



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

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 2023-05-17 § 96 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka och på kommunens hemsida under tiden 22 augusti till 19 september 2023.

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en utveckling av Säröhus verksamhet genom att utöka med fler hotellrum och större ytor för spa och konferens.

Sammanfattning

Under samrådet inkom 18 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak gestaltningsfrågor, natur- och kulturmiljö, störande ljud samt trafik och parkering.

Kontoret har bedömt att planförslaget ska revideras. Revideringen innebär att plankartan kompletteras med bestämmelser om fasadmateriell samt begränsning av takterrasser och balkonger.

Framförda synpunkter har i övrigt kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingen, men det finns kvarstående synpunkter som handlar om storleken på verksamheten och hur det påverkar närområdet.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

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

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktsplan och inte strider mot Länsstyrelsens granskningsutlåtande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Särö (NI). Motiven för riksintresset är 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 blomst ande badort. (Herrgårdsmiljö). Uttrycken för riksintresset är stolpbod och stenglada från säteritiden. Societetshus och paviljonger från badortsepoken, uppbyggda kring det 1927 nedbrunna corps de logiet. Från den senare perioden villor med lummiga parkliknande trädgårdar. F.d. järnväg mellan Göteborg och Särö med semesterhem för personal. I området ingår även: Tre gravrösen och s.k. tomtning. Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte orsakar påtaglig skada på riksintresset.

Dagens Säröhus består av det gamla lokmannahemmet som är det semesterhem som nämns i riksintressebeskrivningen. Lokmannahemmet är sedan tidigare förvanskat och visuellt återstår få delar av den gamla byggnaden. Byggnadskomplexet är inte utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i Hallandsinventeringen. I gällande detaljplan från 2014 anges att flera om- och tillbyggnader av konferensanläggningen gjort att den q-märkning som fanns i tidigare detaljplan från 1979 inte längre är aktuell. I detaljplanen finns dock utformningsbestämmelser som reglerar att fasader ska utgöras av träpanel, att tak ska utgöras av tegelröda takpannor och att fasaden ska vara målad i kulör lik det befintliga huset. I nu aktuellt planförslag finns inga utformningsbestämmelser. Dock står det att byggnadens gestaltning ska vara anpassad efter terrängen för att inte påverka landskapsbilden i för stor utsträckning. Kommunen bör redogöra kort för anledningarna till att utformningsbestämmelser valts bort samt förtydliga hur byggnadens gestaltning anpassas till landskapsbilden. Länsstyrelsens bedömning är dock att de kulturhistoriska värdena hos den enskilda byggnaden inte motiverar utformningsbestämmelser likt de som finns i gällande plan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att fasadmaterial huvudsakligen ska vara i trä. Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning av hur byggnaden anpassas till landskapsbilden.

Strandskydd

Av planbeskrivningen ska framgå ett resonemang kring hur man anser att nya delar, som i dagsläget anges som naturmark i norra delen av planområdet, är ianspråktaga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: I norra delen av planområdet finns en yta som i gällande detaljplan är natur och som i aktuellt planförslag föreslås få användningen parkering. Här gäller strandskydd idag men föreslås upphävas. Ytan är parkering redan idag och ingen ändring är planerad. Resonemanget utvecklas i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

På sidan 10 i planbeskrivningen redovisas att en del i genomförandet av detaljplanen är fastighetsreglering mellan Särö s:2 och Särö 1:441. Detta område planläggs som kvartersmark för hotelländamål i stället för som i gällande detaljplan allmän plats för park eller plantering. Området är även upplåtet för gemensamhetsanläggningen Särö ga:5. På sidan 11 står det om en eventuell omprövning av Särö ga:5 för att ändra andelstal.

Gemensamhetsanläggningen Särö ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

På sidan 12 i planbeskrivningen står det att fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmåteriförrättningar för fastighetsreglering och fastighetsbestämning. Under ekonomiska frågor står det vidare att fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande, bland annat lantmåteriförrättningar. Det är något oklart om fastighetsägaren även ska bekosta en lantmåteriförrättning avseende omprövning av Särö ga:5.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras med information om vem som bekostar lantmåteriförrättning avseende omprövning av Särö ga:5.

3. Trafikverket

Trafikflöde

I planhandlingarna står det att ”det är svårt att exakt kvantifiera effekten på trafikstringen”. 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 allmänna vägen, under både hög- och lågsäsong för vägar som har stor säsongsvariation. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.

Vägutformning

Trafikverket är medveten att väg 955 har en begränsad kapacitet pga. vägutformningen och kan uppleva hårt tryck under delar av året.

Väghållning

Kungsbacka kommun har varit expansiva under många år men någon ändring av väghållaransvaret 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 anslutning med väg 954.

Övrigt

Trafikverket noterar att förslaget går i linje med kommunens översiktsplan, där området är utpekad som kustcentrum inom utvecklingsorten Särö.

Kommentar: Gällande trafikflöde har en trafikutredning tagits fram som visar att en utbyggnad inte innebär någon ökning av antalet resor på det statliga vägnätet. Eftersom det inte blir någon skillnad mot idag bedöms inga åtgärder behövas.

Gällande väghållaransvaret för väg 955 så delar Kungsbacka kommun inte Trafikverkets åsikt. Strukturen för väghållaransvar i Kungsbacka kommun innebär att kommunen framför allt är väghållare i Kungsbacka stad. I det aktuella området är Trafikverket och enskilda vägföreningar väghållare. Kommunen ansvarar alltså i dagsläget inte för några vägar i området, förutom enstaka gång- och cykelvägar, varpå ett kommunalt huvudmannaskap för väg 955 inte anses rationellt.

4. SGI

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av berg. Planområdet är till stora delar bebyggt med byggnader och hårdgjorda ytor. Vid parkeringen i norr (närmast havet) är området låglänt och markytan belägen på ca +4. Närmast söder om parkeringen finns en ca 4 m hög, brant bergsslänt varifrån markytan stiger till maximalt ca +25.

SGI:s synpunkter

Geoteknik - Eftersom planområdet utgörs av berg ser inte SGI några hinder för fortsatt planläggning med hänsyn till jordstabilitet.

Bergteknik - SGI kan inte se i samrådshandlingarna att risker kopplat till block- och bergstabilitet utretts för planområdet och dess närmaste omgivning. En riskbedömning kring detta och hantering av eventuella risker behöver ha genomförts på ett acceptabelt sätt när detaljplanen antas.

Sammanfattning - Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet med hänsyn till berg eller block behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar: En riskbedömning gällande blocknedfall har gjorts och planbeskrivningen kompletteras med detta i avsnitten Planeringsförutsättningar - Geotekniska förhållanden och Konsekvenser - Hälsa och säkerhet.

Sakägare

5. Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter.

Ellevio har en befintlig transformatorstation (nätstation) i planområdets västra del. Vår elnätstation har planstöd i planförslaget. Ellevios anläggningar måste beaktas och kablar som till följd av planen berörs av markarbeten kan bli föremål för omförläggning eller flytt.

Planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar behöver presenteras till Ellevio i god tid. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: Noteras. Informationen skickas till exploatör. Plankartan kompletteras med område för de ledningar som går in till nätstationen.

6. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Obs dock att teleledningarna som försörjer byggnaden kommer in från öst men dessa är koppar som kommer vara avvecklat 2024-03-31. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras. Informationen skickas till exploatör.

7. Fastighetsägare Särö 1:108 m fl

Redan 2016-09-20 avslog BNAU i Sammanträdesprotokoll BNAU § 369 Dnr PL/2016:7 Särö 1:441 – Ansökan om planbesked och följande skrevs i protokollet ”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” Jag delar förvaltningens bedömning då det inte någonstans i underlagen finns en detaljerad beskrivning av de punkter som idag skulle vara mer lämpliga för att tillstyrka en utbyggnad än det var 2016. Att Säröhus är av ”strategiskt” intresse för Kungsbacka kommun är inget bärande argument då det inte tydligt har framgått vad kommunen egentligen menar med ”strategiskt” intresse.

Av bilderna från Samrådshandlingarna framgår med all tydlighet att utbyggnaden ännu mer kommer att dominera vyn av Särön från havet än idag samt dominera hela norra delen av Särö med ökad trafik mm.

Under Kulturmiljövård i Samrådshandlingarna skrivs

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.

Det torde framgå med all tydlighet att den planerade utbyggnaden helt förtar bevarandet av ”en väl sammanhållen, arkitektoniskt värdefull och välbevarad villastad”.

Frågan är, vad blir nästa steg? Vad är kommunens planer?

Ändra detaljplanen (byggnadsplanen) för hela Särö och tillåta flerfamiljshus, göra norra Särön till ett enda stort hotellområde, försöka få Riksintresset för kulturmiljövård avvecklat genom att upprätta nya detaljplaner för enskilda fastigheter och därigenom urvattna riksintresset precis som hänt med det gamla lokmannahemmet som tidigare var kulturminnes skyddat.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att Säröhus kan utvecklas och växa inom ramen för planförslaget utan att påverka omgivningen alltför mycket.

Gällande kulturmiljön så har Säröhus spelat en viktig roll i Särös historia som badort, vilket är omnämnt i riksintresset. 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 och de kulturhistoriska värdena är bortbyggda. Kommunen gör därför bedömningen att planförslaget inte orsakar påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunen gör bedömningen att föreslagen tillbyggnad är rimlig i en avvägning mellan utvecklingen av näringsliv och turism och de riksintressen som finns på platsen.

8. Fastighetsägare Särö 1:510

Vid samrådet för rubricerade detaljplan framkom att man vill utöka antalet hotellrum till 145 och att Säröhus då kommer att byggas ut med ytterligare 5000 kvm. Detta står i strid med planprogrammet från juni 2017, som reviderades under hösten 2017. Samhällsbyggnadskontoret anser här i skrivelse KS/2017:96 av 2018-01-31 att den nya detaljplanen skall pröva ny byggnadsarea om ca 350 kvm och en tillkommande bruttoarea om ca 2000 kvm. Man skriver också att Säröhus inte skall ha mer än 115

hotellrum. Kontoret skriver att nya rum och avstyckningar innebär en ökad omgivningspåverkan i ett redan högt exploaterat och känsligt område. Dessutom finns inte parkeringsplatser för fler hotellrum. Hur kan det komma sig att kontoret frångått sina åsikter?

Boende på Särö är mycket besvärade av den allt mer ökande tunga trafiken till Säröhus i form av varustransporter och bussar, för vilka vägarna inte alls är dimensionerade. Det är svårt att mötas på våra smala vägar, och bullernivån har ökat betydligt. Dessutom har antalet personbilar och taxitransporter ständigt ökat. Min fastighet 1:510 har efter sprängningarna inför uppförandet av hotellrumsdelen på Säröhus haft stora problem med att vatten rinner ner från Säröhus till gaveln av mitt hus, så att fuktskador uppstår. Vid sprängning kan vattnet ju leta sig nya vägar, vilket skedde här. Jag har låtit dränera 3 gånger, men vattenproblemet kvarstår. Källaren vattenfylls vid kraftigt regn, och det står vatten på tomten mot grannfastigheten. Vid ett tillfälle forsade varmvatten ner mot husgaveln, efter att ett varmvattentrör i Säröhus gått sönder, så visst kommer vattnet därifrån ner på min tomt och mot husgaveln. Jag är förstås mycket orolig för att en utbyggnad av Säröhus, och särskilt den planerade poolen på taket, skulle innebära ännu mer vattenproblem för min fastighet, och jag motsätter mig därför bestämt varje utbyggnad av Säröhus oberoende av syfte. Sprängning eller borring i berget kan leda till en katastrof för mig.

Naturreseptatet Särö Västerskog är mycket nedslitet. Stigarna blir bredare och fler för varje år, och alla respekterar inte cykelförbudet. Reservatet är nu så slitet, att det knappast växer någon svamp där längre. Att kommunen ger ut turistkartor och kallar det vandringsled har också ökat trycket på reservatet och förvärrat situationen. Parkeringen vid Särö Västerskog är fullbelagd redan kl 10 på morgonen vid vackert väder, och några andra parkeringsplatser finns inte att tillgå.

Nu har även Nordanskog, som är betydligt mindre, blivit naturreseptat, och det gäller att vara rädd om det, så att det inte går samma öde till mötes som Västerskog.

Säröhus dominerar fullständigt vår del av Särön och att bygga på ytterligare en och/eller två våningar vore väldigt iögonfallande och förfulande. De fastigheter som ligger på Säröhusvägen bakom hotellet skulle också få betydligt mindre sol. Självt är jag mycket rädd om min insynsskyddade altan och skulle bli förtvivlad om en påbyggnad på hotellet skulle innebära insyn hos mig. Man har planer på att bygga in den nuvarande poolen, och jag befarar att man därefter planerar att anlägga en terrass på dess tak, vilket jag bestämt motsätter mig.

Vårt område av Särö har tydligen utpekats som ”kustcentrum inom utvecklingsorten Särö”, vilket jag vill tolka som att det likställs med t ex Lerkil och Gottskär, dit man kan komma för att njuta av vad havet kan ge i form av bad och promenader. Däremot kan det knappast utvecklas mer, än det redan gjort. Tomterna har blivit mycket mindre och husen betydligt fler. Trafiken ökar ständigt. Att dessutom tillåta Säröhus att fortsätta växa, vore väldigt olyckligt.

Kommentar: Gällande tidigare beslut om planprogram och uppdrag, se svar till yttrande nr 9.

Dagvattenfrågan är utredd och planbeskrivningen kompletteras under rubriken Teknisk försörjning/Dagvatten med en bild som illustrerar hur taken och andra ytor avvattnas. Vid Skyfall rinner vatten från en parkeringsyta ned i en sänka på gränsen mellan fastigheterna

1:510 och 1:76 utan att nå byggnaderna på de fastigheterna, men vatten från övriga delen av Säröhus avvattnas åt nordost. Vatten som når byggnaden på 1:510 bör alltså inte vara dagvatten från Säröhus. Detaljplanen reglerar dock inte var privata underjordiska ledningar anläggs och det är inte heller utrett inom ramen för planarbetet.

Gällande tillbyggnad vid befintlig pool i väster kompletteras detaljplanen med en bestämmelse om att takterrass ej får anläggas där.

Själva tillbyggnaderna på Säröhus bedöms inte påverka de naturreservat som finns i närområdet då tillbyggnad främst sker på ytor som redan är bebyggda. Att fler turister besöker Särö ligger i linje med kommunens översiktsplan. Kommunen instämmer i att fler besökare kan leda till ökat slitage på naturområden.

9. Fastighetsägare Särö 1:76

Yttrande över planprogram för utveckling av Säröhus – fastigheterna Kungsbacka Särö 1:441 m fl
Undertecknad är ägare till fastigheten Kungsbacka Särö 1:76, som ligger granne med Säröhus.

Jag får härmed yttra mig över de handlingar avseende planprogrammet för Säröhus som Kungsbacka kommun skickat till mig inom ramen för samrådsförfarandet. Jag har följande synpunkter på den tilltänkta utbyggnaden av Säröhus.

1. Byggnadsnämndens arbetsutskott har prövat frågan om utökad exploatering av Säröhus och i beslut den 20 september 2016 funnit att ytterligare på- och tillbyggnader av det byggnadskomplex som utgör Säröhus inte är lämpliga, bl.a. med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet. Arbetsutskottet föreslog därför att byggnadsnämnden skulle avslå fastighetsägarens ansökan om planbesked för fastigheten. I arbetsutskottets ställningstagande finns bland annat följande uttalande: ”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”. I sin sammanfattning uttalar vidare förvaltningen följande: ”Förvaltningen bedömer sammanfattningsvis att verksamheten har nått en gräns då det inte är lämpligt att ytterligare utöka bygggrätten och exploateringen och möjliggöra en utökning av besöksfrekvensen med påföljande ytterligare påverkan på omgivningen” (se BNAU 2016-09-20). Arbetsutskottet kom därför att avslå Säröhus begäran om planbesked för den aktuella fastigheten.

Nämnden för Kultur och Turism, som yttrat sig i planärendet, har uttalat sig på ett liknande genom att i sitt yttrande ange att byggnaden 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.”

Det kan konstateras att Säröhus redan idag dominerar norra Särön och att den planerade utbyggnaden, med ytterligare våningsplan, ytterligare skulle förstärka dominansen över omgivningen såväl från land som från vatten. Detta skulle utan tvivel förvanska omgivningens kultur- och naturvärden.

Det kan alltså konstateras att kommunens egna tjänstemän och experter gjort bedömningen att ytterligare utbyggnad av Säröhus inte är lämplig. Någon ny utredning som innebär att det finns skäl att frångå tidigare gjorda bedömningar har inte presenterats. Det ska i sammanhanget noteras att den föreslagna utbyggnaden av hotellrum från idag 109 rum till 145 rum är betydande. Detta innebär en ökning med 33%. Detta bör då innebära betydligt fler besökare. Detta i ett område som redan har problem med störande trafik och parkering under vissa tider.

Jag ansluter mig till den bedömning som kommunens egna tjänstemän gjorde under hösten 2016 och anser alltså att den planerade exploateringen inte är lämplig med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården, friluftslivet etc.

2. Vad särskilt avser frågan om trafik och parkering ska nämnas är att trafikutredningen som gjorts i ärendet inte på ett rättvisande sätt beskriver störningarna som trafiken hänförlig till Säröhus orsakar i form av t.ex. buller, damning och avgaser. Det är ofta problem i området med trängsel på de smala vägarna, stillastående bilar med motorn på m m. Säröhus verksamhet bidrar med mycket tung trafik. Det finns inte en boende i Särö som inte är missnöjd med den rådande situationen när det gäller trafiken i den i övrigt idylliska omgivningen. Ytterligare trafik är därför knappast något som skulle uppskattas i området. Vad gäller parkeringssituationen ska nämnas att det nuvarande antalet parkeringsplatser som finns för verksamheten om 146 platser inte planeras att öka, dvs. inga nya parkeringsplatser tillförs efter utbyggnad. Jag anser att området och det nuvarande antalet parkeringsplatser inte klarar en sådan utbyggnad. Dessutom är 56 platser arrenderade fram till 2031, vilket innebär att platser är tidsbegränsade. Det är inte osannolikt att de aktuella avtalen för parkeringsplatserna kommer att upphöra inom cirka åtta år. Annorlunda uttryckt är parkeringsfrågan inte löst på ett tillfredsställande sätt i planförslaget.

3. Jag vill också påtala en formell brist med planförslaget. Som framgår av bifogat beslut från kommunstyrelsen i ärendet, se Bilaga, har kommunstyrelsen beslutat att ”anläggningen högst får omfatta 115 hotellrum” (se markerad text i Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse som tycks ligga till grund för kommunstyrelsens beslut). Planprogrammet, där 145 rum nu är tänkt att tillåtas på fastigheten, är alltså inte förenligt med kommunstyrelsens eget beslut i planärendet. Under alla förhållanden visar protokollsutdraget att kommunens egna tjänstemän gjort bedömningen att en exploatering omfattande 145 rum i Säröhus skulle vara alltför omfattande.

Kommentar: 1. Kommunen gör bedömningen att föreslagen tillbyggnad är rimlig i en avvägning mellan utvecklingen av näringsliv och turism och de riksintressen som finns på platsen. För att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö läggs en planbestämmelse till om att fasadmateriell huvudsakligen ska vara av trä.

2. Enligt den utredning som är framtagen kommer trafiken inte att öka nämnvärt eftersom Säröhus genomgår en förändring i verksamheten med färre dagkonferenser och fler spagäster där besökarna stannar en längre tid och därmed genererar mindre trafik. Kommunen instämmer i att parkeringssituationen är ansträngd och att det vid full beläggning under semestertid kan bli fullt. Till viss del är parkeringssituationen självreglerande då Säröhus

måste lösa parkering till sina gäster och anställda eller ordna med andra transportslag än egen bil.

3. I protokollet som hänvisas till finns ett förslag till beslut från samhällsbyggnadskontoret med som underlag, men även ett förslag till beslut från kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU). Det framgår av protokollet under rubriken Beslut att det beslut som fattades inte är det som samhällsbyggnadskontoret föreslog utan det som KSAU formulerade. I det beslutet finns inte antalet rum specificerat.

10. Fastighetsägare Särö 1:440

I uppdraget från Kommunstyrelsen daterat 2018-03-27 §67 framgår tydligt att tidigare förslag reviderats, det anges att "utveckling av Säröhus inte får medföra ytterligare byggnation i anslutning till fastigheten i söder" vilket är våran (Särö 1:440). I beslutsunderlaget till ovannämnda beslut framgår även att utbyggnaden ska vara begränsad, det anges att "anläggningen högst får omfatta 115 hotellrum."

Inget av ovanstående har beaktats i planförslaget, man kan på sid 26 under rubriken Trafik läsa: "att den planerade utökningen av hotellrum från 109 till 145 förväntas öka antalet gäster i motsvarande grad ... " Ingenstans framgår varför man frångått beslutet i Kommunstyrelsens uppdragshandling! Motiv?

Vi kan acceptera en inbyggnad av befintligt poolområde såsom framgår av illustration, detta för att ersätta den som vi anser olovliga/provisoriska utbyggnad som gjorts i anslutning till våran fastighet och där fundamentet till del består av EU-pallar. Detta anser vi kan minska oljud/buller. I plan måste dock utbyggnaden begränsas avseende höjd (ett plan) och det ska tydligt framgå att taket ej får nyttjas som terrass/soldäck el. dyl. Vi kräver att utbyggnaden av hotellanläggningen, oavsett var, inte sker närmare än 4,5 meter från tomtgräns, detta för att bl.a. säkra flyktväg vid ev utrymning samt möjliggöra underhållsarbete på den flera våningar höga fasaden.

Ytterligare kommentarer avseende planförslaget:

En tillbyggnad av konferensanläggningen av den omfattning som beskrivs kommer ha konsekvenser för trafiksituationen, framkomligheten för tyngre fordon är begränsad både på Stallbacken och Åleviksvägen. Kommunstyrelsen synes medveten om den omgivningspåverkan en utbyggnad medför och har i sitt uppdrag begränsat utbyggnaden till 115 rum. Den trafik och parkeringsutredning som gjorts är daterad 2019 och kan till delar ifrågasättas då den bl.a. bygger på trafikmätningar från 2016. Sedan dess har stor inflyttning skett i närområdet (tex i Särö Centrum), även pandemin har påverkat det rörliga friluftslivet vilket bl.a. ökat efterfrågan på att promenera på Särö vilket även avspeglar sig på trafikflödet. På kommunens översiktskarta har Särö angetts som "Kustcentrum" för turister, förvånansvärt är emellertid avsaknaden av "allmänna" parkeringsplatser. Frånsett de P-platser som finns i anslutning till Särö Västerskog ägs merparten av Sigillet Fastighetsbolag som också äger Blomstermåla. Säröhus gällande avtal med Sigillet löper ut 2031 och ger i övrigt inga garantier för

framtiden oavsett behov, finns det skäl för kommunal inlösen av parkområdet för att säkra och kunna kontrollera p-situationen i området?

Sammanfattning

- enl. kommunstyrelsens uppdrag får ingen tillbyggnad av anläggningen ske mot grannfastigheten i söder (Särö 1 :440)
- enl. uppdragsbeslut får anläggningen högst omfatta 115 rum vilket ej framgår av planförslaget och syftar till att begränsa omgivningspåverkan.
- en inbyggnad av befintligt SPA i markplan kan accepteras, detta förutsätter att byggnadens max-höjd specificeras och att taket ej kan nyttjas som terrass el dylikt.
- avstånd till tomtgräns regleras till 4,5 m enl praxis för att säkerställa utrymningsväg och möjliggöra erforderligt underhållsarbete inom den egna fastigheten.
- trafik och parkeringssituationen utreds opartiskt av kommunen för att tillgodose såväl näringsidkarnas som allmänhetens behov och med detta tillskapa en långsiktig lösning som även tar hänsyn till ev framtida förändrad verksamhet och behov.
- vid ombyggnad minimera störning för omgivning genom hänsynsfull placering av ljudalstrande utrustning såsom fläktar, värmeväxlare etc. och v.b. ordna med ljudisolering/bullerskydd.

Kommentar: Gällande tidigare beslut om uppdrag, se svar till yttrande nr 9.

Gällande trafik och parkering, se kommentar till yttrande nr 9.

Gällande tillbyggnad vid befintlig pool i väster kompletteras detaljplanen med en bestämmelse om att takterrass ej får anläggas där. Högsta tillåtna nockhöjd på den delen av byggnaden är 23 meter över havet vilket är 4-5 meter över befintlig marknivå, vilket motsvarar en våning.

Avståndet mellan fastighetsgräns mot Särö 1:440 till ny bygggräns vid utomhus-spat är 4 meter i planförslaget.

Gällande omgivningsbuller i form av fläktar med mera har Säröhus redan i dagsläget ett ansvar att förhålla sig till de riktvärden som finns kopplat till industri- och annat verksamhetsbuller. Dessa riktvärden finns i en vägledning från Naturvårdsverket som avser buller utomhus från teknisk utrustning såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar med mera. Det ligger även i Säröhus eget intresse att minimera bullerstörningar då de själva inhyser gäster och ligger intill flera privata bostäder.

Organisationer och föreningar

11. Kulturmiljö Halland

Då det idag inte finns mycket kvar av det gamla lokförarhemmet så bedöms inte ytterligare om- och tillbyggnader påverka det kulturhistoriska värdet på denna enskilda byggnad/byggnadsverk.

Byggnadernas storlek och placering gör dock att en betydligt större hänsyn bör tas och anpassning göras till riksintresset. Anläggningens fasader med det nya förslaget blir betydligt högre och ett blickfång från sjösidan i norr. Med tanke på Särös uttryck, som gör att området är av riksintresse, till stora delar utgörs av bebyggelse och trädgårdar från sekelskiftet 1900 bör en anpassning ske till denna karaktär. En sammanhållen helhet värdig sin plats och som harmoniserar med Särös karaktär bör vara utgångspunkt för en tillbyggnad av denna omfattning, även för en från sitt ursprung förändrad byggnad. Anläggningen bör tillföra värden till den riksintressanta miljön. Det anges att ett gestaltungsprogram ska tas fram. En sådan handlingen borde dock finnas med i planhandlingarna för att en välgrundad bedömning av planens konsekvenser för kulturmiljön ska kunna göras. Vidare borde även planen ha lämpliga utformningsbestämmelser som reglerar exempelvis materialval, andelen glasad yta på fasad och hårdgörande av mark.

Kommentar: Kommunen instämmer i att det inte längre finns ett kulturhistoriskt värde på själva byggnaden. Kommunen gör även bedömningen att föreslagen tillbyggnad är rimlig i en avvägning mellan utvecklingen av näringsliv och turism och de riksintressen som finns på platsen. Byggnadens gestaltning ska vara anpassad efter terrängen för att inte påverka landskapsbilden för mycket. Därför varierar högsta tillåten nockhöjd på byggnaden så att byggnaden ska byggas upp i olika nivåer för att följa landskapets siluett och terrasseringsar. För att ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö kompletteras detaljplanen med en planbestämmelse om att fasadmaterial, förutom fönster, huvudsakligen ska vara av träpanel eftersom det stämmer med annan bebyggelse på Särön och det är vad den ursprungliga byggnaden bestod av.

Kommunala förvaltningar och nämnder

12. Teknik

Säröhalvöns speciella natur- och kulturhistoria samt de värden som till mycket stor del finns kvar idag innebär att all förändring av miljön kräver stor varsamhet. Bebyggelsen på Särö karakteriseras av att den historiskt har anpassats till den naturliga terrängen och med vegetationen som ramverk. Att följa landskapets terrasseringsar är en god intention men svår att förverkliga på annat sätt än att de tillkommande volymerna kommer att sticka upp över omgivande landskap. Detta kommer innebära en förändring av kulturmiljön och landskapsbilden på ett sätt som inte är positivt för bevarandet av Säröhalvöns unika karaktär och kommer att ge Säröhalvön ett mer exploaterat intryck.

Förslaget innebär att allmän tillgänglighet inte kan säkerställas längs Särö Utsiktsväg vilket bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

För övrigt har förvaltningen för Teknik inget att erinra.

Kommentar: Planförslaget kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Detta bedöms acceptabelt då denna vy endast upplevs från en viss vinkel ute till havs eller från andra sidan viken.

Säröhus ligger uppe på en kulle och vägen till Säröhus är brant vilket är en förutsättning redan för dagens verksamhet. Alternativ väg som är något mindre brant finns till baksidan av Säröhus längs Säröhusvägen men den är betydligt längre än Särö utsiktsväg.

13. Miljö & Hälsoskydd

Vid tidigare yttrande över planprogrammet nämndbeslut 2017-09-14 §119 framfördes följande:

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd beslutade att tillstyrka planprogram förslaget under förutsättning att nedstående 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 Särökyrka 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.

Samt vid tidigare yttrande för Särö 1:440 daterat den 22 juni 2022 för grannfastigheten:

Miljö och hälsoskydd anser att man ska undersöka hur dagvattnet kommer att påverka fastigheter nedströms samt hur man kan fördröja på den egna fastigheten.

Säröhus, hotell och konferens vars tilltänkta spaavdelning och dess verksamhet kan komma att störa boende då spaavdelningen ligger i anslutning till bostäder. I tidigare yttrande i planprogrammet med avseende på buller och ny byggnation som kan störas och hur man kan skydda mot en framtida störning i form av buller. Viktigt att man redan i detaljplanen säkerställer att det finns utrymme för bullerskydd mot fastigheten Särö 1:441. Marken närmast Särö 1:441 är i plankartan markreservat för gemensamhetsanläggning. Inga ytor för att skapa bullerskydd finns på plankartan, vilket kan skapa problem längre fram från verksamheten, Säröhus.

Förvaltningens synpunkter

Remissyttrande att vi bedömer att det saknas utredningar kring dagvatten och spaavdelningens påverkan på grannfastigheterna.

Detta då vissa synpunkter har arbetats in i planbeskrivningen som nu är på samråd, men fortfarande kvarstår Miljö & Hälsoskyddssynpunkter kring verksamhetens spaavdelning och bulleråtgärder mot grannfastigheterna, då det nyligen inkommit klagomål kring gäster som stör, kan det komma att bli restriktioner för verksamheten och på plankartan ser det inte ut att finnas möjligheter till skyddsåtgärder så att störningar enligt miljöbalken inte uppkommer.

Det gäller även miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten, enligt samrådshandlingarna anses planområdet havsnära och avvattnas idag via grönytor runt byggnaden direkt till havet. Eftersom planområdet till stor del består av hårdgjorda ytor eller berg med tunna jordlager finns små möjligheter

till infiltration och fördröjning av dagvatten. Det finns idag inget som tyder på att det är problem med dagvatten eller skyfall. Vidare säger man att ”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 miljö kvalitetsnormer.” 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.

Det förefaller därför som att man inte renar sitt dagvatten idag innan det släpps till havet men enligt kommunens egna föreskrifter ska man omhänderta och rena dagvatten som tas från en hårdgjord parkeringsyta. Den hårdgjorda ytan består av parkeringsyta borde redan idag renas innan den släpps direkt till havet. I förslaget vill man göra parkeringsplatser närmare vattnet och ingen rening föreslås. I utredningen säger man att man inte bedömer att exploateringen påverkar att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten.

Kommentar: Planförslaget möjliggör att man bygger in den del av spa-delen som är utomhus idag och det skulle innebära mindre störning för grannarna. En ändring av planförslaget har gjorts genom att lägga till en bestämmelse om att terrasser ej får anläggas på taket till spautbyggnaden i väster för att undvika störningar för grannar. Säröhus har redan i dagsläget ett ansvar att förhålla sig till de riktvärden som finns kopplat till industri- och annat verksamhetsbuller. Till exempel inbegriper det buller från teknisk utrustning såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar med mera.

Gällande parkeringsytorna som finns runt byggnaden och nere vid vägen föreslås inga ändringar mot hur det ser ut idag varför en separat dagvattenutredning inte ansetts vara nödvändig att ta fram. Dagvattenfrågan är dock utredd genom att det är kartlagt hur det fungerar idag. Vattnet rinner via ledningar ut på grässlänter och buskage innan det når havet. Vid Skyfall rinner vatten från en parkeringsyta ned i en sänka på gränsen mellan fastigheterna 1:510 och 1:76 utan att nå byggnaderna på de fastigheterna, men vatten från övriga delen av Säröhus avvattnas åt nordost. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Teknisk försörjning/Dagvatten med en bild som illustrerar hur taken och andra ytor avvattnas.

14. Kultur & Fritid

Under rubriken Konsekvenser i Planbeskrivningen står det att ”den tillbyggnad som aktuell detaljplan möjliggöra påverkar kulturmiljön på ett positivt sätt då Säröhus verksamhet kan fortleva och utvecklas”. Den analysen håller inte Kultur & Fritid med om då tillbyggnaden istället kommer påverka de kulturhistoriska och upplevelsebaserade värdena negativt då byggandens volym blir än mer iögonfallande och från håll kommer bryta öns naturliga horisontlinje.

Det är positivt att ge principavtalet stor tyngd och att där betona vikten av arkitektritade handlingar och framtagandet av gestaltungsprogram.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med att det är viktigt att ha med person med antikvarisk kompetens när gestaltning av byggnaden diskuteras inför bygglov. Något principavtal är inte aktuellt.

Övriga

15. Fastighetsägare Kungsbacka Ekenäs 4:8

Med lång anställningstid med ledande ställning i företaget (45 år) anser jag mig ha mycket god kännedom om vad Säröhus betyder och har betytt för Kungsbacka kommun under åren.

ARBETSGIVARE: Det är en stor arbetsgivare. Övervägande delen anställda är boende i Kba kommun. Det har varit ingången i arbetslivet för många ungdomar. Under senare år har vi haft en stor del i integrationen av människor från många olika kulturer. Flera ensamkommande flyktingbarn har fått (och har) sin grund hos oss. Vidare har vi lagt stor vikt i att ta emot praktikanter från grundskolan för att ge dem möjlighet att få en inblick i arbetslivet och i många fall kunnat erbjuda dem feriearbete med reglerade förhållande och villkor. Bra att ha med sig när man går ut i arbetslivet.

TURISM: Det blir många gästnätter på ett år och på 45 år blir det avsevärt fler. Såväl privatgäster som affärs- och konferensgäster är tillresande från hela Europa/Världen. De många stora internationella företagen i Göteborg vill naturligtvis visa Sveriges vackraste kust och hamnar då snabbt hos oss här i Halland. Under sommaren 2023 bodde det närmare 10 000 turister hos oss och självklart genererade det intäkter till övriga näringsidkare i kommunen.

POLICY: Stor hänsyn är tagen under alla år för att verksamheten ska skötas snyggt och utan större omgivningspåverkan. Vi har vänt oss till en mogen kundkrets som kommer för lugnet, naturen, de vackra omgivningarna och för att besöka en välrenommerad anläggning med en lång och fin historia.

Det är därför min starkaste övertygelse att företaget ska få det stöd det förtjänar i pågående processer, för att på bästa sätt kunna fortsätta att utvecklas som den tillgång det är i Kungsbacka kommun.

Kommentar: Noteras

16. Fastighetsägare Särö 1:360

Undertecknad fastighetsägare till Särö 1:360 är kritisk till dessa byggplaner. Hotellet är stort nog och det är redan nu för mycket trafik på vägarna här ute.

Byggnationen medför att fler tunga fordon kommer att trafikera, när det står klart blir trafiksituationen fortfarande olidlig för samtliga: fastighetsägare, dagturister och hotellgäster pga buller, dålig luft,

trängsel på vägarna mm. Säkerhetsaspekten är också ett stort ? Hur tar sig räddningstjänsten och brandkår fram, när det redan nu går för långsamt?

Hela charmen med Särö, som lockat besökare i årtal, kommer att försvinna.

Var ska gästerna till de 50 extra rummen, liksom den utbyggda spa-avdelningen parkera? De platser som nu finns räcker ofta inte med dagens hotell-storlek.

Den lilla vägen går dessutom mellan två naturreservat, det måste tas hänsyn till.

Kommentar: Se svar till yttrande nr 17

17. Fastighetsägare Särö 1:456

Särö har kultur historiskt värde. Expansion av Säröhus kommer öka tunga transporter genom en villamiljö och kommer skapa mer miljögifter bl. luften och mer buller. Trafiken kommer även gå mitt emellan två naturreservat Särö Västerskog och Nordanskog med sin unika vegetation. Sedan blir det en markant ökad ljudnivå runt Säröhus för alla grannar. Spa-anläggningen är redan ett högljutt område och sedan med alkohol på det.

En annan fråga är parkeringsplatser. Säröhus har inte någon tillgång till egen mark för att utöka sina parkeringar. Bussa dit gäster ger ännu mer belastning till en redan smal belastad väg. Där det redan byggts smalare väg för att hålla ner hastigheten. Det går inte ens att mötas. Vad händer om det exempelvis börjar brinna?

Lantmäteriet slog fast 2018 att ingen utbyggnad på varken höjd eller bredd skulle göras på Säröhus. Stallbacken som är en kulturhistorisk gata kommer inte hålla för dessa tunga transporter. Särö är ett barntätt område. På väg till Säröhus finns golfbana, tennisbana och segelklubb som frekventeras av massor av barn. All trafik till Säröhus är en fara för alla dessa barn. Särö har även en stor äldre befolkning som lever ett aktivt liv. Även där är redan all trafik en fara.

Säröhus startade som ett hem för lokförare så de kunde få koppla av i en lugn miljö. Numera är Säröhus ett störande element i en naturmiljö där det inte passar. Vet detta då jag är uppvuxen sedan 1963 på Särö. Kommunen säger att Särö har riksintresse med historiskt värde. Det är ju inte vad som händer med Säröhus. Därpå kan vi lägga naturmiljön där djurlivet kommer att påverkas i nordanskog som redan hänt i Särö Västerskog. Där mycket av naturen är söndertrampad. Utbyggnaden med Säröhus drabbar hela Särö även om det är grannarna som drabbas mest av ful byggnad, buller, dålig luft och oväsen. Vi vill inte bli någon turistattraktion. Detta är vår hemmiljö.

Det är lätt för politiker att fatta beslut helst när de ej bor i området och inte vet vilka effekter det får på de boendes miljö. Förstår inte hur kommunen gång på gång fattar som många fel beslut. Sunnevägen ett, tretoppade huset i Stallviken ett annat. Det är ok med den utbyggnad som redan är men nu får det vara nog med den exploatering som redan gjorts. Annars undrar jag får Säröhus ägare göra precis som han vill???

Kommentar: Enligt den trafikutredning som är framtagen kommer inte trafiken att öka nämnvärt eftersom verksamheten även ändrar inriktning mot att fler gäster stannar längre tid. Den tunga trafik som är till Säröhus kommer inte att öka, undantagen trafik under byggtiden, då det finns kapacitet för ökade leveranser i de transporter som redan går. Gällande parkering har Säröhus idag bland annat genom långsiktiga avtal tillgång till 145 parkeringsplatser, lika många som antalet rum de kan bygga som mest. Vid full beläggning behöver Säröhus jobba med andra färdvägar för framför allt personal så att de parkeringar som finns räcker till.

Planförslaget har tagit hänsyn till framkomlighet för räddningstjänstens fordon och Säröhus har dialog med räddningstjänsten och bygglov om utrymningsvägar, sprinklersystem och förebyggande arbete gällande risken för olyckor.

Planförslaget bedöms inte påverka de naturreservat som finns i närområdet då tillbyggnad främst sker på ytor som redan är bebyggda. Att fler turister besöker Särö ligger i linje med kommunens översiktsplan.

18. Privatperson 1

Förslag till detaljplan godkänns i dess nuvarande utförande.

Kommentar: Noteras

Ändringar

Planbeskrivningen ändras med följande:

- *Ändring i genomförandebeskrivningen efter att fastighetsbestämning är utförd och att u-område läggs till.*
- *utförligare beskrivning om:
dagvattenhantering
bergsäkerhet
på vilket sätt området redan är taget i anspråk
hur byggnaden ska anpassas till landskapsbilden*

Plankarta ändras med följande:

- *planbestämmelse om att takterrass eller balkong ej får anläggas på inbyggt utomhus-spa och andra delar åt väster.*
- *planbestämmelse om att fasad huvudsakligen ska bestå av träpanel*
- *byggrättens avstånd till fastighetsgräns i väster ökas till 4 meter.*
- *U-område fram till transformatorstationen.*

Ida Lennartsson
Verksamhetschef plan

Anna-Karin Ljungman
Planarkitekt



Kungsbacka kommun

KUNGSBACKA KOMMUN Byggnadsförvaltningen
2023 -09- 2 1
Diarienum

Samråd om detaljplan för hotell inom Särö 1:441 m fl i Särö, Kungsbacka kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. .

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med 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, enbart en mindre yta i anslutning till redan befintlig yta tas i anspråk.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktsplan och inte strider mot Länsstyrelsens granskningsutlåtande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Särö (N1). Motiven för riksintresset är *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. (Herrgårdsmiljö)*. Uttrycken för riksintresset är *stolpbod och stenlada från säteritiden. Societetshus och paviljonger från badortsepoken, uppbyggda kring det 1927 nedbrunna corps de logiet. Från den senare perioden villor med lummiga parkliknande trädgårdar. F.d. järnväg mellan Göteborg och Särö med semesterhem för personal. I området ingår även: Tre gravrösen och s.k. tomtning*. Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte orsakar påtaglig skada på riksintresset.

Dagens Säröhus består av det gamla lokmannahemmet som är det semesterhem som nämns i riksintressebeskrivningen. Lokmannahemmet är sedan tidigare förvanskat och visuellt återstår få delar av den gamla byggnaden. Byggnadskomplexet är inte utpekat som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i Hallandsinventeringen. I gällande detaljplan från 2014 anges att flera om- och tillbyggnader av konferensanläggningen gjort att den q-märkning som fanns i tidigare detaljplan från 1979 inte längre är aktuell. I detaljplanen finns dock utformningsbestämmelser som reglerar att fasader ska utgöras av träpanel, att tak ska utgöras av tegelröda takpannor och att fasaden ska vara målad i kulör lik det befintliga huset. I nu aktuellt planförslag finns inga utformningsbestämmelser. Dock står det att byggnadens gestaltning ska vara anpassad efter terrängen för att inte påverka landskapsbilden i för stor utsträckning. Kommunen bör redogöra kort för anledningarna till att utformningsbestämmelser valts bort samt förtydliga hur byggnadens gestaltning anpassas till landskapsbilden. Länsstyrelsens bedömning är dock att de kulturhistoriska värdena hos den enskilda byggnaden inte motiverar utformningsbestämmelser likt de som finns i gällande plan.

Strandskydd

Av planbeskrivningen ska framgå ett resonemang kring hur man anser att nya delar, som i dagsläget anges som naturmark i norra delen av planområdet, är ianspråkta.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Josefine Carlsson med samhällsplanerare Andreas Karlberg som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

