

Kungsbacka kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Endast per e-post till:
samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se

17 november 2023

Diarienummer: 2021-00021

Granskningsyttrande

Avseende Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:440 i Kungsbacka

Säröhus AB, 556250-2905 (Säröhusvägen 12, 429 43 Särö) och dess dotterbolag Säröhus Hotell & Restaurang AB, 556192-1957, inkommer härmed med granskningsyttrande beträffande Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:440 i Kungsbacka.

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

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

Bakgrund och omständigheter

Inledning

Som nämnts i samrådsyttrandet driver Säröhus AB hotell-, spa- och konferenssamheten Säröhus och är genom dotterbolaget Säröhus Hotell & Restaurang AB, 556192-1957, ägare av fastigheten Kungsbacka Särö 1:441. Verksamheten och fastigheten är direkt angränsande till föreslaget planområde på Särö 1:440. Både Säröhus AB och Säröhus Hotell och Restaurang AB är direkt berörda av planförslaget.

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

Kort om Säröhus

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

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

Bakgrund till förestående planläggning

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

Säröhus AB sökte för egen del om detaljplan 2016 för detaljplan avseende Särö 1:441. Ett planprogram för hotellet som utredde samtliga relevanta frågeställningar inför en kommande planläggning togs fram. I detta planprogram lyfte kommunens planeringschef in Särö 1:440, utan att efterfråga Säröhus inställning till detta. Säröhus finner agerandet som märkligt och ställer sig negativt till det. I tjänstemannaskrivelse uppgavs dock att grannfastigheten Särö 1:440 *inte* skulle vara inkluderad i hotellets kommande detaljplan. 2018 tog KSAU samt KS beslutet att Säröhus

skulle få gå vidare med detaljplan och att fastigheten Särö 1:440 ändå skall ingå i detaljplanen med möjlighet att pröva en till två nya byggrätter för bostadsändamål. Beslutet att fastigheten Särö 1:440 ska planläggas härstammar således från Säröhus planprogram och nyssnämnda beslut togs av kommunstyrelsen.

Planförslagets brister

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

Intresseavvägning och underlag

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

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

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

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

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

Ljud & Buller - Kommunen hänvisar till tidigare byggnationer

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

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

Om en ny detaljplan genomförs i närheten av hotellet kan detta leda till olika störningar för Säröhus. Det har inte gjorts liknande sprängning och byggnation så nära Säröhus tidigare, särskilt inte intill den flygel som vetter mot aktuellt planområde. Därför kan kommunen inte, närmast schablonmässigt, nöja sig med att hänvisa till att det tidigare förekommit byggnation i hotellets närhet utan att "*verksamheten behövt lägga ned*".¹ Detta särskilt givet att kommunen inte ens besvärat sig med att faktiskt kontakta Säröhus för att efterfråga information om de tidigare bullerstörningarna och hur de har påverkat verksamheten. Kommunens hantering kan inte beskrivas som annat än nonchalant i förhållande till Säröhus. Särskilt givet att Säröhus verksamhet så som en stor arbetsgivare även utgör ett allmänt intresse, emedan förestående detaljplan enkom framtas för att gynna ett enskilt intresse för en enda fastighetsägare.

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

Tidigare byggnationer i närheten av hotellet har påverkat hotellets drift, även om de huvudsakligen gränsat mot områden som lastbrygga, personalområde och kök. Men nu, med den nya detaljplanen, kommer byggnationen att gränsa mot den del av hotellet som är mest störningskänslig samt är av störst vikt för hotellets verksamhet. I den flygel som vetter mot planområdet finns merparten av Säröhus hotellrum samt konferenslokaler, spa och utomhusområde för gästernas relaxation (solsängar etc.). Det är uppenbart att en gedigen utredning av de framtida störningarna för Säröhus

¹ Se samrådsredogörelsen i aktuellt detaljplaneärende daterad 2023-10-20, s. 27 (diarienummer 2021-00021).

måste göras innan en detaljplan får antas. I detta ingår rimligen att kommunen faktiskt kontaktar Säröhus för att diskutera frågorna. Annars kan inte en adekvat intresseavvägning ö.h.t. göras.

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

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

Ljud & Buller – Ansvarsfrågan

Att Säröhus framöver kan tvingas hantera bullerfrågan med enskilda grannar är bekymmersamt. Säröhus verksamhet pågår dygnet runt. Grannarna skulle kunna ha helt andra intressen och syn på vad som är en skälig bullernivå, t.ex. vid fester nattetid, varför situationen lätt kan leda till besvärliga konflikter. Det är inte skäligt att helt överlämna ansvaret för bullerhanteringen till Säröhus när det är kommunen, med sitt planmonopol, som fattar beslutet som leder till den kraftigt ökade risken för bullerstörningar för Säröhus.

Besöksnäringens betydelse

Turismen i Sverige omsatte år 2018 ca 337 miljarder kronor och besöksnäringen fortsätter att växa. Turismnäringen har således en stor betydelse för rikets ekonomi och sysselsättningen.²

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

Miljöfrågor

Kommunen bemöter inte Länsstyrelsens bedömning om att marken på fastigheten Särö 1:440 har höga naturvärden och att det är olämpligt att nyttja den södra delen av fastigheten till byggnation. Kommunens svar fokuserar i stället på att det inte gjordes några fynd av särskilt skyddsvärda arter

² [Källa: <https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/publikationer/publikationer2019/faktaomsvenskturism2018.1338.html>]

under naturvärdesinventeringen. Naturvärdesinventeringen kan för övrigt ifrågasättas då den inte utförts av ett företag som är helt fristående i förhållande till andra parter i planärendet.

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

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

Slutsats

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

Förbättringsförslag avseende planförslaget

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

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

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

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

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

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

samarbete med Säröhus.

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

Särö. Dag som ovan.

SÄRÖHUS AB och SÄRÖHUS HOTELL & RESTAURANG AB

Torgny Berntsson
Styrelseledamot och VD
torgny@sarohus.se

gm Marianne Carlsson
Marianne Carlsson