

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för SÄRÖ 1:441 m fl
i Släp

Utbyggnad av Säröhus konferenshotell

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

- o Planbeskrivning
- o Plankarta med bestämmelser
- o Illustrationsplan
- o Genomförandebeskrivning

I handlingar för detaljplanen ingår även

- o Fastighetsförteckning

Planens syfte och bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av konferenshotellet Säröhus på Särö samt komplettera parkering och en tillfredställande tillfart för biltrafik till området.

Säröhus AB har uppdragit till GB Arkitektkontor AB att upprätta planhandlingar. Planarbetet har bedrivits i samarbete med Kungsbacka stadsarkitektkontors planavdelning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget 1 km från Särö kyrka i den nordvästra delen av Särö i Kungsbacka kommun. Till Kungsbacka centrum är det ca 10 km via väg 158 (Säröleden)

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheterna Särö 1:441 och 1:78. Planområdet gränsar till befintlig villabebyggelse:

- i norr till Särö 1 : 75, 1 : 76, 1 : 77 och 1 : 309
- i öster till Särö 1 : 79 och 1 : 93
- i söder till Särö 1 : 110 och 1 : 111
- i väster till Särö 1 : 440

Areal

Planområdets areal är 14 000 m².

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Säröhus AB, som även är byggherre för den utbyggnad planen föreslår.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I Områdesplan 1984 för Särö har planområdet beteckningen Sk, dvs kommersiellt serviceområde. Omgivningen redovisas som bostadsområde för befintliga enbostadshus och natur- och rekreationsområde.

I översiktsplan 90 för Kungsbacka kommun är Särö betecknat som område inom vilket tätortsutveckling tillåtes, område

Hela Särö är i översiktsplanen redovisat som område av riksintresse med stora kulturhistoriska värden. Det är ett KN-område för kulturminnesvård.

Intill planområdet finns Särö Nordanskog, som är ett område med stora naturvärden. Särö Västerskog är naturreservat enligt 7 § NVL.

Enlig naturresurslagen (NRL) 3 kap 2 § ligger Särö i ett kustområde inom vilket det rörliga friluftslivets och turismens intressen särskilt skall beaktas.

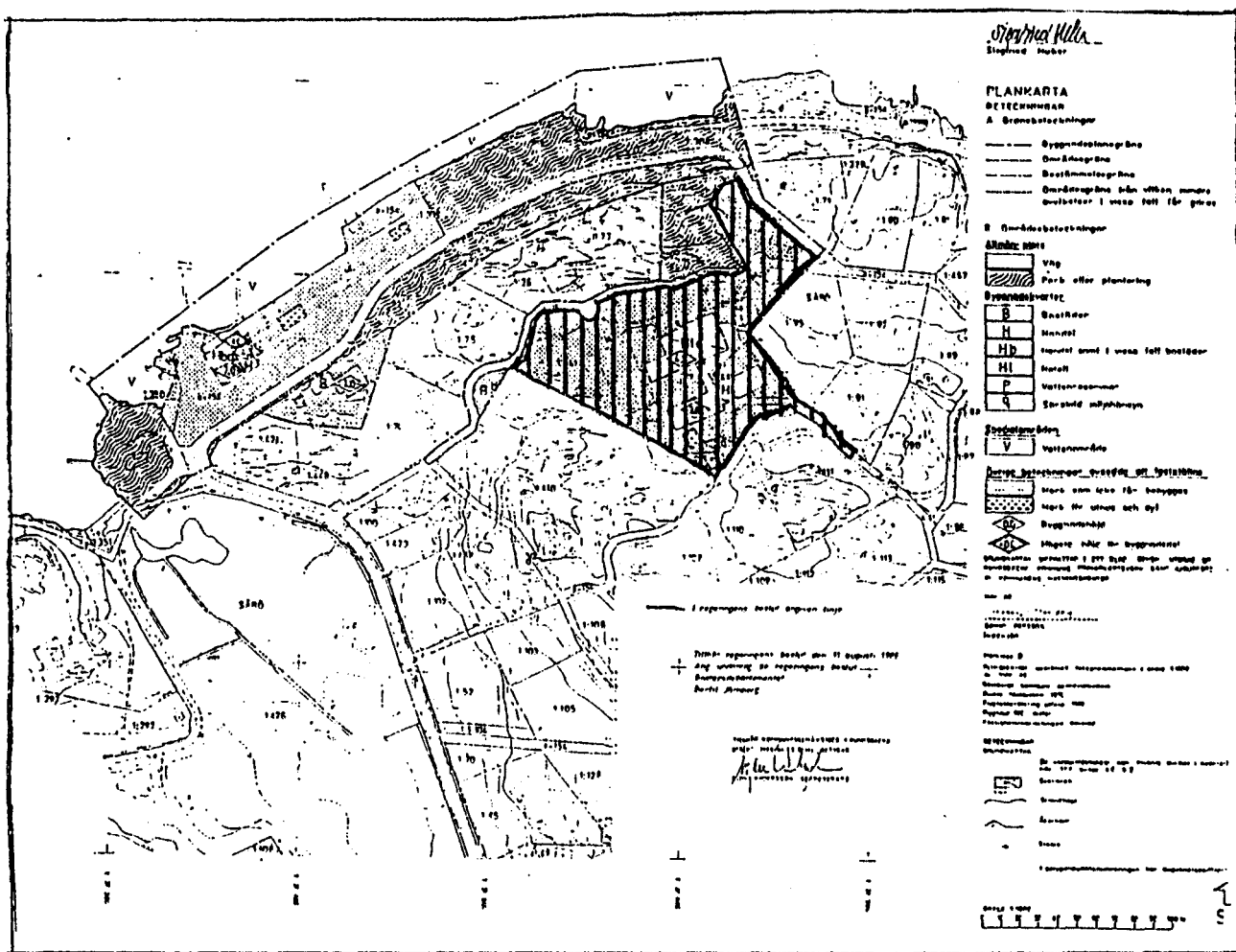
Gällande detaljplaner

Planområdet ingick i byggnadsplan för fastigheterna Särö 1:441 m. fl. i Kungsbacka kommun upprättad i augusti 1979. Efter revideringar i maj 1980, juli 1980 och mars 1981 antogs den av kommunfullmäktige 1985-06-13. Planen fastställdes av länsstyrelsen 1987-01-26.

Planen överklagades hos regeringen, som fastställde den 1988-08-11. Den södra delen av byggnadsplanen undantogs då i fastställelsen, dels hela fastigheten Särö 1:441 och dels del av fastigheten Särö 1:78 samt delar av samfälligheten S:154. Motiveringen var att planförslaget i denna del inte avsågs att genomföras.

Nordvästra delen av fastigheten Särö 1:78 ingår i fastställd byggnadsplan och är allmän platsmark (park). Utsiktsvägen på mark för samfälligheten S-154 utmed fastigheterna Särö 1:440, 1:74, 1:75, 1:76 och 1:77 ingår även i planen.

Föreslaget detaljplaneområde ligger därför till största delen utomplan.



--	--	--	--	--

Område som undantogs från fastställelse 1988-08-11

Byggnadsplan för fastigheterna Särö 1:441 m.fl.

Övriga ställningstagande

Utbyggnadsplanerna för konferensanläggningen har tidigare behandlats i byggnadsnämnden. Positivt förhandsbesked har givits. Berörda grannar hade även godkänt förslaget.

Stadsarkitektkontorets planavdelning framför i skrivelse 1990-12-10 att det inte krävs någon särskild programhandling som underlag för planuppdrag i ärendet, då dessa förutsättningar var definierade i bygglovansökan.

Kommunstyrelsen beslutade 1990-12-19 att hos byggnadsnämnden hemställa om upprättande av detaljplan i enlighet med arbetsutskottets uttalande 1990-11-20. Arbetsutskottet var positiv till förslag till utbyggnad av konferens- och restauranganläggning och tillfartsväg.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vegetation

Planområdet utgörs av en kuperad bergsplatå, som höjer sig mot söder. På den högsta nivån, + 28,5 meter, är en större vattenreservoar belägen. Nivåskillnaden inom planområdet är ca 25 m.

Vegetationen är sparsam och består av medelåldrig tall och enstaka lövträd. Vid utsiktsplatsen i den nordvästra delen finns en parkeringsplats, som är asfalterad.

Vegetation som finns inom området skall kompletteras med en nyplantering av tall som skydd för klimat och insyn för omkringliggande villabebyggelse. Detta anordnas i samband med att parkeringsytorna iordningsställs.

Mellan parkeringsplats och fastigheten Särö 1:77 skall anläggas en slänt som planteras.

Detaljplanen anger naturområde för större delen av fastigheten 1:78, som skall underhållas. I detta naturområde föreslås in- och utfart för hotellets gäster från Säröhusvägen och för fastigheterna Särö 1:76 och 1:77.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till större delen av berg i dagen (plagioklasrik gnejsig granit). Sänkor är fyllda med sediment eller svallad morän. Vegetationstäcket är mycket tunt.

De geotekniska förhållandena i området medger att bebyggelse kan grundläggas direkt på berg.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Konferenshotellet är inrymt i "Lokmannahemmet", ett fd rekreationshem för Sveriges lokmän, som uppfördes 1913. Byggnaden hade kultuhistoriskt värde och gavs q-beteckning i en kultuhistoriska inventering, som utfördes av landsantikvarien 1979.

Genom flera om- och tillbyggnader därefter har sådana förändringar skett, att beteckningen q inte längre är relevant.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen permanent bostad. Då verksamheten kräver tillsyn dygnet runt behövs personalbostad inom anläggningen. I förhandsbeskedet godkändes en vaktmästarbostad med byggrätt om 200 m².

Bostadshuset skall placeras ovan vattenreservoaren. Byggnaden skall avsluta bebyggelsen mot söder. Den kommer delvis att integreras med hotellanläggningen, bl a skall fastighetsförråd finnas i souterrängvåningen. Bostadshuset kan även angöras med bil från tillfart på samfärdad mark vid fastigheten Särö 1:111.

Reservoaren skall bibehållas och utgöra del av bottenplanet. Bostadshuset skall dock grundläggas fritt på pelare till berg.

Bostadshuset placeras inom angiven yta för byggrätten och erhåller beteckningen BK, eftersom del av byggnaden kommer att användas som kontor och ateljé.

Genom att terrängen är så kuperad kommer bostadens bottenplan att ansluta till marknivå mot söder och väster med väl solbelyst uteplats.

Bostadshuset skall uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd över nollplanet är +33,6 meter. Höjden är satt så att utsikten för fastigheten Särö 1:111 inte skymms.

Största tillåtna byggnadsarea är 200 m². Byggnaden skall utformas som en "paviljong" eller ateljéhus med anpassning till övrig villabebyggelse

Souterrängvåning får anordnas.

SERVICE

Arbetsplatser

Den bebyggda fastigheten Särö 1:441 innehåller hotell- och konferensanläggningen Säröhus AB. Idag finns 13 årsarbetare, fördelat på såväl heltid- som deltidsarbetare. Efter utbyggnaden kommer personalbehovet att öka. Ca 5 ytterligare årsarbetare krävs för verksamheten.

Säröhus AB startade sin verksamhet 1975 och består idag av 38 hotellrum varav 12 rum i annex, konferenslokaler för för ca 170 personer samt matsal för ca 250 personer. Ombyggnad av lokalerna har skett i olika etapper för att modernisera verksamheten och anpassa den till driftsmässiga krav.

Konkurrenssituationen för hotell- och restaurangbranschen kräver att anläggningen kompletteras med ytterligare rum i enlighet med gängse standard. Ur driftssynpunkt behövs totalt ca 90-100 hotellrum och till dessa hörande rekreativa utrymmen. Beteckningen på plankartan är K.

Byggnaden grundlägges direkt på berg.

Största tillåtna bruttoarea totalt är 5 200 m² för hela konferensanläggningen. Den nya byggnaden skall uppföras i två och en våningar med en bruttoarea 2700 m².

Ytan fördelas på en huvudbyggnad, som har direkt kontakt med befintlig hotelldel. Våningsplanen ansluter till den befintliga byggnaden. Det första våningsplanet skall innehålla publika utrymmen. Våningshöjden är därför förhöjd (3,2 m). Det andra planet innehåller ca 15 hotellrum med normal våningshöjd för bostäder (2,7 m).

På denna byggnad skall finnas en accent i form av ett torn eller en gavel mot nordväst. Denna skall i höjd underordna sig övriga gavelmotiv i befintlig fasad. Gestaltningen av fasaden är endast skisserad och kommer att ta form i den vidare detaljprojekteringen.

En veranda, 200 m², utefter nordvästra tillbyggnaden i en våning medverkar till en bättre anpassning till befintlig byggnad. Dessutom skall en envåningsbyggnad, 110 m², förbinda befintlig anläggning och nybyggnaden. I denna planeras entré, garderober och toaletter.

Övrig yta fördelas på tre bostadspaviljonger mot söder med ca 50 rum, som följer terrängen på hotellets baksida. Bostadspaviljongerna kopplas med glasade delar för pausutrymmen och för direkt kontakt till såväl hotellgården som till byggnadernas solsida mot sydväst. Här finns också förbindelse vertikalt med trappa och lyftbord till det södra översta bostadsplanet. Eventuellt kommer hotellrummen i andra våningsplanet att försees med balkonger och taken med enstaka vindskupor.

På grund av den låga byggnadshöjden måste bebyggelsen få redovisad utbredning på tomten. Dock erhålls god solbelysning på befintlig uteplats framför konferensdelen.

För nybyggnaden mot nordost är högsta byggnadshöjd över nollplanet är + 27,3 meter. Högsta totalhöjd över nollplanet skall vara + 30,0 meter. Högsta antal våningar är II för huvudutbyggnaden och I våning för verandan.

På grund av terrängens lutning har bottenplanen på de två södra bostads-paviljongerna förlagts i nivå med andra planet på övriga delar. (+24,2) Då kan bostadsrummen få direkt utgång till uteplats.

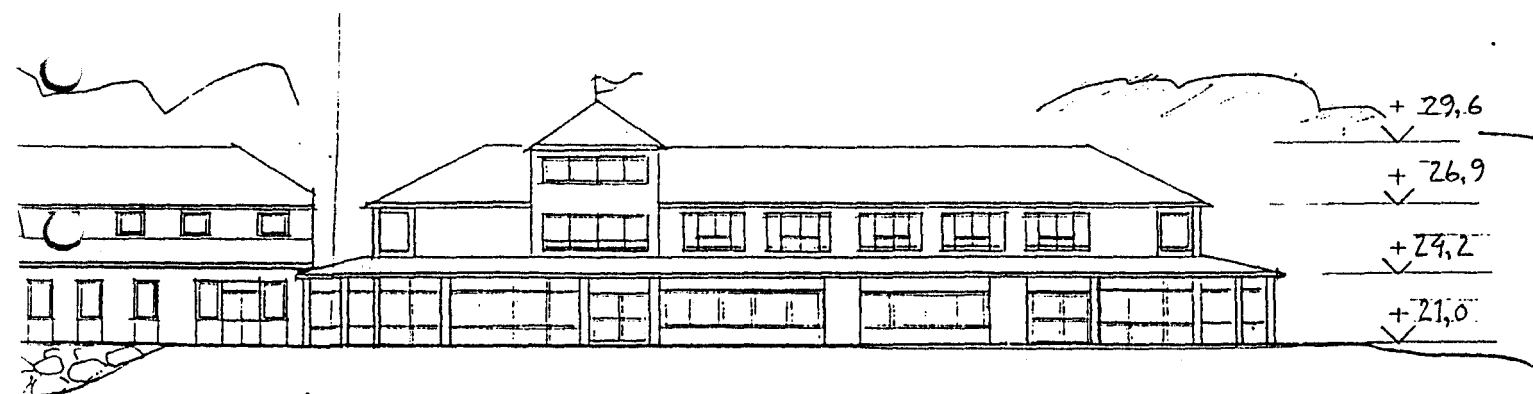
Över nollplanet skall högsta byggnadshöjd vara +29,7 m och högsta totalhöjd vara +32,6 m.

I vissa lägen kan souterrängutrymmen skapas på grund av nivåförhållandena. Dessa utrymmen skall användas för apparatrum mm.

Byggnaderna skall utformas med en arkitektur, som anpassas till huvudbyggnadens gestaltning och dess kulturhistoriska värde.

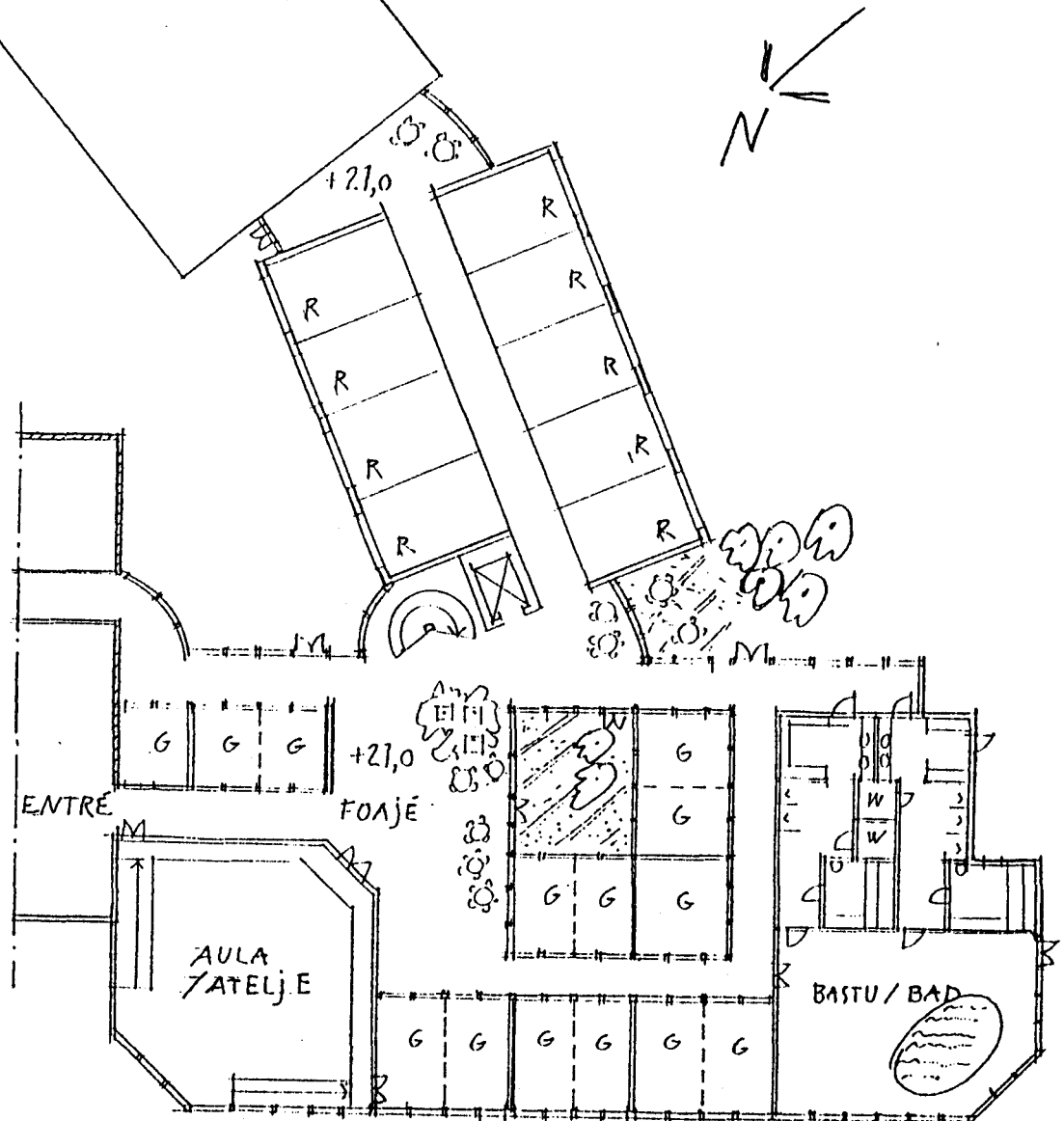
Byggnaden skall utformas i princip enligt illustrationsplanen och bearbetas vidare i detaljprojekteringen för ansökan om bygglov.

Fasader skall utgöras av träpanel och målads i kulör, lika det befintliga huset. Tak skall utgöras av tegelröda takpannor.



Fasad mot nordväst
Fasadskiss av utbyggd anläggning

vattenreservoar
 vaktmästarbostad
 fastighets föräld mm



Bottenvåning

Planskisser av utbyggd anläggning

Utredningsskisser redovisas i bilaga på sidorna 15-18.

Övrig bebyggelse

Till anläggningen hör även en fristående byggnad för bastubad. Byggnaden måste rivas för att ge plats för utbyggnaden

Vattenreservoaren i den södra delen av planområdet utgör reserv för brandsläckning. I planen föreslås att denna delvis behålles och skall utgöra del av souterrängplan för personalbostad.

Kommunal och kommersiell service

Området är beläget ca 3 km från Särö centrum med butiker, bank, post, vårdcentral mm. Särö vårdshus och kiosk finns vid gamla Särö station.

Tillgänglighet

Hiss kommer att finnas i nybyggnaden. Hissarna blir tillgängliga från byggnadens entréplan. Några avsteg från handikappkraven skall inte göras. För att nå de översta bostadsrummen i söder (18 rum) finns trappa och ett lyftbord för ett våningsplan i ett mellanliggande glasat parti.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Utbyggnaden är en komplettering av en byggnad. med visst kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen skall utformas med hänsyn till detta.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger inte inom området.

Friytor

Väl skyddade uteplatser för hotellgästerna kommer att anordnas på gården söder om huvudanläggningen. Varje hotellrum i bottenplanen kommer att få egen uteplats. Rummen i andra våningsplanet kommer eventuellt att erhålla balkong.

Område för rekreation som promenader, bad, båtsport mm finns i den nära omgivningen. Stora områden för naturvård och friluftsliv finns inom gångavstånd, såsom Särö Västerskog och Särö Nordanskog.

GATOR OCH TRAFIK

Nuvarande förhållande

Området angörs idag från Särövägen via Utsiktsvägen, som är både smal och har stor lutning. Vägen ligger på samfälld mark i fastställd plan. Den ingår i en vägförening.

Vägen användes för angöring till hotellet för bl a handikappade, taxi,

sjuktransporter och till anläggningens närparkering. Från Utsiktsvägen, angörs även fastigheterna Särö 1:74, Särö 1:440, Särö 1:75, Särö 1:76 och Särö 1:77.

För Säröhus finns idag två parkeringsanläggningar om drygt 40 platser vardera. Den ena ligger nivåmässigt i höjd med hotellets entré, den andra ca 13 meter under hotellentrén.

Tillfarten till den förstnämnda parkeringen sker via Utsiktsvägen, som har en lutning som varierar mellan 10 och 14 %, och med kurvradier som innebär att sikten i stort sett är obefintlig. Vägen har en sektion av ca 4 meter. Den lägre parkeringsplatsen angörs via relativt nyanlagda Säröhusvägen. Vägen har god standard.

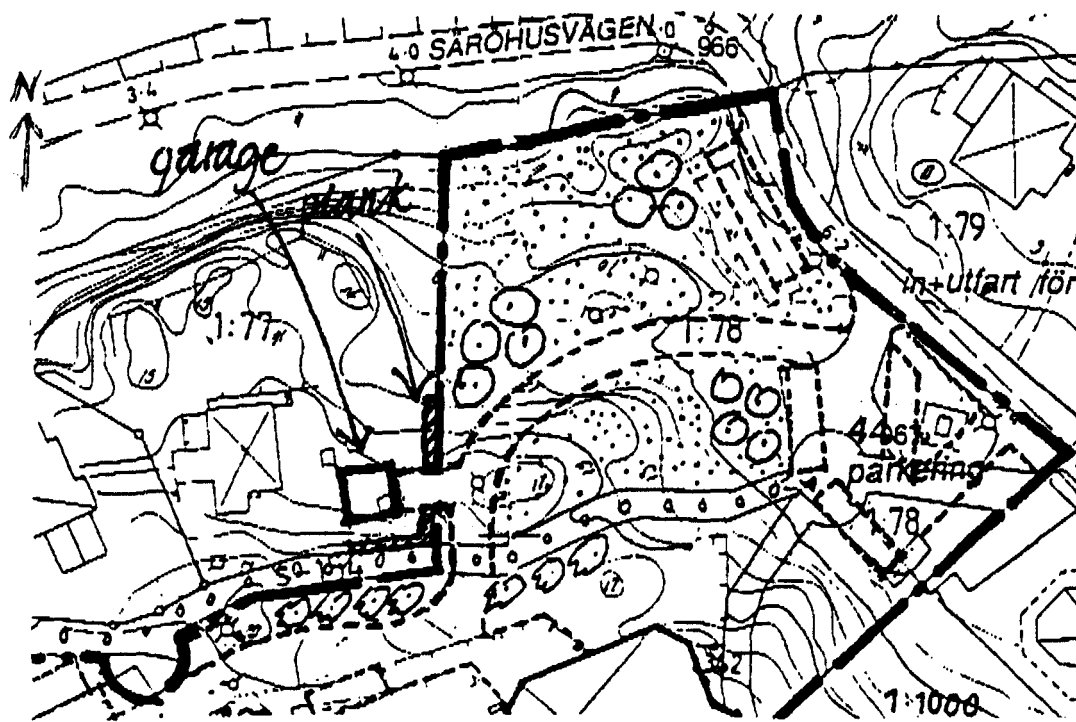
Detaljplanen för Särö 1:441 har bl a i syfte att anordna en tillfredsställande tillfart till konferenshotellet. Trafikkontoret har utrett två alternativ, dels med bibehållande av befintlig infart kompletterad med en ny utfart till Säröhusvägen dels att både in- och utfart sker från Säröhusvägen

Alternativet med Utsiktsvägen som tillfart till anläggningen har bedömts vara av så dålig trafikstandard att det bör utgå.

Förslag till trafiklösning

Biltrafiken skall anordnas så att det blir en entydig angöring till anläggningen. Konferenshotellet och fastigheterna Särö 1:76 och 1:77, skall trafikmatas via Säröhusvägen och vidare i en ny dubbelriktad lokalgata på tomtmark. En vändslinga anordnas inom befintlig hårdgjord yta.

Skyddande vegetation och ett plank mot fastigheten Särö 1:77 skall anordnas. En infart till fastigheten Särö 1:77 kan ske direkt från den nya lokalgatan till parkeringsplats eller garagebyggnad. Fastigheten får då en ökad tillgänglighet och mindre trafikstörning



Bussar och varudistribution angör också via Säröhusvägen.

Med föreslagen verksamhet bedömer trafikkontoret att ca 500 fordonsrörelser är dimensionerande för anläggningen.

Utsiktsvägen blir tillfart till tre fastigheter. Fastigheterna blir helt utan trafikstörningar.

Säröhusvägen nyttjas för anläggningens hela trafikalstring. Inom planområdet krävs något större trafikytor än tidigare genom att trafiken dubbelriktas framför hotellet. Lokalgatan erhåller en lutning av ca 15 %.

Den största fördelen med föreslagen trafiklösning är att Säröhus får en lättorienterad och trafiksäker tillfart. All angöring till Säröhus sker via Säröhusvägen. Personbilar, bussar och varudistribution angör från samma håll.

Gång- och cykeltrafik

Säröbanans banvall har byggts om till gång- och cykelväg. Den ingår i ett regionalt cykelstråk. Gång- och cykeltrafikanter föreslås sedan fortsätta på det lokala vägnätet.

Parkering

Bilplatsbehovet är räknat efter en parkeringsnorm, som för detta ändamål är 12 p-platser per 1000 m². Med ca 5000 m² byggnadsarea behövs 60 p-platser.

Från Säröhusvägen nås dels en parkering för ca 40 p-platser i nivå med vägen. Via den nya dubbelriktade tillfarten till anläggningen från Säröhusvägen nås hotellets närparkering om ca 44 p-platser.

Totalt rymmer planområdet ca 84 p-platser.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats liggervid Särö kyrka ca 1 km från konferensanläggningen.

Störningar

Verksamheten är ej störande för omgivningen.

Radon

Inom området förekommer ingen radon.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Uppvärmning

Uppvärmning kan ske med direktverkande el.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till anläggningen. Bebyggelsen skall anslutas till detta VA-nät.

EL

En transformatorstation finns inom planområdet för att trygga elförsörjningen.

Tele

Markförlagd teleledning berörs inte av utbyggnaden.

Sophantering

Sophämtning från anläggningen skall ske från varuintaget i huvudbyggnadens sydöstra del.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Med hänsyn till att utbyggnaden planeras ske under 1991, skall genomförandetiden för detaljplanen vara 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Trafikchef Lars Björkman, trafikkontoret, och arkitekt Berit Hegnell på stadsarkitektkontoret har medverkat vid upprättande av planförslaget.

Kungsbacka och Göteborg i juni 1991

Reviderad i augusti 1991

Kenneth Lundholm
Planarkitekt

Gunilla Bellander
Arkitekt SAR

Byggnadsnämnden har 1991-09-05§303 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 1991-10-04.
Genomförandetiden slutar 1996-10-04