

Kungsbacka kommun
Samhällsbyggnadskontoret

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

30 juni 2022

Diarienummer: 2021-00021

Samrådsyttrande

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

Säröhus AB, 556250-2905 (Säröhusvägen 12, 429 43 Särö) inkommer härmed med samrådsyttrande beträffande *Detaljplan för bostäder inom fastighet Särö 1:440 i Kungsbacka*.

Säröhus AB driver hotell- konferens- och spaverksamheten Säröhus och är genom dotterbolaget Säröhus Hotell och 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.

Säröhus AB och Säröhus Hotell och Restaurang AB motsätter sig av flera skäl planförslaget. Nedan följer ett antal av skälen härför samt kommentarer och synpunkter på planförslaget i övrigt.

Samrådsyttrandet inleds med en kortare redogörelse för vissa relevanta omständigheter. Därefter behandlas ett antal av planförslagets större brister. Yttrandet avslutas med förbättringsförslag avseende planförslaget.

Bakgrund och omständigheter

Kort om området

Det föreslagna planområdet är beläget på den norra sidan av Särön, strax väster om hotell- spa och konferensanläggningen Säröhus. Föreslaget planområde består med undantag för en villa till stor del av obebyggd skogsmark. Skogen i det föreslagna planområdet ansluter söderut till Särö Nordanskog, som är utpekad som ett riksintresse för Naturvård och betraktas som en värdefull nyckelbiotop samt ett kommande naturreservat/ett naturreservat under bildande. I området har 25 nationellt rödlistade arter noterats. Särö är också utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövärden samt ingår i utpekad riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv. I beskrivningen av riksintresset för friluftsliv anges Särö Nordanskog som ett särskilt värdefullt område.

Kort om planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av två nya enbostadshus inom fastigheten Särö 1:440. De föreslagna byggrätterna har placerats i den södra delen av fastigheten bakom befintlig villa. Ny bebyggelse inom planområdet föreslås angöras med en ny väg som ansluter till Särö utsiktsväg. Tillfartsvägen föreslås, om vi förstår det rätt, dras i princip utmed fastighetsgränsen till Särö 1:441, där Säröhus hotell- och spaanläggning är belägen.

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.

Särö har sedan 1800-talet varit ett populärt besöksmål. Under 1900-talets första år öppnade järnvägstrafik på Säröbanan, mellan Göteborg och Särö. 1913 byggdes Lokmannahemmet – nuvarande Säröhus – som ett semesterhem avsett för lokmän med familjer. Kung Gustav V invigde lokmannahemmet. Nuvarande ägare köpte Säröhus 1976 och har drivit verksamheten sedan 70-talet. Säröhus har över 100 år av historia som besöksmål och utgör en mycket del i förståelsen av kulturmiljön och historien på Särö.

Säröhus är en av Kungsbacka kommuns största privata arbetsgivare. Under 2021 var Säröhus AB den (delat) nionde största privata arbetsgivaren i kommunen (https://www.foretagsklimat.se/kungsbacka/statistics?factor=largest_private_employers (besökt 2022-06-21)). Säröhus har idag ca 150 anställda, varav ca 40 st. är tillsvidareanställda, ca 100 st. visstidsanställda och ca 10 st. är praktikanter. Corona-pandemin slog dock hårt mot besöksbranschen, inkl. Säröhus, vilket innebär att personalstyrkan är lägre nu jämfört med tidigare. Före pandemin hade Säröhus som mest cirka 200 anställda. Om Säröhus expansionsplaner – som kortfattat beskrivs nedan – blir verklighet kan antalet anställda i framtiden komma att överstiga antalet anställda före pandemin.

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.

Säröhus drar gäster från Sverige, Europa och än mer långväga håll till kommunen. Under det senaste året hade Säröhus drygt 33 000 gästnätter. Det innebär att Säröhus även bidrar till ekonomin i närområdet då gästerna i samband med vistelsen ofta besöker omgivningen, t.ex. Hede Fashion Outlet, Kungsbacka centrum, Göteborg, Liseberg samt de näraliggande golfklubbarna Särö GC, Kungsbacka GK, Vallda Golf & Country Club, Gräppås GK samt Forsgårdens GK. Säröhus har golfpaket där gäster kombinerar hotell och spa på Säröhus med golf på någon av de närliggande golfbanorna.

Säröhus har förutom privatgäster även en betydande konferensverksamhet för företag.

Konferenser pågår vanligen dagtid ungefär mellan 08.00 och 17.00. Spaavdelningen är öppen mellan 07.30 och 22.45. Hotellverksamheten bedrivs av naturliga skäl i praktiken dygnet runt.

Säröhus har idag 109 st. hotellrum, varav lejonparten (ca 70 till 80 st., lite beroende på hur man räknar) är belägna i den huskropp som vetter direkt mot föreslaget planområde på Särö 1:440. I den huskroppen finns även flera av Säröhus konferenslokaler. Spa-avdelningen, med en betydande utomhusdel vilken inkluderar pool, hängmattor och solbäddar, är även den till stor del gränsande till föreslaget planområde. Se nedan bild.



Bildtext: Del av Säröhus utomhusdel. Till vänster utanför bild finns en pool och i bilden syns hängmattor och solbäddar. Genom solbäddarnas ramkonstruktion syns den befintliga villan på Särö 1:440. Mellan villan och utomhusdelen planerar nu kommunen att det ska anläggas en tillfartsväg till de nya byggrätterna. Den hamnar mycket nära Säröhus.

Några av Säröhus starkaste försäljningsargument för sin verksamhet är att vi kan erbjuda lugn och ro i mycket vackra omgivningar med tillhörande stillhet och avkoppling/”relax” med närhet till ursprunglig natur. Det är mycket viktigt för Säröhus att även fortsättningsvis kunna leverera sina gäster en upplevelse som möter upp mot detta.

Säröhus har under ett flertal år arbetat för att få till en utveckling och förnyelse av sin verksamhet. Säröhus har därför investerat i ett arbete med planbesked och ansökte den 8 juni 2016 om sådant besked för Särö 1:441. Ansökan avsåg ett antal tillbyggnader utmed den befintliga byggnadens fasad samt påbyggnad på taket avsedd för spa, gym, konferensyta och tillkommande hotellrum. Turerna har sedan dess varit många och på något märkligt sätt har det nu blivit så att grannfastigheten Särö 1:440 nu istället ska planläggas och dessutom på ett sätt som innebär betydande negativa följder för Säröhus.

I planprogrammet för Säröhus från 2017 anges bl.a. följande:

I samband med uppdraget om planprogram uttalade kommunstyrelsen att Säröhus bedriver en attraktiv verksamhet som har stor betydelse inte bara för Kungsbacka kommun utan för hela regionen. Kommunens målsättning är att Säröhus ska få möjlighet att utvecklas och även fortsättningsvis få förutsättningar att utgöra spets inom hotell/konferensverksamheten i Västsverige. (se s. 3)

Innebörden av kommunstyrelsens relativt nyligen uttalade uppfattning var att Säröhus bedriver en för kommunen viktig verksamhet och att kommunen skulle ge Säröhus förutsättningar för att få fortsätta samt utveckla verksamheten. Av bl.a. de skäl som framgår nedan har situationen nu blivit helt annorlunda när kommunen tvärtom går fram med ett planförslag som förhindrar Säröhus verksamhet och utveckling.

Planförslagets brister

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

Kort om kommunens tidigare ställningstagande

Säröhus är både förvånat och bekymrat av att kommunen nu har valt att gå fram med detta planförslag. Utöver ovan citat från planprogrammet poängteras att kommunen relativt nyligen avgivit ett tydligt ställningstagande avseende planläggning för tillkommande byggrätter på Särö 1:440.

Ägaren till Särö 1:440 ansökte 2015 om planbesked för just Särö 1:440, för att ändra prickmark till byggrätter. Syftet var att möjliggöra en delning av Särö 1:440 i tre delar. Det skulle därmed kunna tillkomma två nya enbostadshus, precis som i nu aktuellt planförslag. Kommunen avslog dock ansökan 2015, Bilaga 1 och 2. Ansökan avslogs med stöd av 5 kap 2 § PBL med hänvisning till att förslaget inte uppfyllde kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 9 § PBL då det skulle innebära en påtaglig skada på riksintresset samt att naturförutsättningarna inte skulle tas tillvara så långt möjligt.

Säröhus ser inte hur det kan vara logiskt att efter i sammanhanget mycket kort tid göra en i det närmaste total omsvängning och nu istället driva en planläggning av Särö 1:440. Det skäl som kommunen 2015 såg och angav för att neka planläggning är fortsatt relevanta och gällande.

Påverkan på Särö Nordanskog

Planområdet utgörs idag till största del av obebyggd skogsmark som hänger samman med Särö Nordanskog. Särö Nordanskog är som ovan nämnts utpekad som ett riksintresse för naturvården och betraktas som en värdefull nyckelbiotop samt ett kommande naturreservat/ett naturreservat under bildande. (Bergensstjerna, Maria, *Skyddsvärda träd och trädmiljöer på Särö*, rapport, mars 2014, Naturskyddsföreningen Kungsbacka, Lokala Naturvårdssatsningen ("LONA"), se sammanfattningen, första stycket.

[file:///C:/Users/hwg1582/Downloads/LONA_Skyddsv%C3%A4rda%20tr%C3%A4d%20o%C3%A4dmilj%C3%B6er%20p%C3%A5%20S%C3%A4r%C3%B6%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/hwg1582/Downloads/LONA_Skyddsv%C3%A4rda%20tr%C3%A4d%20o%C3%A4dmilj%C3%B6er%20p%C3%A5%20S%C3%A4r%C3%B6%20(1).pdf) (besökt 2022-06-21). Se även Planprogram för Säröhus, upprättad i juni 2017, s. 3 och 16 <https://kungsbacka.se/download/18.24c09a7318125d0329624e20/1655194499989/Planprogram.pdf> (besökt 2022-06-21)).

Planområdet utgörs idag till stor del av obebyggd skogsmark med "gammelskog", dvs. skog som aldrig har avverkats. Att skövla det för att bereda plats för bebyggelse och väg medför en tydlig risk för påtaglig skada på riksintresset Särö Nordanskog och skulle innebära att hänsyn inte tas till naturvärdena på platsen. Det förhållandet att det är fråga om en ursprungsskog i västkustmiljö medför att redan ett till synes litet ingrepp innebär oåterkallelig skada för framtida generationer.

Givet att planområdet delvis består av samma "gammelskog" som Särö Nordanskog hyser delar av planområdet sannolikt samma värden som gjort Särö Nordanskog till ett riksintresse. Dessutom är planområdet och Särö Nordanskog sammanlänkade eftersom det saknas mellanliggande väg eller bebyggelse. De skäl som leder till bedömningen att Särö Nordanskog utgör riksintresse måste ju avse även idag obebyggd del av Planområdet. Kommunen har inte lämnat någon redogörelse för varför Särö Nordanskog inte anses omfatta någon del av planområdet. Enligt naturvårdsplanens avgränsning ingår även delar av Särö 1:440 i Särö Nordanskog, se nedan bild.



Bildtext: Utdrag ur Naturvårdsplanen gällande Särö Nordanskog. Karta på sidan 43 visar att skogen på Särö 1:440 är inkluderad i naturvårdsplanens avgränsning av Särö Nordanskog (vitt streck finns på originalbilden, orangemarkerat område är tillritat för att visa den ungefärliga delen av Särö 1:440 som ingår i Särö Nordanskog enligt naturvårdsplanen). Källa: Kungsbacka Naturvårdsplan, 2003.

Som kommunen noterar har Särö Nordanskog en tämligen liten utbredning, varför det är av vikt för bevarandet och utvecklingen av hela Nordanskogs naturvärde att så lite av skogen som möjligt avverkas. Ändå kommer skog (om planförslaget blir verklighet) som kanske rätteligen bör ingå i Nordanskog att avverkas, till förmån för en enskild fastighetsägares enskilda intresse. Även om föreslaget planområde skulle ligga utanför (men angränsande till) Nordanskog, skulle en avverkning till följd av planen riskera att medföra tydlig skada på Nordanskog, pga. negativa kanteffekter såsom förändrade ljus- och vindförhållanden kan leda till. Skadan är helt oproportionerlig i förhållande till den enskilda fastighetsägarens intresse.

Betydande miljöpåverkan och "miljöchecklistan"

Givet att planområdet antingen ligger i eller precis intill ett område som utgör riksintresse för naturvården och som betraktas som en värdefull nyckelbiotop samt ett kommande naturreservat, att "gammelskog" med nödvändighet skulle skövlas för ett genomförande av planförslaget, att sprängningar och/eller andra betydande markingrepp krävs för ett genomförande av planförslaget pga. den utmanande topografin och att det i så fall skulle ske precis intill en störningskänslig verksamhet (hotell, spa och konferens), är kommunens slutsats att en det inte rör sig om betydande miljöpåverkan felaktig.

Den "miljöchecklista" som har gjorts förefaller både summarisk, bristfälligt underbyggd och i delar helt felaktig. Det framgår inte vem som har upprättat dokumentet utan endast vem som har granskat

det (Anders Lund). Det framgår inte vilket underlag som har använts för att nå slutsatserna. Det framgår inte om någon har varit ute och undersökt området på plats. I "miljöchecklistan" anges utan motivering bl.a. det följande: "riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering". Säröhus ifrågasätter starkt denna slutsats.

I "miljöchecklistan" anges även följande: "Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen då fastigheten redan är ianspråktagen för privat bruk. Allmänhetens tillgång till exempelvis friluftsliv och rörligt friluftsliv är således oförändrad." Detta är helt felaktigt. Stora delar av planområdet är inte alls ianspråktagen för privat bruk. Det är riktigt att fastigheten Särö 1:440 är privatägd, men det är inte detsamma som att allmänheten inte skulle få röra sig där. De södra delarna av fastigheten består av ett skogsområde vilket är allemansrättsligt åtkomligt. Grundtanken med allemansrätten är att den även gäller på privata fastigheter, med undantag för tomtmark som ligger intill någons bostad. Således är de två nyss citerade meningarna helt felaktiga. Detta innebär vidare att bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset för friluftsliv baseras på felaktiga antaganden, vilket i sin tur har inneburit att slutsatsen blivit fel. Allmänhetens tillgång till friluftsliv blir inte alls oförändrad. Den skulle helt försvinna i och med den tillkommande bostadsbebyggelsen. Allemansrätten gäller som nämnts inte på bostadstomter.

I "miljöchecklistan" anges att planområdet angränsar till bostäder och en hotellverksamhet. En bedömning görs om att hotellverksamheten inte påverkas. Säröhus vänder sig mot denna slutsats. Något stöd för bedömningen anges inte. Ingen har kontaktat Säröhus för att göra någon utredning avseende bullerpåverkan på verksamheten eller efterfrågat hur verksamheten påverkas av buller eller liknande. Enligt vår uppfattning kommer Säröhus drabbas mycket hårt av buller och motsvarande om planförslaget skulle bli verklighet.

Tillfartsvägen och ny bebyggelse

Enligt planförslaget ska en väg anläggas in till de två nya bostadshusen. Möjligen ska vägen anläggas intill fastighetsgränsen mot Säröhus. Detta är en dålig placering som skulle leda till ytterligare betydande olägenhet för Säröhus. Olägenheterna skulle bestå i främst buller, både under byggtid och därefter. Under byggtid, avseende själva vägen, måste det bli fråga om sprängningar, schaktning och andra mycket störande markarbeten. Detta är nödvändigt för att få en farbar väg givet topografin i området. När vägen är klar ska bostadshusen uppföras, med tillhörande störningar från både vägen och husen. Längsmed vägen skulle det färdas störande byggtrafik. Lastbilar skulle troligen tvingas backa in i området, med störande pipande backsignaler. Vid husen skulle störande byggarbeten förekomma. Även efter byggtiden skulle vägen störa. T.ex. skulle sopbilar troligen behöva backa in i området, med störande backsignaler. Även senare "vanlig" trafik riskerar orsaka betydande störningar. Högljudda mopeder och motsvarande ekipage kan, som exempel, självklart inte uteslutas. Även från de nya husen och runtomkring finns risk för betydande bullerstörningar från t.ex. musik och annat. Idag är området helt lugnt och tyst och Säröhus har haft rätt att förvänta sig att området ska fortsätta vara så. Säröhus verksamhet bygger på lugn och ro.

Olägenheterna till följd av vägplaceringen skulle också bestå i tillkommande insyn för Säröhus och dess gäster. Intill den planerade infarten ligger en stor utomhusdel med pool, hängmattor och

solbäddar. Säröhus gäster skulle inte acceptera störning från trafik och tillhörande insyn precis intill den plats där de solar och kopplar av.

De tillkommande störningarna skulle leda till mycket negativa upplevelser för Säröhus gäster och därmed till dåliga recensioner/omdömen samt i förlängningen till inkomstbortfall, som i sin tur leder till att Säröhus riskerar att tvingas säga upp personal eller i värsta fall stänga ner hela eller delar av sin verksamhet.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård

I riksantikvarieämbetets riksintressebeskrivning anges som motivering till riksintresset bl.a. "*under 1830-talet blomstrande badort*". Som uttryck för riksintresset anges bl.a. "*F.d. järnväg mellan Göteborg och Särö med semesterhem för personal.*" Säröhus är en mycket viktig del i förståelsen av riksintresset. Som ovan nämnts har det anor från tiden då Särö blomstrade som badort och huset uppfördes just som ett semesterhem för personal på järnvägen mellan Göteborg och Särö. Att Säröhus än idag fungerar som ett besöksmål för bl.a. bad och avkoppling bidrar till förståelsen av riksintresset och Särö kulturhistoria, eftersom användningsområdet idag är ungefär detsamma som när det uppfördes som just semesterhem för personal på järnvägen.

Skulle planförslaget bli verklighet leder det till betydande störningar för Säröhus, troligen främst i form av buller. Störningarna riskerar att leda till att gäster slutar att komma till Säröhus och att de istället väljer någon annan anläggning med lugna omgivningar. Det finns alltså en tydlig risk för att Säröhus funktion som ett besöksresemål med långa anor och stor betydelse för kulturmiljön på Särö går förlorad eller på annat sätt lider betydande skada.

Strandskydd

Säröhus vänder sig mot uppgiften om att den södra delen av planområdet redan skulle vara ianspråktaget och exploaterat och att det därför skulle sakna betydelse för syftet med utvidgat strandskydd. (Planbeskrivning för detaljplan för bostäder inom Särö 1:440, Särö. Upprättad 2022-04-08. Diarienummer 2021-00021. S. 16.) Detta är en helt felaktig uppgift från kommunen. Som ovan nämnts utgörs den södra delen av planområdet av "gammelskog" och kan antas hysa höga naturvärden. Detta markområde är ingalunda ianspråktaget och exploaterat. Strandskyddet bör upprätthållas.

Intresseavvägning

Det saknas allmänna intressen till stöd för ett antagande av planförslaget. Det finns dock ett flertal starka allmänna och enskilda intressen mot planförslaget. Det enda intresset till stöd för planförslaget är ett enskilt intresse i att exploatera marken för egen vinning. Detta ska ställas mot de allmänna intressena av att skydda de olika riksintressena på platsen och sysselsättningen på orten samt de enskilda intressena hos Säröhus och alla dess hundratals anställda som inte vill att

verksamheten ska utsättas för störningar som riskerar dess lönsamhet och i förlängningen, möjligen, existens.

Slutsats

Det föreligger ett flertal hinder mot att anta planförslaget. Dessa består bl.a. i att planförslaget strider mot anpassningskravet, att det medför betydande olägenheter för omgivningen och att det innebär betydande skada på olika riksintressen. Marken är inte lämplig för att ianspråktagas för planerat ändamål och hänsyn tas inte till de natur- och kulturvärden som finns på platsen. Kommunen har genom planförslaget inte heller gjort en riktig intresseavvägning eller tagit rimlig hänsyn till de intressen som står mot planen. Det är tydligt att planförslaget varken bör eller får antas.

Övrigt

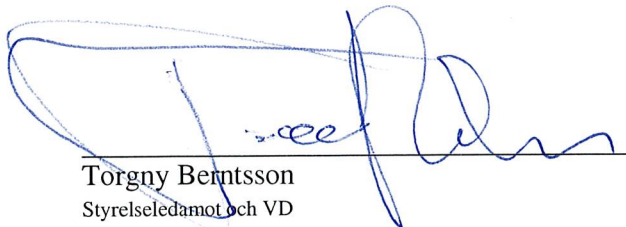
Förbättringsförslag avseende planförslaget

Säröhus AB motsätter sig planförslaget och i första hand är inställningen att planförslaget ska stoppas helt. Under alla förhållanden måste i vart fall tillfartsvägen flyttas. Istället för att ligga intill fastighetsgränsen till Särö 1:440 bör den förläggas så långt bort från Säröhus som möjligt. Detta för att minimera de störningar och olägenheter som vägen medför för Säröhus. Det ska dock särskilt poängteras att Säröhus inställning är att planförslaget inte bör eller får antas, oavsett var tillfartsvägen placeras.

I det nu aktuella planförslaget regleras byggnadernas höjd enbart genom högsta tillåten nockhöjd. Detta innebär att det kan bli byggnader med oproportionerligt höga fasader och platta tak. Det måste finnas bestämmelser som – om planförslaget ö.h.t. blir verklighet – reglerar vägghöjderna. Precis som ovan är Säröhus inställning dock att planförslaget inte ska få antas, oavsett huruvida planbestämmelser om vägghöjder tillkommer eller inte.

Särö. Dag som ovan.

SÄRÖHUS AB



Torgny Berntsson
Styrelseledamot och VD
torgny@sarohus.se

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Kungsbacka kommun, Byggnadsnämndens arbetsutskott, sammanträdesprotokoll (BNAU 2015-11-24 §359) |
| Bilaga 2 | Tjänsteskrivelse daterad 2015-11-05 |