

Klas Joh.

29.4.85.

Tillhand

Till ledamöterna i
Byggnadsnämnden
Byggnadsnämndens AU
Kungsbacka kommun.

Betr. - AU § 235

- förslag till byggnadsplan för Särö 1:150.

Det har kommit till vår kännedom att byggnadsnämndens AU uppdragit åt plankontoret att med utgångspunkt från ett av HB Residencia framtaget förslag upprätta program för planarbetet avseende Säteritomten och Centrumområdet på Särö.

Vi finner det anmärkningsvärt att byggnadsnämnden lämnar plankontoret direktiv att utarbeta program med utgångspunkt enbart från Residencias förslag.

Det är känt för Kungsbacka kommun och för plankontoret att det hos de på Särö boende finns ett starkt motstånd mot en bebyggelse av Säteritomten och Centrumområdet med flerfamiljshus. Denna fråga har vid två tillfällen behandlats vid föreningsmöten inom Särö Villaägareförening. Vid båda tillfällena har mötena enhälligt uttalat sig mot en exploatering på det sätt som Residencia föreslår. Det har dessutom upprättats protestskrivelser och gjorts namninsamlingar mot projektet. Dessa har tillställts kommunen. Det har slutligen bildats en särskild förening, Föreningen Säteritomten, med uppgift att om möjligt förvärva Säteritomten och svara för områdets skötsel i framtiden.

Vi anhåller om att byggnadsnämnden vid nästa sammanträde inom nämnden eller AU beslutar att ge plankontoret tilläggsdirektiv för programarbetet innebärande att även Säröbornas förslag till områdets användning skall utgöra utgångspunkt vid programarbetet.

Vi presenterar gärna för nämnden och/eller plankontoret Säröbornas önskemål om hur området skall användas.

Särö, 850429

SÄRÖ VILLAÄGAREFÖRENING

Erik Melin

Erik Melin

031-83 40 00

70 63 89

FÖRENINGEN SÄTERITOMTEN

Klas Heyman

Klas Heyman

031-16 16 39

70 50 03

P. Faltman
e.u.

PLAN ÖVER
CENTRUM -
OMRÅDET.

29.4.85
H. Ullmark

STATAR-
HUSET 5
Lgh

STAL-
LET 5
Lgh

NY FLER-
FAMILJS-
FASTIGHET

4
Lgh

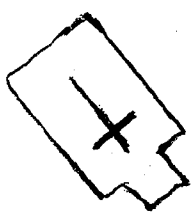
5
Lgh

KORRTORRET

1 Lgh

12:AN

SÄRÖ
KYRKA



NY FLER-
FAMILJS-
FASTIGHET

5
Lgh

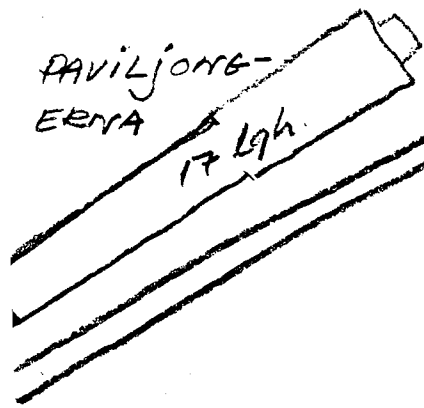
5
Lgh

5
Lgh

MAHOBN,
VILLAN

TRÄDGÅR
MÄSTERI

PAVILJONG-
ERNA 17
Lgh



Klas, denna dundare har sånts till
alla i Villaägareföreningen och
Tennisklubben, / Beily

10.5.85.

Tillhande.

= Håll kommunen

10.5.85

Föreningen Säteritömten
informerar

År 1981 antogs en byggnadsplan (BPL-74) för större delen av Särön. Vissa områden undantogs från planen, däribland det s k centrumområdet. Se bif karta. Skälet till att centrumområdet undantogs var att regeringen ansåg att planförslaget inte i tillräcklig omfattning tillgodosåg de synpunkter om bevarande av området som framkommit vid den kulturhistoriska inventeringen som genomfördes innan planläggningen.

Kungsbacka kommun har nu påbörjat en planläggning av centrumområdet. Det är därför viktigt att vi som bor på eller i närheten av Särö tar ställning till hur området bör användas.

Efter det att BPL-74 antogs har vissa delar av centrumområdets användning bestämts genom dispenser. Statarhuset, stallet och paviljongernas framtida användning som flerfamiljshus är avgjord genom dispens. Även användningen av l2:an, bodarna och området kring stolpboden kan sägas vara klar genom Särö Golfklubbs bildande. Den del av centrumområdet som återstår att bestämma vad den skall användas till är den s k Säteri-tomten samt området bakom statarhuset och stallet från vägen sett.

Området ägs av HB Residencia, som vill bygga fyra nya flerfamiljsfastigheter på området samt upprusta mahognyvillan och trädgårdsmästeriet till flerfamiljshus. Enligt Residencias förslag skulle 19 lägenheter inrymmas i de nya fastigheterna och fem i mahognyvillan och trädgårdsmästeriet. Vagnslidret skall enligt förslaget rivas.

Föreningen Säteritomten vill försöka förhindra att nya flerfamiljshus uppförs. Föreningen accepterar att mahognyvillan och trädgårdsmästeriet ändras till lägenheter samt anser att vagnslidret bör ändras till garage för de som bor i statarhuset och stallet.

Skälen för föreningens inställning är följande:

A. Området har under alla tider varit medelpunkt för Särön. Under Säteriperioden dominerades området av Säteriet och ekonomibyggnaderna. Under badgästperioden utgjorde området en naturlig medelpunkt för gemensamma aktiviteter och umgänge. Vi menar att om områdets karaktär skall bevaras måste det användas för gemensamma behov. Om området får användas till bostadsändamål kommer det att ändra karaktär och bli som vilket annat bostadsområde som helst på Särö och dess funktion som medelpunkt att förstöras. Vi bör komma ihåg att just på Säteritomten låg förr en vacker plantering och en välskött trädgård. Låt oss försöka återupprätta Säteritomten som en naturlig samlingsplats gärna för midsommarfirande, bollspel och liknande.

B. Genom BPL-74 tillfördes Särön 80 nya tomter. Samtidigt har eller kommer en del av de äldre husen på ön ändras till flerbostadsändamål. Detta medför ytterligare 38 hushåll. Därtill kommer att området kring Solsidan kommer att användas för kanske ytterligare fem tomter. Slutligen måste man räkna med att en del av de kvarvarande större villorna i framtiden kommer att ändras till flerbostadshus. Detta kan medföra ytterligare 20-25 hushåll. Totalt innebär ovanstående att antal hushåll på ön ökar med närmare 150 stycken. Detta skall jämföras med det antal om 116 hushåll som fanns då förändringarna påbörjades. I ovanstående har Residencias förslag om 25 nya lägenheter inte inräknats.

Vi anser att det är oklokt att tillföra Särön ytterligare hushåll innan man kan se hur redan nu beslutade utökningar av boendet påverkat miljön på Särö. Att en del av de äldre villorna på ön ändras till flerbostadshus måste accepteras eftersom detta troligen är enda sättet att bevara dem för framtiden. Men att bygga nya flerfamiljshus, såsom Residencia föreslår måste vara fel. Det passar inte heller med den hittillsvarande miljön som dominerats av individuellt utformade enfamiljshus.

För att om möjligt förhindra eller begränsa den nybyggnation som Residencia föreslår har Föreningen Säteri tomtens bildats. Genom Carol Wallenberg har föreningen tillförts 100.000 kr. Från andra personer har ytterligare medel tillförts.

Föreningen har som målsättning

att påverka kommunen så att Centrumområdets karaktär bevaras och att nya flerfamiljshus inte medges

att om möjligt förvärva området från Residencia, samt

att bibehålla området öppet och svara för det löpande underhållet så att det blir ett vackert, välskött grönområde som kan användas till olika utomhusaktiviteter och inte som nu till parkering och skräpplats.

Följ Carol Wallenbergs m fl's exempel sänd ditt bidrag till bankgiro 948-3090. Alla bidrag såväl stora som små är välkomna. Stöd vår idé genom att bli medlem. Inbetalningsavi bifogas. Medlemsavgiften är 15 kronor.

Styrelsen består av:

Ordf	Klas Heymann	16 16 39,	70 50 03
	Carol Wallenberg	13 09 99,	70 51 20
Sekr	Helene Melin	70 63 89	
Kassör	Boo Wallén	70 61 60	
	Marianne Kierkemann	70 62 00	

Särö, 85 05 10

FÖRENINGEN SÄTERITOMTEN

Styrelsen

PLAN ÖVER
CENTRUM -
OMRÅDET.

STATAR-
HUSET 5
lgh

STAL-
LET 5
lgh

NY FLER-
FAMILJS-
FASTIGHET 4
lgh

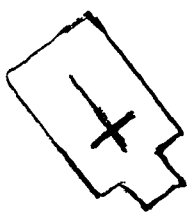
5
lgh

KORRTORRET

1 lgh

12:AN

SÄRÖ
KYRKA



NY FLER-
FAMILJS-
FASTIGHET

5
lgh

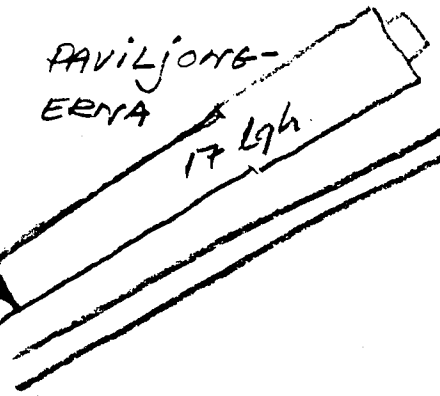
5
lgh

5
lgh

MAHOBN
VILLAN

TRÄDGÅR
MÄSTER

PAVILJONG-
ERNA 17
lgh



Föreningen Säteritomten lämnar följande svar på den information som HB Residencia sänt ut 850515.

"Villakarakter"

Residencia vill uppföra två byggnader av "villakarakter" intill Mahognyvillan, innehållande fem lägenheter i vardera. - En byggnad med fem lägenheter är inte en villa utan är i samma storleksordning som Drottninghuset, Statarhuset eller Dicksonska. Varje Såröbo uppmanas att besöka Säteritomten och på platsen försöka föreställa sig hur mycket av de fria ytorna som kommer att återstå sedan Residencias byggnader av "villakarakter" uppförts.

För att ytterligare lugna Såröborna innan skadan är skedd har Residencia sänt ut en missvisande, tecknad bild över Säteritomten med de föreslagna byggnaderna inritade med helt felaktiga proportioner.

Vid landsantikvariens inventering av området 1979 rekommenderades att området borde bevaras som helhet och betecknas med q. Detta kan inte ske om två så dominerande nya byggnader tillförs området som Residencia förslår.

Ekonomiska aspekter

Residencia hävdar att det behövs en exploatering av Säteritomten för att finansiera planläggningen och för att behålla de öppna ytorna. Detta är fel!

Om den slutliga byggnadsplanen för Säteritomten innebär att marken inte får exploateras ytterligare kommer, enligt uttalande från kommunen, Residencia inte åläggas att betala plankostnaderna. Kostnaderna för att bibehålla ytorna öppna är Föreningen Säteritomten beredd att ta på sig.

Residencia bör i stället öppet medge att deras önskan att exploatera marken är baserad på ekonomiska intressen. En hög exploateringsgrad ökar värdet på marken. Området är redan utbudet på marknaden av Residencia.

Förtätning

Det är riktigt som Residencia framför att Säteritomten var tätare bebyggd förr, men då var de omgivande områdena obebyggda. Så som situationen är nu är det oklokt att tillföra nya flerfamiljshus. Studera bifogad uppställning så framstår det olämpliga helt klart. Antal hushåll på ön har genom redan fattade och föreslagna beslut men exklusive Residencias förslag ökat med 214 %.

Stolpboden

Residencia påstår att vare sig Säröborna eller Särö Villaägareförening visat intresse för att medverka vid en renovering av Stolpboden. Detta är ingenting annat än en ren oförskämhet mot Säröborna och dessutom osant - Residencia har självmant tagit på sig ägaransvaret för Stolpboden och centrumområdet. Med det följer ett vårdansvar. Det går inte att först ta på sig ansvaret och sedan klaga på att andra ingenting gör. Om Säröborna tillfrågats av Residencia, vilket inte skett, hade det säkert gått att få ekonomiska bidrag till renovering av Stolpboden.

Villaägareföreningen har med en årsavgift om 15:- små ekonomiska möjligheter att hjälpa till. Detta vet Residencia, men det passar Residencia att i stället insinuera en ovilja att hjälpa till.

Sakfrågan

Föreningen Säteritomten har ingen större lust att delta i ett ordkrig, men Residencias felaktiga information och insinuationer kan inte får stå oemotsagda. Vi tycker att det Residencia hittills har gjort är bra. Om Residencia dessutom vill rusta upp Mahognyvillan och Trädgårdsmästeriet är det ännu bättre.

Föreningen Säteritomten är beredd att överta ägaransvaret för Säteritomten och sköta området på ett sådant sätt att det blir en tillgång för Särö och Säröborna. Vi anser att detta är möjligt utan att ytterligare flerfamiljshus tillförs vår miljö. Det är det som är skillnaden mellan vår och Residencias uppfattning.

Stöd vår uppfattning genom medlemskap och ekonomiska bidrag, bankgiro 948-3090.

Särö, 850527

FÖRENINGEN SÄTERITOMTEN

STYRELSEN

	Villor	Lägenheter	Totalt	Andel lägenheter av totalt
--	--------	------------	--------	-------------------------------

Antal hushåll innan nuvarande byggnadsplan antogs av regeringen

116 7 (A) 123 5 %

Nya hushåll på grund av byggnadsplanen samt på grund av hittills gjorda eller beslutade ombyggnader av större hus

78 38 (B) 239 16 %

Möjlig förändring av större villor till lägenhetshus och planförslag för Solsidan

3 20 (C) 262 25 %

Summa

197 65 262 25 %

Residencias förslag på nybyggnad av flerfamiljshus

19 281 30 %

84

(A) 4 Läg Statarhuset
3 " paviljongerna

(B) 5 Läg Drottninghuset
+ 1 " Statarhuset
+ 14 " Paviljongerna
6 " Dicksonska
5 " Stallet
7 " Lindenhof

(C) + 5 Läg Solsidan
15 Läg i m fl större villor

Föreningen Säteritomten
Helene Melin
Pl 2418
430 40 SÄRÖ

Kungsbacka kommun
Plankontoret
att. Siegfried Huber
434 00 KUNGSBACKA

Betr: förslag till program för byggnadsplan Särö 1:426 m fl.

Föreningen Säteritomten lämnar följande yttrande i rubricerat ärende.

Bevarande

Programförslagets synpunkter på bevarande av den befintliga bebyggelsen och vegetationen är i huvudsak bra. I den kulturhistoriska inventeringen framhåller landsantikvarien att "området som helhet bör bevaras". Vi anser därför att det är väsentligt att inte bara bevara den nuvarande bebyggelsen utan att även områdets karaktär och funktion bevaras. Därför bör nybyggnation inte ske inom området. Vidare bör detaljerade föreskrifter lämnas avseende tak- och väggbeklädnad, fönsterstorlek och färgsättning etc som vägledning för restaureringen av befintlig bebyggelse.

Eventuellt bör övervägas att i planförslaget lämna utrymme för annan verksamhet än bostadsändamål i befintlig bebyggelse. Det kan ju visa sig av exempelvis ekonomiska skäl ogenomförbart att bygga om t ex Mahognyvillan till bostäder, medan man med en mera begränsad renovering eventuellt skulle kunna bevara byggnaden för t ex förenings- eller ungdomsverksamhet.

Bostadsbebyggelse

I programförslaget framhålles att områdesplanens anvisningar medger endast ytterligare 15-20 lägenheter på Särön. Av dessa kommer 8 att tas i anspråk vid detaljplaneringen av Solsidan. Återstår således 7-12 lägenheter. Därefter kommer 7 att tas i anspråk vid renoveringen av Lindenhof. Återstår således 0-5 lägenheter.

Det är mot denna bakgrund helt oacceptabelt att tillföra området ytterligare 24 lägenheter som Residencia föreslår.

Om man tar fasta på områdesplanens max-gräns 20 lägenheter, återstår 5 att disponera i detaljplaneringen av Säteritomten. Dessa bör användas för renoveringen av Mahognyvillan och trädgårdsmästarebostaden. Det återstår således ingen kvot för eventuell nybyggnation.

Vi är medvetna om att en områdesplan inte är bindande vid detaljplanearbete. Men det kan inte vara lagstiftarens mening att samhället skall lägga tid och kostnader på framtagande av en områdesplan och att det, bara några månader efter dess fastställande, skall göras väsentliga avvikelser från planen. Om områdesplanen medger 0-5 lägenheter, måste det vara fel att föreslå 24.

Oavsett vad områdesplanen föreskriver är det olämpligt att tillföra Särön ytterligare bebyggelse. Vi har tidigare framhållit att redan genom hittills tagna beslut om nybyggnation kommer antal hushåll på Särö att öka med 214 % till 262 stycken. Detta kommer att innebära väsentligt ökad belastning på vägar, strövområden samt rekreationsanläggningar såsom bad, tennis och golf. Varför inte avvakta och se effekterna av hittills tagna beslut innan ytterligare byggnation medges? Det kan kanske vara klokt att ha visst reservutrymme för kommande generationers önskemål.

Genom Residencias förslag ändras karaktären på området till ett bostadsområde. Nybyggnationen sprids ut över hela området och ingen avgränsad del lämnas orörd. Detta är direkt i strid med landsantikvariens synpunkter. Föreslagen nybyggnation i den nordvästra delen av 1:150 kommer medföra att detta område blir mycket tätt bebyggt. Två byggnader med vardera 5 lägenheter har stor volym. Utsikten för 1:388 kommer att bli förstörd och det vackra naturpartiet mot den branta klippväggen i den nordvästra delen av 1:150 kommer att utplånas.

Även föreslagen nybyggnation på 1:426 kommer att innebära en förtätning. Denna del av området domineras av ekonomibygnader till säteriet. Det förvandlas enligt förslaget helt till ett bostadsområde. Om inte tänkt omändring av stallet till bostäder kommer till stånd, kunde eventuellt ridverksamhet tänkas i området med en paddock där Residencia föreslår parkering.

Trafik, parkering

Föreslagen omläggning av korsningen Guntoftavägen - Särövägen - Stallbacken är bra. Vi föreslår att det sker på ett sådant sätt att så liten del som möjligt av tennisklubbens mark tas i anspråk och att trädet i korsningen om möjligt bevaras.

Beträffande parkering anser vi att kyrkans behov bör kunna tillgodoses på föreslaget sätt norr om kyrkan. Föreslagen parkering på 1:150's östra del bör inte komma till stånd. Om en nybyggnation på 1:426 inte medges kan den nu anordnade parkeringen bakom vagnslidret vara kvar och betjäna golfklubben och allmänheten.

Detaljplanen bör föreskriva att parkeringsplatser delas upp och avgränsas med häckar och annan vegetation så att minsta möjliga skada på miljön uppstår.

Park

Programförslagets synpunkter i denna del är bra. Föreningen Säteritomten alternativt Väg föreningen kan åta sig skötsel och förvaltning av ett eventuellt parkområde.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser vi:

1. Bevarandenaspekten tillvaratas inte tillräckligt - områdets funktion som centrum- och gemensamhetsområde ändras till bostadsområde.
2. Områdesplanens anvisning om ytterligare 15-20 lägenheter i en eller flerfamiljshus överskrids väsentligt.
3. Effekterna av redan tagna beslut, som medför att antal hushåll ökar med 214 %, bör först inväntas och bedömas.
4. Särö är ett rekreativsområde för Göteborgs och Kungsbackas kommuner - det måste finnas plats för besökande också.

I övrigt hänvisas till tidigare lämnade skrivelser till plankontoret och byggnadsnämnden. Dessa bifogas.

Föreningen Säteritomten har f n 142 medlemmar och företräder därmed flertalet av fastighetsägarna på Särön.

Särö, 1985-07-31

FÖRENINGEN SÄTERITOMTEN

Styrelsen

Klas Heyman

Helene Melin

Helene Melin

Carol Wallenberg

Boo Wallén

Marianne Kierkemann

Marianne Kierkemann

SVERKER SJÖGREN
ADVOKATBYRÅ AB

1985-06-10

Dnr 1408 SS-MRS/KB

Advokat Sverker Sjögren
Advokat Kai Dittmer
Advokat, civ.ekon. Erik Wulf
Advokat Mia Reich-Sjögren
Jur.kand. Staffan Grönberg

Föreningen Säteritomten
c/o Klas Heymann
Ängemarken 8 B
413 20 GÖTEBORG

På uppdrag av handelsbolaget Residencia tillskriver jag föreningen.

Handelsbolaget Residencia är ägare till den fastighet i Särö kommun, som går under namnet Säteritomten.

Den förening, som bildats för att motverka handelsbolagets intressen genom att verka för att "bevara områdets karaktär så att det kan användas för gemensamma behov" har tagit namnet Föreningen Säteritomten.

Det är handelsbolagets mening att namnet är ägnat att vilseleda, eftersom det inte klart anger att föreningens syfte är att motverka exploatering av den så kallade Säteritomten. Ägaren av fastigheten, handelsbolaget Residencia, har redan kunnat konstatera att ett större antal förväxlingar förekommit, varför jag får uppmana Er att ändra föreningens namn, antingen helt eller genom att göra ett tillägg, som klart anger föreningens syfte, så att namnet ej längre blir förväxlingsbart.

Göteborg som ovan

Mia Reich-Sjögren
Mia Reich-Sjögren

Postadress	Besöksadress	Telefon	Teletex	Telegramadress	Bankgiro	Postgiro
Box 5079 402 22 Göteborg	Olof Wijksgatan 3	031-20 09 80	8206029 LAW	Lawgren, Göteborg	959-7766	137 60-4
Mottagningskontor: A-1010 Wien	Elisabethstraße 24	(0222) 56 36 61	133 759 (telex)			

Klas J. L.

1985-07-08

Advokat
Mia Reich-Sjögren
Box 5079

402 22 GÖTEBORG

Handelsbolaget Residencia/Föreningen Säteritomten

Vi har mottagit Er skrivelse av 85-06-10 i rubr ärende.

Enligt brevet har Handelsbolaget Residencia den uppfattningen, att det inte klart framgått vilka syften Föreningen Säteritomten har. Vi ber att få bifoga kopia av de skrivelser, vilka i föreningens namn hittills utsänts till de boende på Särö. Av dessa skrivelser framgår helt klart vilka syften Föreningen Säteritomten har. Genom den omfattande information, som både Föreningen Säteritomten och Handelsbolaget Residencia tillställt de som är intresserade av denna fråga, bör det vara helt klart för envar vilka ståndpunkter parterna har. Vi anser inte att någon förväxlingsrisk föreligger och kommer inte att ändra namnet på föreningen.

Med vänlig hälsning

FÖRENINGEN SÄTERITOMTEN
Styrelsen