i dagsläget ingen möjlighet att ansluta fastigheter till fjärrvärmenätet. Säröhus värms idag med pellets.

El och tele

Säröhus är anslutet till elnätet. Befintlig nätstation finns öster om huvudbyggnaden. Till och från den går allmänna ledningar som även försörjer bostadshus i området. Detaljplanen föreslår u-område för dessa ledningar.

Bredband

Säröhus är anslutet till Kungsbackas bredbandsnät.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i Kullavik centrum.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Nedan tabell redogör för konsekvenser som detaljplanen innebär för olika fastigheter eller rättigheter.

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Särö S:2	Del av fastighet planläggs som kvartersmark för hotelländamål och bör regleras till Särö 1:441.
Fastighet Särö 1:309	Del av fastighet planläggs för parkering. Arrendeavtal för parkering är tecknat.
Fastighet Särö 1:92	Del av fastighet planläggs som kvartersmark för hotelländamål och berörd del bör regleras till Särö 1:441.
Fastighet Särö 1:77	Avtalsservitut bör tecknas för parkering inom fastigheten till förmån för Särö 1:441.
Gemensamhetsanläggning Särö ga:5	Behöver omprövas då del av gemensamhetsanläggningens område planläggs som kvartersmark. Ev kan också omprövning göras utifrån andelstal, om nya andelstal är aktuellt pga utökning av hotellverksamheten.

Kulturmiljö

Säröhus, tidigare benämnt Lokmannahemmet, har spelat en viktig roll i Särös historia som badort då det byggdes som semesterhem för järnvägens personal. Funktionen som semesterboende för turister finns kvar i och med Säröhus nuvarande användning och däri ligger det historiska och kulturella värdet. Den gamla byggnaden är tillbyggd i flera omgångar och idag syns inget av den ursprungliga utformningen. Den tillbyggnad som aktuell detaljplan möjliggör gör att Säröhus verksamhet kan fortleva och utvecklas.

Natur

Markanvändning och markförhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka vare sig markanvändning eller markförhållanden inom eller i närheten av planområdet.

Grönområde

Planförslaget bedöms inte påverka närliggande naturområde.

Landskapsbild

Planförslaget har viss påverkan på landskapsbilden. Byggnaden kommer att få ett mer framträdande uttryck mot havet där taket kommer att gå över trädlinjen jämfört med dagens lägre byggnad. Fotomontage visar hur byggnaden ser ut i förhållande till landskapsbilden i övrigt. Trots den högre nockhöjden bedöms detta acceptabelt då denna vy endast upplevs från en viss vinkel ute till havs eller från andra sidan viken. Nedanför byggnaden, till exempel från Blomstermåla, gör topografin att Säröhus knappt syns alls.

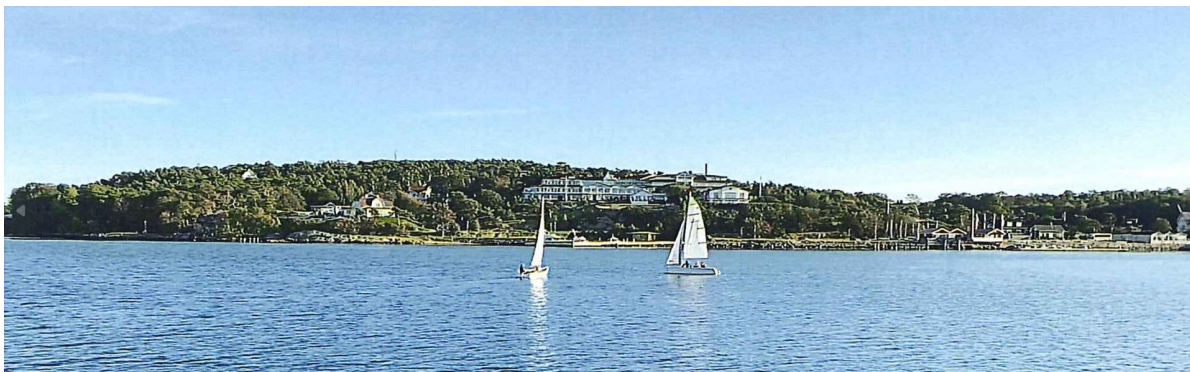


Foto på befintlig byggnad, Säröhus sedd från havet.



Fotomontage, Säröhus, samma vy som ovan men med planerad tillbyggnad.

Naturreservat

Planförslaget bedöms inte påverka Särö Nordanskog som angränsar till planområdet och som planeras att bli ett naturreservat.

Naturvärden och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte påverka natur- eller rekreationsvärden i nämnvärd utsträckning. Ett mindre område som idag är allmän plats i gällande detaljplan föreslås få ändrad användning till kvartersmark parkering men påverkan på platsen är liten. Området används redan idag som parkering.

Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Särö Västerskog som ligger 300 meter sydväst om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området eftersom ett genomförande av detaljplanen inte påverkar områdets bevarandevärden.

Miljö**Strandskydd**

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kapitlet i miljöbalken, förutom den remsa med parkeringar längs vägen och en yta framför hotellet som är hårdgjord. Dessa är *Park eller plantering* i befintlig detaljplan. När aktuell detaljplan får laga kraft återinträder tidigare strandskydd om det inte upphävs inom detaljplanen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom den del av planområdet där det återinträder, det vill säga 100 meter från kustlinjen samt inom den del som är parkering eller utgym/sittplatser idag men där strandskydd gäller. Kommunen gör bedömningen att utökat strandskydd om 300 meter inte återinträder eftersom området sedan lång tid tillbaka är taget i anspråk.

Som särskilt skäl för att upphäva generellt strandskydd om 100 meter anges att området redan är taget i anspråk och strandskyddets syften har därmed spelat ut sin roll.



Plangränsen är streckad svart linje och strandskyddat område är blårandigt. Ytor där strandskyddet återinträder är rödstreckade i bilden. Inom planområdet föreslås att strandskyddet upphävs för samtliga dessa ytor eftersom de redan är tagna i anspråk för parkering, utegym, sittplatser eller byggnation.

Dagvatten

Eftersom andelen hårdgjord yta inte kommer att öka i och med genomförandet av detaljplanen bedöms planförslaget inte påverka befintlig dagvattensituation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planens genomförande kan erfarenhetsmässigt bedömas gällande luftkvalitet. Med utgångspunkt i de provtagningar och beräkningar av luftkvaliteten som görs i Kungsbacka stad kan slutsatsen göras att planområdet inte påverkar luftkvaliteten negativt.

Vatten

Eftersom den ytterligare byggarea som möjliggörs av aktuell detaljplan är mycket liten och den yta som tas i anspråk redan är hårdgjord bedöms föroreningarna från planområdet inte ändras nämnvärt. Halterna som uppskattas genereras till följd av exploateringen bedöms som så pass låga att de inte medför någon påverkan på recipientens förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormer.

Buller

Planförslaget innebär ingen stor ändring avseende trafik och åtgärder mot buller bedöms inte behövas.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar för människor och miljö

Planförslaget innebär ingen stor trafikökning och därmed ingen ökad risk för bullerpåverkan vare sig inom eller i angränsning till planområdet. Planförslaget försämrar inte möjligheterna till skyddsåtgärder för att minimera störningsrisk på grund av verksamhetsbuller från fläktar eller liknande.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte i ett riskområde för översvämning och planförslaget påverkar heller inte detta. Indirekt påverkas området av översvämning då tillfartsvägarna till halvön Särön översvämmas vid en havshöjning på 100-årsnivå.

Ras, skred och erosion

Området ligger inte i ett riskområde för ras, skred eller erosion. En bit söder om den parkering som ligger inom planområdet finns en bergvägg upp mot en slänt mot hotellet. Vid en okulär besiktning syntes inga instabila eller lösa block.



Bergväggen ned mot parkeringen.

Sociala konsekvenser

Mångfald

Mångfalden kommer inte att ändras till följd av planförslaget eftersom den bebyggelse som möjliggörs redan finns där idag.

Vardagsliv

Detaljplanen ger möjlighet för ytterligare hotellgäster vilket gör att fler kommer få tillgång till halvön Särös rika naturliv och fritidsaktiviteter.

Trygghet

Vad gäller den upplevda tryggheten kommer denna antagligen vara den samma som i dagsläget vilken är god.

Mobilitet

Mobiliteteten kommer vara likvärdig med vad den är i dagsläget. Det hade varit önskvärt med bättre tillgänglighet till kollektivtrafik.

Samvaro

Bristen på specifika lekytor för barn kommer fortsatt saknas vilket är negativt, inte bara för planområdet utan för halvön Särö i stort. I övrigt är möjligheten för samvaro relativt god på halvön Särö med naturområden, badplatser och båtbyggor.

Riksintresse**Naturvård**

Intill planområdet ligger Särö Nordanskog som omfattas av riksintresse för naturvård MB kap 3. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka detta riksintresse.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv MB kap 3:6. Säröhus verksamhet bidrar till turismen och aktuellt planförslag bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt.

Rörligt friluftsliv

Området i sin helhet är enligt 4 kapitlet §2 miljöbalken av riksintresse och inom kustområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Säröhus verksamhet bidrar till turismen och en utbyggnad kommer att ta små ytor av kvartersmark i anspråk för sin exploatering.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård MB kap 3:6. Syftet med riksintresset är att bevara 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, samt en under 1830-talet blomstrande badort. Uttryck för riksintresset är bland annat societetshus och paviljonger från badortsepoken och från den senare perioden villor med lummiga parkliknande trädgårdar. Före detta järnväg mellan Göteborg och Särö med semesterhem för personal.

Säröhus är det gamla lokmannahemmet, alltså semesterhem för järnvägens personal. Idag är byggnaden ombyggd och tillbyggd så att ursprunget inte går att se längre. I gällande detaljplan finns bestämmelser om fasadmaterial och kulör. Eftersom byggnaden i sig inte längre hyser några kulturhistoriska värden anses inte dessa bestämmelser nödvändiga för att bevara byggnaden. Aktuell detaljplan har ändå en bestämmelse om att fasadmaterial huvudsakligen ska vara av träpanel vilket syftar till för att bibehålla en viss anpassning till övrig arkitektur inom riksintresseområdet. Det är även viktigt att personer med antikvarisk kompetens medverkar i bygglovskedet när det gäller gestaltning av byggnaden, exempelvis volymer och val av material eller kulör.

I järnvägens tidigare sträckning finns nu en gång- och cykelväg hela vägen till Göteborg. Säröhus byggnad upptar en stor del av fastigheten och möjligheten att utvidga byggarean är

begränsad varför tillbyggnad främst ska ske uppåt. Den tillbyggnad som planeras bedöms inte skada riksintresset.

Högexploaterad kust

Syftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv. Säröhus verksamhet hindrar inte detta utan bidrar snarare till turismen med den service som anläggningen erbjuder.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet är i sin helhet exploaterat med byggnader, parkering, angöring och utemiljöer för hotellets verksamhet. Detaljplanen innebär att befintlig verksamhet kan utvecklas inom det område som redan är taget i anspråk.

Trafik

Motortrafik

Den planerade utökningen av hotellrum från 109 till 145 förväntas öka antalet gäster i motsvarande grad och även personalbehovet ökar något vilket potentiellt leder till ökad trafikallsträng. Säröhus håller dock på att ställa om inriktningen på sin verksamhet mot fler övernattande gäster, fler nätter per gäst och att minska omfattningen av dagkonferenser. Effekten av denna inriktning är att antalet resor per gäst minskar. Antalet fordonsrörelser för varuleveranser med lastbil förväntas inte öka.

Det är svårt att exakt kvantifiera effekten på trafikallsträngen av dessa två varandra motverkande trender, men sammanlagt bedöms utbyggnaden inte medföra någon ökad trafik och därmed heller ingen nämnvärd förändring av trafikarbetet på vägarna 955 och 158.

Gång- och cykeltrafik

Ett större antal gäster på Säröhus medför fler promenerande i närområdet. I övrigt påverkar inte ett genomförande av detaljplanen gång- och cykeltrafiken i närområdet.

Kringliggande bebyggelse

En solstudie har tagits fram (Krook & Tjäder, 2022-12-05) för att belysa skuggningseffekter av planerad påbyggnad. Den visar att en viss ökad skuggning för en bostadsfastighet strax öster om Säröhus på eftermiddagen vid vårdagjämning. På kvällen ligger denna fastighet i skugga redan idag på grund av naturlig terräng.

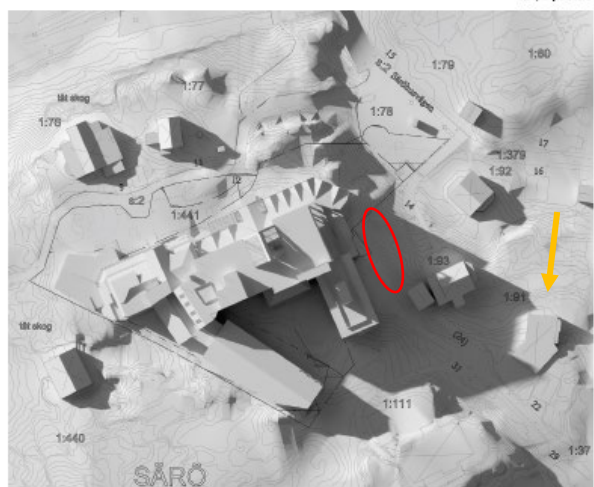
Kvällstid vid midsommar påverkas ytterligare en fastighet i sydost. Denna fastighet påverkas inte vid andra årstider eller tidigare på dagen. Studien visar terrängen och byggnader men inte de befintliga träd som står runt Säröhus och mellan hotellet och dessa fastigheter. Träden gör att fastigheterna skuggas redan idag varför en påbyggnad av hotellet inte innebär någon större skillnad.



21/3 | 14:00



21/6 | 19:00



Solstudie framtagen av Krook & Tjäder. Översta bilderna visar skugg effekter av befintlig hotellbyggnad vid vårdagjämning kl 14 samt midsommar kl 19. De nedersta bilderna visar samma dagar och klockslag men med utbyggnad enligt vad som möjliggörs av aktuell detaljplan. Pilarna pekar på de bostadhus som påverkas mest av förslaget. I röda ringen står ett antal större träd som skuggar men som inte är med i studien. Dessa påverkar också befintlig situation.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att Söröhus kvarstår som det är idag utan att byggas till. Det försvårar Söröhus möjligheter att utveckla sin verksamhet och på lång sikt begränsar det visionen som finns i kommunens översiktsplan om att utveckla Säröns norra strand till ett *Kustcentrum*. För boende i närområdet kan det däremot vara positivt om området kvarstår som det är idag med hänsyn till störningar från verksamheten.