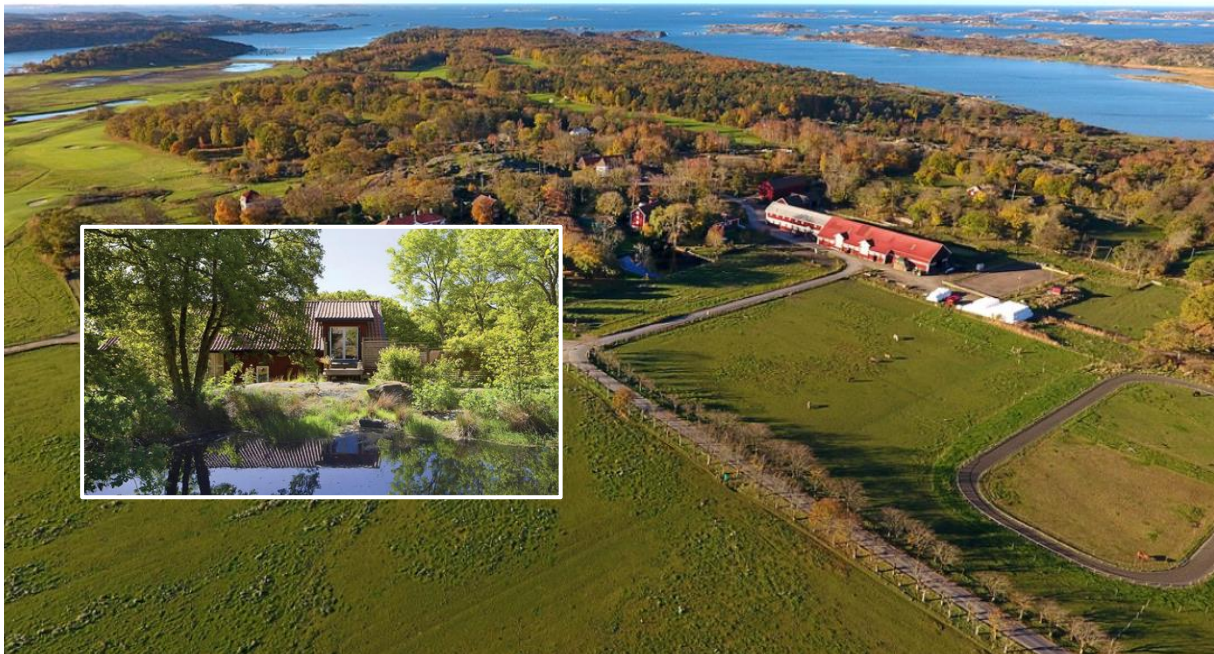


# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling upprättat 2021-06-16  
Diarienummer KS2014/2218  
Standardförfarande



Detaljplan för verksamheter och bostad

## LYCKE-TOFTA 1:9 OCH DEL AV 1:7

Kungälv kommun

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)



---

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>INFORMATION</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PLANDATA</b>	<b>6</b>
3.1	Lägesbestämning	6
3.2	Areal	7
3.3	Markägoförhållanden	7
<b>4</b>	<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>7</b>
4.1	Kommunala beslut	7
	Översiktsplan	8
4.2	Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	8
<b>5</b>	<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>9</b>
5.1	Miljömål	9
5.2	Behovsbedömning (6 kap. MB)	10
5.3	Avvägningar enligt Miljöbalken	11
5.3.1	Riksintressen	11
5.3.2	Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)	11
5.3.3	Naturreservat (7 kap 4-8 § MB)	12
5.3.4	Biotopskydd (7 kap 11 § MB)	12
5.3.5	Vattenverksamhet (11 kap MB)	12
<b>6</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>12</b>
6.1	Natur	12
6.2	Landskapsbild, kulturmiljö och bebyggelse	14
6.2.1	Förutsättningar – Tofta herrgård med omgivning	14
6.2.2	Förutsättningar – Del Norr	17
6.2.3	Förändringar/planförslag – Del Norr	19
6.2.4	Förutsättningar – Del Syd	21
6.2.5	Förändringar/planförslag – Del Syd	23
6.3	Gator och trafik	25
6.3.1	Vägar, tillfarter och parkeringar	25
6.3.2	Kollektivtrafik	25

---

---

<b>6.4</b>	<b>Miljö och hälsa</b>	<b>26</b>
6.4.1	Geoteknik, radon och förorenad mark	26
6.4.2	Översvämningrisk	27
6.4.3	Sociala aspekter	27
6.4.4	Friluftsliv	27
6.4.5	Service	28
6.4.6	Tillgänglighet	28
6.4.7	Vattenområden	28
6.4.8	Djurhållning	29
6.4.9	Magnetiska fält	30
<b>6.5</b>	<b>Teknisk försörjning</b>	<b>31</b>
6.5.1	Vatten och avlopp	31
6.5.2	Värme	31
6.5.3	El	31
6.5.4	Avfall	32
6.5.5	Dagvatten	32
<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>32</b>
<b>7.1</b>	<b>Miljökonsekvenser</b>	<b>32</b>
7.1.1	Stads- och landskapsbild	32
7.1.2	Kulturmiljö	33
7.1.3	Naturmiljö	33
7.1.4	Trafikbuller	33
7.1.5	Luft och vatten	33
7.1.6	Alternativ lokalisering	33
7.1.7	Sammanfattning	33
<b>7.2</b>	<b>Sociala konsekvenser</b>	<b>33</b>
7.2.1	Jämställdhet	34
7.2.2	Barnperspektiv	34
	<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>34</b>
<b>7.3</b>	<b>Organisatoriska frågor</b>	<b>34</b>
7.3.1	Preliminär tidplan	34
7.3.2	Genomförandetid	34
7.3.3	Huvudmannaskap och ansvar för anläggningar	35
<b>7.4</b>	<b>Avtal och överenskommelser</b>	<b>35</b>
<b>7.5</b>	<b>Ansvariga myndigheter/upplysningar</b>	<b>35</b>
<b>7.6</b>	<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	<b>35</b>
7.6.1	Markägare	35
7.6.2	Erforderlig fastighetsbildning	35
7.6.3	Gemensamhetsanläggningar	36
7.6.4	Ledningsrätt	36
7.6.5	Servitut	36

---

<b>7.7 Ekonomiska frågor</b>	<b>36</b>
7.7.1 Detaljplaneekonomi	36
7.7.2 Ekonomiska konsekvenser	36
<b>7.8 Tekniska frågor</b>	<b>37</b>
7.8.1 Vatten och avlopp	37
<b>7.9 Tekniska utredningar</b>	<b>37</b>
<b>8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b>	<b>37</b>

## 1 INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planläggning för aktuell ny detaljplan påbörjades i maj 2017 och sker enligt PBL 2010:900.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Behovsbedömning, KS 2014/2218.

### Utredningar:

- Kultur- och naturmiljöutredning, 2018-12-06

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv's kommuns hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv's Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 - 23 80 00.

### Handläggning

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande över den och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Efter samråd av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast 3 kv 2021.

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuell detaljplans huvudsakliga syfte är att möjliggöra utveckling av pågående verksamheter och samtidigt värna områdets höga kulturmiljö-, natur- och friluftsvärden. Pågående verksamheters nuvarande utbredning stöds dåligt av gällande detaljplan, varför aktuell detaljplan även syftar till att ge planstöd åt befintliga åtgärder. Därtill syftar detaljplanen till att ge planstöd åt en befintlig tillbyggnad av ett enbostadshus.

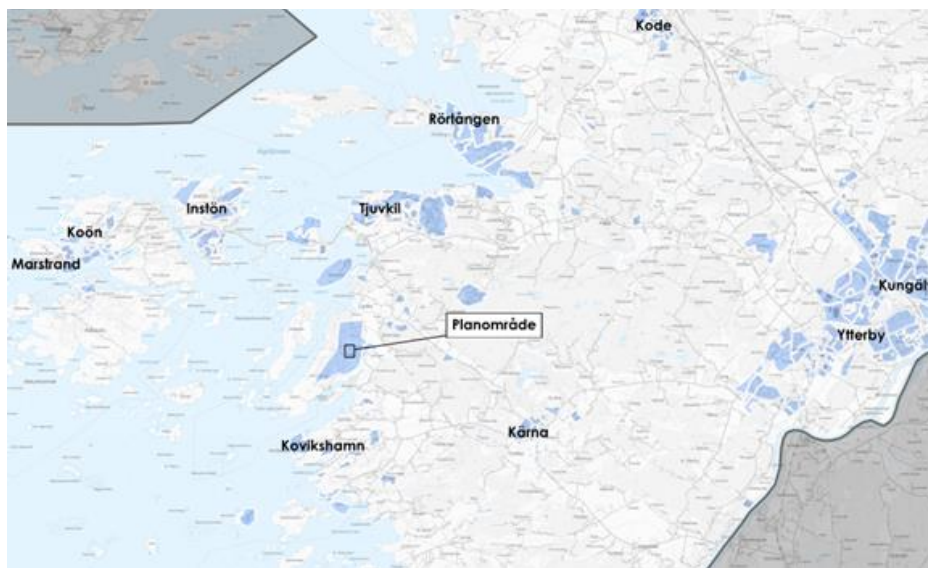
Detaljplanens huvuddrag är att ändra användningar och tillskapa byggrätter för byggnader och anläggningar inom vad som i gällande detaljplan är dels kvartersmark, dels allmän platsmark.

Aktuella verksamheter utgörs i dagsläget av dels en spa- och kursverksamhet med behov av ökad möjlighet till övernattnings för gäster samt delning av fastighet, dels ett jordbruk/stall med behov av främst ökad ekonomibyggnadsvolym.

## 3 PLANDATA

### 3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommunens västra del, i närheten av men inte invid havet, fågelvägen cirka 3,8 km sydväst om Tjuvkil, 5,4 km nordväst om Kärna och 15 km väster om Kungälv stad.

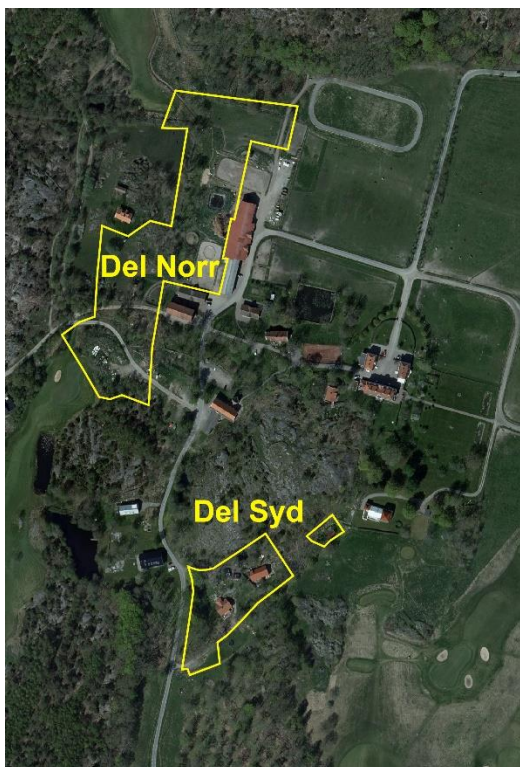


Figur 1: Ljusblå områden betecknar gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två delområden (geografiskt separata ytor) i anslutning till Tofta herrgård. Delområdena utgör del av gällande detaljplaner nr. 238 och 238a, vilka gäller jämsides med varandra. De två delområdena benämns Del Norr respektive Del Syd. Del Syd är i sin tur uppdelat i två delområden.

Väg 606 passerar rakt genom bebyggelsen kring Tofta herrgård. Vägens sträckning går därvid mellan Del Norr och Del Syd och tangerar de båda delområdena. Väg 606 förbinder väg 570 (nära Lycke kyrka) med Myggstaviken där småbåtshamnen Hjelm's bryggor (180 båtplatser) ligger liksom Tofta naturreservats p-plats.





Figur 2: Gul linje visar planområdesgränserna

### 3.2 Areal

Del Norr omfattar 19 980 m<sup>2</sup> och Del Syd cirka 5 405 m<sup>2</sup> (bostad och spa) och 519 m<sup>2</sup> (fårhus), totalt 25 904 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd. I planområdet ingår fastigheten Lycke-Tofta 1:9 och delar av fastigheten Lycke-Tofta 1:7.

## 4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Kommunala beslut

- I kommunstyrelsens beslut 2015-02-18 § 70 gavs positivt planbesked för att ändra befintlig detaljplan för fastigheten Lycke-Tofta 1:9, för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad som idag används för spa- och kursverksamhet. Tillbyggnaden är tänkt att innehålla möjlighet till övernattnig.
- Uppdragsdirektiv godkänt av planchef 2017-05-30 föregicks av dialog med samhällsbyggnadsutskottet, och rymmer ambitionen att möjliggöra även ekonomibyggnad för jordbrukets behov på fastigheten Lycke-Tofta 1:7.

## Översiktsplan

Kungälv's kommuns gällande översiktsplan 2010 (antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19) redovisar ingen specifik markanvändning för aktuellt markområde, men anger för landsbygden och kustområdet, i vilket planområdet ingår, att en förutsättning för all ny bebyggelse är att vatten och avlopp finns utbyggt. Enstaka kompletteringar kan ske om det är lämpligt utifrån landskapsbild, närhet till kollektivtrafik samt hänsyn till jordbruksmark. På landsbygden ser kommunen positivt på att pröva verksamheter som är förknippade med de naturliga förutsättningarna på platsen.

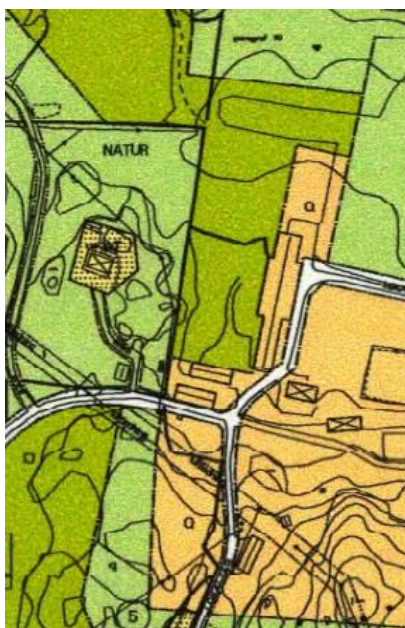
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan 2010.

## 4.2 Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

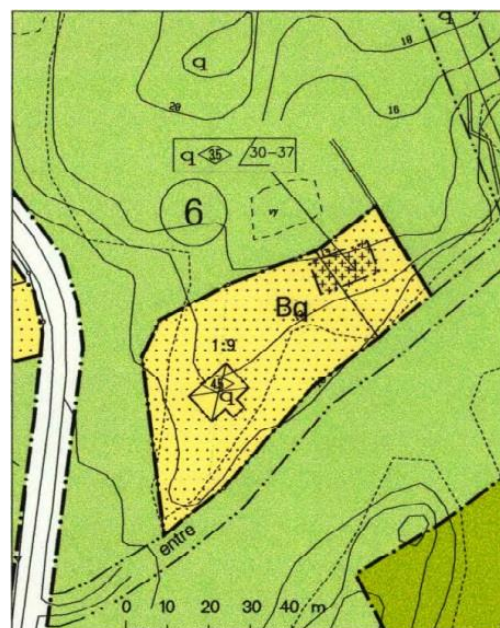
Planområdet omfattas av gällande detaljplan för golfbana (och bl.a. bostäder) i Toftaområdet, nr. 238 lagakraftvunnen 1992-08-27 samt ändring nr. 238a, lagakraftvunnen 2005-04-04. Dessa gäller jämsides med varandra. Vissa gällande bestämmelser finns i båda detaljplanerna, andra bara i någon av dem.

Fastigheten Lycke-Tofta 1:9 är planlagd som kvartersmark med användningen bostad (B) och omfattas i sin helhet av skyddsbestämmelse värdefull miljö (q). Inom fastigheten finns en byggrätt för bostadsbyggnad och en byggrätt för bostadskomplementbyggnad. Fastigheten omgärdas av allmän platsmark NATUR och NATUR (q). Tillfart till bostadshuset är förlagd inom allmän platsmark NATUR och stråk med egenskapen entré skall finnas (entré), längs fastighetens södra gräns.

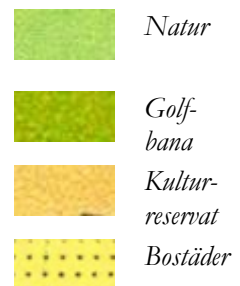
Fastigheten Lycke-Tofta 1:7 är endast delvis planlagd. Gällande detaljplan anger stor, central byggrätt med bestämmelsen kulturreservat (Q). Samma område utgör skyddsområde kring byggnadsminnen. Planområdet omfattar inte denna byggrätt, men tangerar den. Planområdet omfattar kvartersmark med användningen golfbana (Y<sub>1</sub>) och allmän platsmark NATUR och NATUR (q).



Figur 3: Gällande detaljplan del Norr



Figur 4: Gällande detaljplan del Syd





Förklaring av bestämmelser i gällande detaljplan nr. 238 och 238a:

- q ”Värdefull miljö. Ändring av byggnad och naturmark får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.”
- Q ”Kulturresevat, område med byggnadsminnen enligt länsstyrelsens beslut 1984-01-23. Användning av byggnaderna 1 – 10 och skyddsföreskrifter relateras till beslutet av byggnadsminne, bilaga 1.”
- Y<sub>1</sub> ”Golfbana och därmed samhöriga ändamål såsom klubbhus och parkering m.m.”

#### *Övriga i sammanhanget relevanta styrdokument*

Kungälv kommun Näringslivsplan för ökad tillväxt 2016 – 2020 tar utgångspunkt i kommunfullmäktiges strategiska mål och kommunstyrelsens resultatmål om att det ska finnas arbete åt alla och att kommunen ska vara drivande för ökad tillväxt och fler i arbete. Bl.a. har kommunen ett djupt utvecklat näringslivssamarbete inom den växande besöksnäringen, såväl i Marstrand och Kungälv som Bohuslän i närhet till Göteborg, med goda kommunikationer. En fjärdedel av kommunens befolkning bor utanför serviceorterna, vilket kräver fortsatta utvecklingsåtgärder på landsbygden. Utvecklingsåtgärder på landsbygden inom bl.a. turism och entreprenörskap måste öka och exempelvis behövs det ytterligare boendanläggningar i kommunen.

Planförslaget överensstämmer med Näringslivsplan för ökad tillväxt 2016 – 2020, och strider inte mot något av kommunens övriga styrdokument.

## 5 FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bl.a. ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1 – 8 §§ miljöbalken (MB) tillämpas.

Befintliga höga kulturmiljö-, natur- och friluftsvärden värnas i gällande detaljplan. De värnas fortsatt, jämte möjligheten att utveckla verksamheter, i planförslaget. Planförslaget är förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av enligt PBL och MB.

### 5.1 Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *”Kungälv kommuns lokala miljömål”* (reviderad februari 2014). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget: *Hav i balans samt levande kust och skärgård, Levande sjöar och vattendrag, Ett rikt odlingslandskap, Ett rikt växt och djurliv och God bebyggd miljö.*

#### **Hav i balans samt levande kust och skärgård**

Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktig hållbar produktionsförmåga och att den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturer värden.

Planförslaget bedöms bidra till att näringsverksamhet i kustnära läge. De verksamheter som planeras inom planområdet syftar till att främja det lokala näringslivet med kopplingar till rekreation, men även främja det lokala lantbruket.

### **Levande sjöar och vattendrag**

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion skall bevaras samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Inom planområdet säkerställs att dike, damm, naturmark bevaras.

### **Ett rikt odlingslandskap**

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Planförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av pågående jordbruksverksamhet.

### **Ett rikt växt och djurliv**

Miljömålet anger att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer.

Planförslaget innebär ingen påtaglig negativ påverkan på natur- och kulturvärden. Inom planområdet har en naturvärdesinventering enligt SIS standard gjorts. Denna ligger till grund för planförslagets utformning. Planförslaget innebär inte heller att spridningskorridorer påverkas eller att barriärer skapas som förhindrar att goda livsmiljöer och ekosystem bevaras.

### **God bebyggd miljö**

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.

Bevarandet av befintliga kulturmiljövärden regleras med planbestämmelse q i planen. Planerad bebyggelse inom planområdet anpassas till omkringliggande landskap och bebyggelse både vad gäller höjd, utformning och färgsättning.

Planförslaget bedöms överensstämma med Kungälv's kommuns lokala miljömål.

## **5.2 Behovsbedömning (6 kap. MB)**

Alla planer som upprättas av kommunen (och påbörjades före 2018-01-01) ska i ett tidigt skede behovsbedömas enligt (före 2018-01-01 gällande) 6 kap. 11 § miljöbalken. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Behovsbedömningen leder fram till ställningstagande om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning enligt (f.d.) 6 kap 11-13 §§ MB, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB), genomföras. Behovsbedömningen ska samrådats med länsstyrelsen. (Efter 2018-01-01 har 6 kap. MB ändrats. Förändringen är liten i sak, större vad gäller formalia).

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet (2018-05-08, behovsbedömningen har beslutats av KS 2014/2218). Samråd har skett med Länsstyrelsen 24 maj 2018 varav Länsstyrelsen hade kvarvarande frågor i och med oklarheter i behovsbedömningen.

Kommunen har tagit till sig anmärkningarna. Planområdet ansågs vara otydligt och har förtydligats i detaljplanen. Under kapitel 6.2 redovisas förutsättningar för platsens kulturmiljö och en kulturmiljöutredning och naturvärdesinventering med dess beskrivning av konsekvenser har upprättats. Till följd av det har en solstudie upprättats för att skuggning ej sker på intilliggande träd som innehar naturvärde.

Planförslaget/detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i (f.d.) 6 kap. 11 § miljöbalken. Därmed har ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning gjorts. Planförslagets konsekvenser bedöms kunna hanteras inom planarbetets ram.

## 5.3 Avvägningar enligt Miljöbalken

### 5.3.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset kustområde enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (MB), inom område av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB och delvis inom område av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 MB.

Området av riksintresse för naturvård (Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden) har betydande värden knutna till den marina miljön, skärgårdslandskapet, anslutande odlingsmarker samt lövskogar. Värdena spänner från geologi via natur- och vegetationstyp ner till vilka arter som finns. De förutsättningar för bevarande som rör området runt Tofta herrgård är fortsatt åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift samt att värdefulla ädellövskogar får utvecklas fritt eller användas till anpassat bete. Mer specifika värden har säkerställts genom bildandet av Tofta naturreservat vars östra gräns som närmast går cirka 280 m väster om planområdet.

Området av riksintresse för friluftsliv (Södra Bohusläns kust) rymmer ett antal betydelsefulla friluftaktiviteter, såsom kulturupplevelser, promenader, övernattnig och ridning.

Planförslaget överensstämmer med rådande riksintressen för naturvård och friluftsliv. Utveckling av befintligt jordbruk/stall främjar skötsel av odlingsmarker och fritidsaktiviteten ridning. Späanläggningens utökning av antal övernattningsplatser främjar att fler personer ges möjlighet att njuta av natur- och kulturvärden i anslutning till Tofta.

Planområdet berörs av riksintresset kustområde enligt MB 4 kap 4 §. Fritidshusbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl, företrädesvis rörande det rörliga friluftslivets behov, kan annan fritidshusbebyggelse tillåtas. Aktuell plan gäller inte möjliggörande av fritidshusbebyggelse. Riksintresset för kustområdet påverkas därför inte.

Marken i planområdet norra del är klassad som åkermark, medan den i Naturvärdesinventeringen klassats som betesmark, objekt 2. Byggnation som föreslås i denna del förläggas på i huvudsak på hårdgjorda ytor och avser byggnader för jordbrukets behov.

### 5.3.2 Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Kråkerö sund och Myggstaviken är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassade med måttlig ekologisk status. Deras kemiska statusar är inte klassade.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

### 5.3.3 Naturreservat (7 kap 4-8 § MB)

Kortaste avstånd mellan aktuellt nytt planområde och Tofta naturreservat är ca 280 meter. Naturreservatet kommer därför inte att påverkas.

### 5.3.4 Biotopskydd (7 kap 11 § MB)

Det generella biotopskyddet gäller bl a stenmurar, småvatten och diken i jordbrukslandskap. Dessa värden skyddas i planen.

### 5.3.5 Vattenverksamhet (11 kap MB)

Detaljplanen påverkar inte något vattenområde eller markavvattningsföretag.

Lagen gäller även bortledande av grundvatten. De grundläggningsarbeten som är nödvändiga för att förverkliga de byggnationer som planen möjliggör, bedöms inte påverka grundvattennivån.

## 6 FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

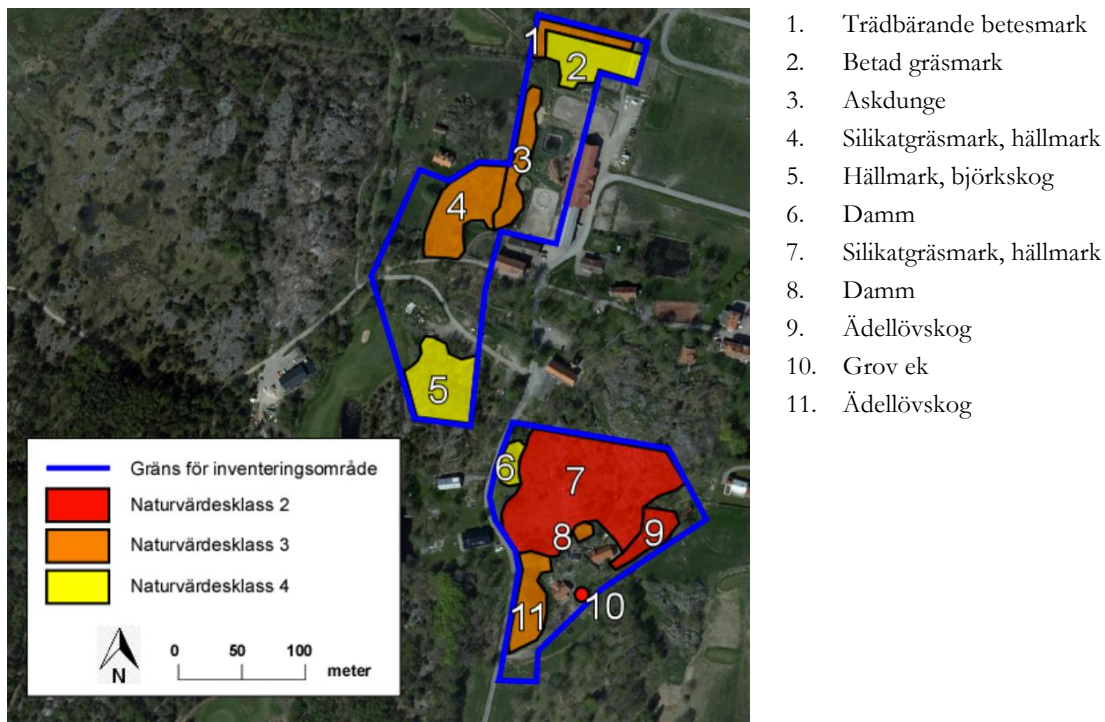
### 6.1 Natur

En Naturvärdesinventering (NVI) har genomförts enligt Svensk Standard SS 19 90 00 på fältnivå, detaljeringsgrad detalj (Naturcentrum, 2018-11-29).

Ovan nämnda NVI utgör i sin tur bilaga till Kultur- och naturmiljöutredning (Naturcentrum, Mats & Arne Arkitektkontor och Kula AB, 2018-12-06).

I Natur- och kulturmiljöutredningen sammanfattas NVI:n. I tillägg till sammanfattningen finns här även en konsekvensanalys med redovisning av föreslagna åtgärders påverkan (både natur- och kulturmiljöfrågor). I Natur- och kulturmiljöutredningen ges även förslag på planbestämmelser och generella kompensationsåtgärder. Dessa analyser och förslag på planbestämmelser och kompensation bygger på en version av detaljplanen som i senare skede justerats något.

NVI (generellt) bygger på tidigare känd kunskap kompletterad med geografiskt avgränsad inventering i fält.



Figur 5: Naturvärdesobjekt enligt NVI. Inventeringsområdet överensstämmer i allt väsentligt med planområdets Del Norr och Del Syd.

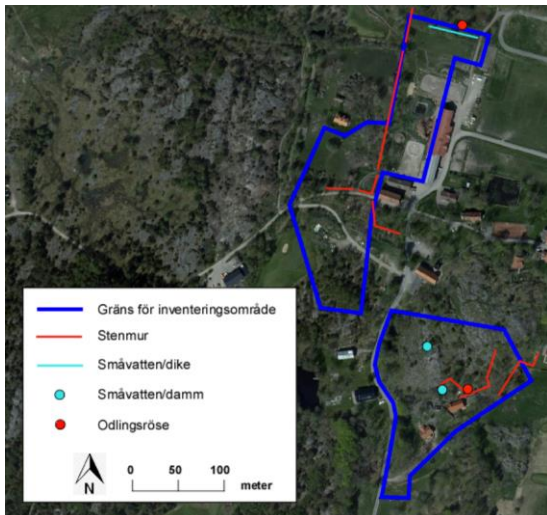
I aktuellt fall, Tofta herrgård med omgivning, finns stor tidigare känd kunskap i form av de områden med skydd enligt Miljöbalken som redovisas under föregående rubrik samt andra typer av områden (i flertalet fall enligt länsstyrelsen) som pekar ut naturvärden. Här finns sålunda riksintresse för naturvård, naturreservat (tangerar), landskapsbildskydd (tangerar), ängs- och betesmark, värdefullt odlingslandskap, ädellövskog, skyddsvärda träd, rödlistade arter och artrik välgkant.

NVI (generellt) resulterar i utpekande av geografiskt avgränsade naturvärdesobjekt. Dessa klassas från klass 1 till 4 där naturvärdesklass 1 innebär högsta naturvärde och naturvärdesklass 4 innebär visst naturvärde.

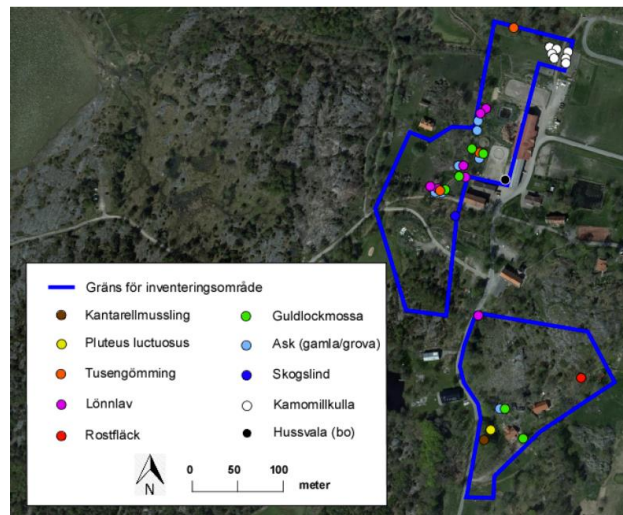
Aktuell NVI pekar ut elva naturvärdesobjekt med naturvärdesklasser 2 – 4, se figur 5. Naturvärdena är i första hand knutna till betesmarker och ädellövträd.

Förutom att peka ut naturvärdesobjekt pekar aktuell NVI även ut objekt med generellt biotopskydd (stenmurar, odlingsrösen, småvatten, diken), se figur 6. Även naturvårdsarter pekas ut, se figur 7. Med naturvårdsart avses art som indikerar att ett område har naturvärde eller som i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald.





Figur 6, Objekt med generell biotopskydd



Figur 7, Naturvårdsarter

### Förändringar/planförslag

Planförslaget bedöms generellt inte innebära någon påtaglig skada på naturvärdena i området. Det är dock viktigt att stenmurarna inom planområdet bevaras för biologisk mångfald. De är värdeelement och är skyddade av generell biotopskydd. Det är också viktigt att grova lövträd inte avverkas i samband med framtida utveckling. Detta gäller även vid eventuella grävarbeten som kan påverka trädens rötter eller markens hydrologi.

Vid utökning av parkeringsplatsen i Del Norr bör hänsyn tas vid intrång i naturvärdesobjekt 6, vilket emellertid bedöms som föga känsligt.

Det finns även mer generella åtgärder som kan skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald inom planområdet. Vid alla typer av avverkning bör ris och stockar lämnas kvar på platsen som död ved. Död ved hjälper till att bibehålla naturvärdena och är viktigt för många svampar och ryggradslösa djur, samt de organismer som livnär sig på sådana eller söker skydd/övervintringsplats i rishögar och timmertravar.

I planen regleras områdena med stenmurar och damm som natur, vilket innebär att de kommer bevaras som de är. Även inom tomten för spa-byggnaden finns en stenmur. Planen reglerar att den ska bevaras. Värdefulla träd skyddas i planen från avverkning. Bestämmelserna redovisas på sidan 19.

## 6.2 Landskapsbild, kulturmiljö och bebyggelse

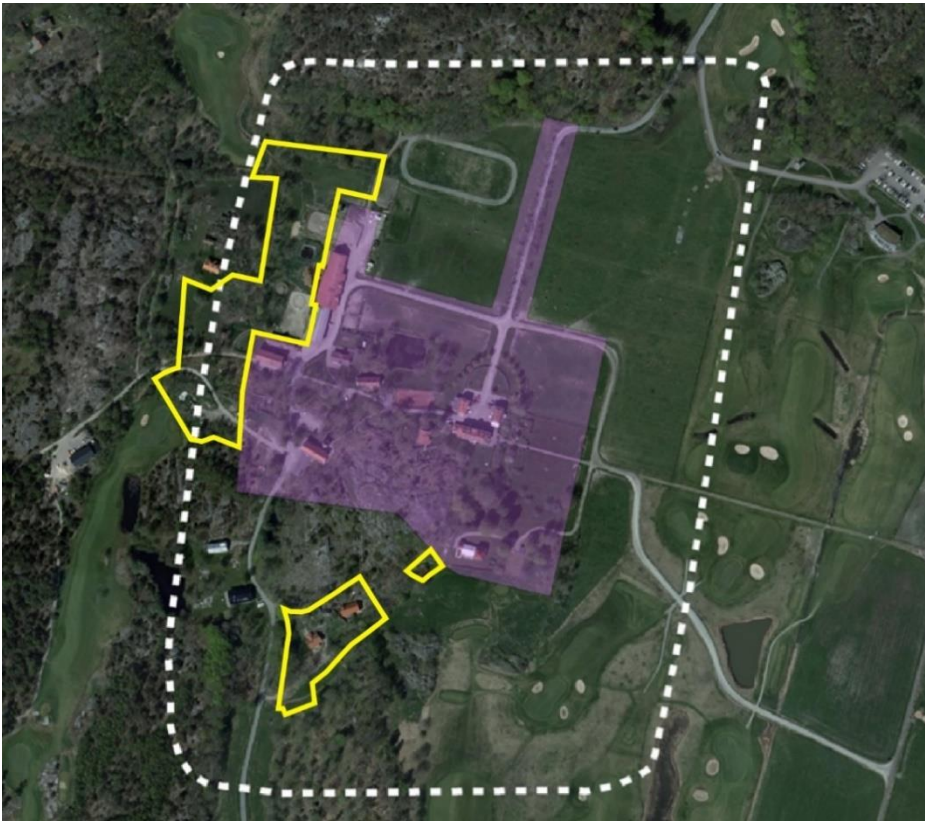
Frågor som gäller bebyggelse, kulturmiljö och landskapsbild är intimt sammanvävda på Tofta herrgård med omgivning.

Under rubriken ”6.2.1 Förutsättningar - Tofta herrgård med omgivning” beskrivs förutsättningarna för hela det område runt Tofta herrgård som har höga kulturvärden. Därefter beskrivs förutsättningarna specifikt för planområdets Del Norr (6.2.2) respektive Del Syd (6.2.3).

### 6.2.1 Förutsättningar – Tofta herrgård med omgivning

Kultur- och naturmiljöutredning (2018-12-06) har utförts av Naturcentrum AB, Mats & Arne Arkitektkontor och Kula AB. Två bärande kapitel i den utredningen heter ”Kulturmiljö –

landskap” respektive ”Kulturmiljö – bebyggelse”. De två områden som utgjorde utredningens inventeringsområde överensstämmer i allt väsentligt med detaljplanens Del Norr och Del Syd.



*Figur 8: Ungefärlig plangräns (gul linje), kulturresevatet Tofta herrgård (ungefärlig utbredning, lila färg) samt objektet Tofta herrgård i det kommunala kulturminnesvårdsprogrammet från 1990 (vit streckad linje). Del Norr tangerar kulturresevatets västra avgränsning. Del Syd tangerar kulturresevatet vid det s k färbuset*

Tofta Herrgårds huvudbyggnad och ytterligare nio byggnader, varav en är ladugården som tangerar det norra planområdet, är byggnadsminnesförklarade (3 kap KML) genom Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus läns beslut 1984-01-23. Beslutet pekar även ut ett skyddsområde som omger ansamlingen av byggnadsminnen. Samma område som skyddsområdet utgör ett kulturresevat Q i gällande detaljplan. Samma område utgör kärnområde för ett kommunalt kulturmiljöobjekt, se figur 8.

Kultur- och naturmiljöutredningen har, vad gäller kulturmiljöfrågor, utförts för att få fördjupade kunskaper om kulturresevatet och det kommunala kulturmiljöobjektet och med särskilt fokus på de områden som berörs av föreslagen detaljplan.

Tofta herrgård är en välbevarad herrgårdsanläggning med såväl herrskapsbebyggelse som bostäder för anställda och ekonomibyggnader av olika dignitet och storlek. De välbevarade bebyggelsemiljöerna speglar ideal och byggnadsskick från 1700-talet och framåt. Kulturmiljövärdena är höga både vad gäller landskapet och bebyggelsen. Sammantaget utgör de en välbevarad helhet.

Bebyggelsen i området utgör tveklöst det mest framträdande och på många sätt viktigaste inslaget i kulturmiljön vid Tofta. Den omges emellertid av ett delvis välhävdat odlingslandskap som bevarat flera äldre drag. Bland annat är det gamla odlingslandskapets uppdelning på inägor och utmark fortfarande i hög grad synlig. I det norra planområdet löper stenmurar i den landskaps-

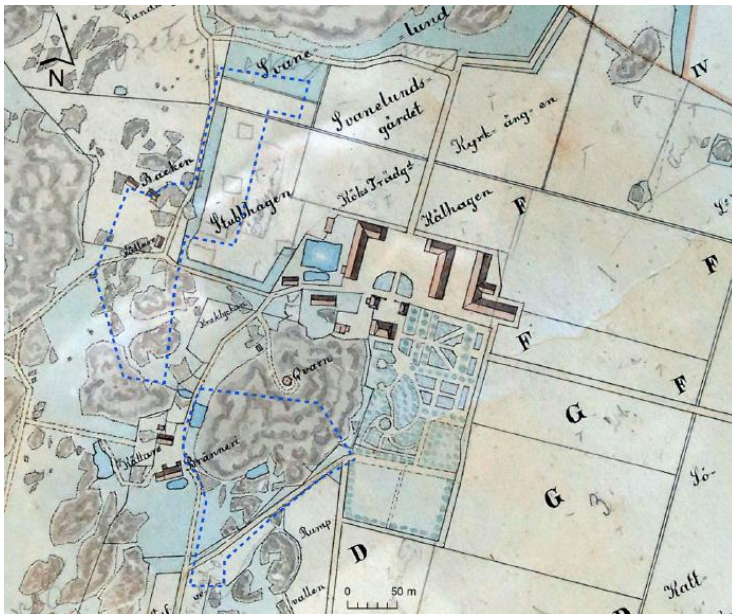


historiskt viktiga gränslinjen. Vägen från bebyggelsen och västerut är en annan viktig kulturhistorisk komponent. Den finns med på alla de äldre kartorna över området. Betesmarkerna inom den gamla kalvhagen (det kalbetade berget mellan herrgården och spa-byggnaden) och vid torpet Backen (nuvarande bostadshuset på Lycke-Tofta 1:8) ligger nära herrgården och bidrar också starkt till upplevelsen av en autentisk kulturmiljö med lång kontinuitet. Området uppvisar som helhet mycket stora kulturhistoriska värden.



Figur 9

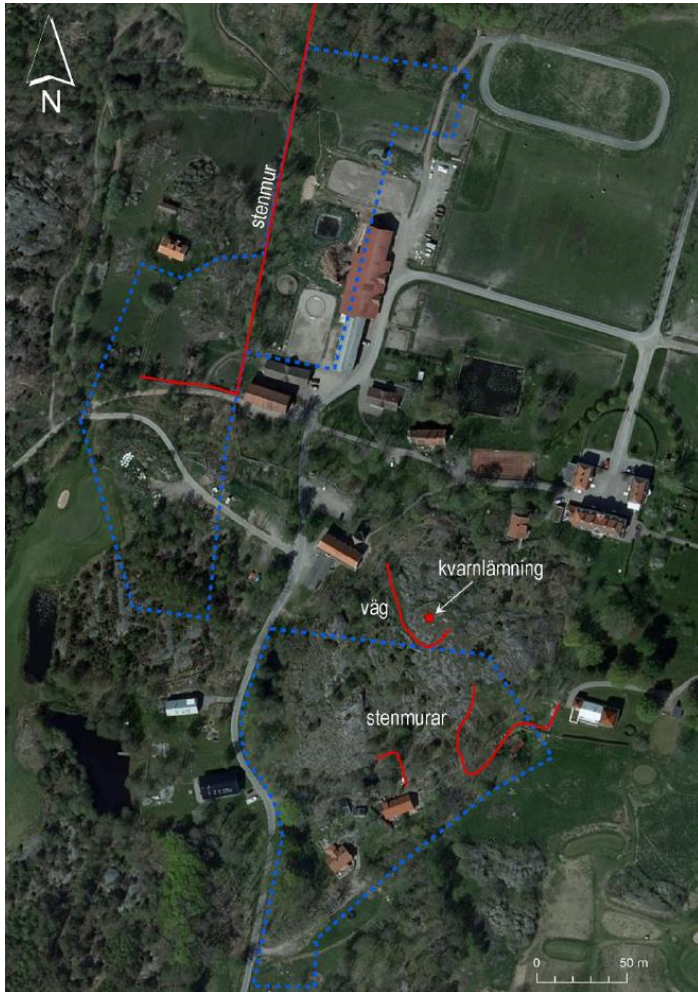
1787 års karta. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens utredningsområde och överensstämmer i allt väsentligt med Del Norr och Del Syd.



Figur 10

1842 års karta. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens inventeringsområde och överensstämmer i allt väsentligt med Del Norr och Del Syd.

Med hjälp av studier av lantmäterikartor från 1787 och 1842 ”kan man konstatera att många viktiga, historiska drag lever kvar i dagens landskap kring Tofta. Det gäller både övergripande mönster, såsom markanvändningen och den gamla uppdelningen på inägor-utmark, och enskilda företeelser som t ex byggnader och vägar.”



Figur 11

Karta Registrerade kulturhistoriska lämningar. Lämningsarnas lägen på ortofotot är ungefärliga. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens inventeringsområde och överensstämmer i allt väsentligt med Del Norr och Del Syd.

### Övrigt

Landskapsbildsskyddet gäller område utanför planområdet. Aktuell detaljplan påverkar inte det landskapsbildsskyddade områdets värde.

### 6.2.2 Förutsättningar – Del Norr

Området angränsar i öster till kulturreservatet. I norr angränsar planområdet till långsidan på den drygt åttio meter långa och kulturminnesförklarade ladugården, byggnaden utgör stall respektive ekonomibyggnad för jordbruk. Andra byggnader som ligger omedelbart utanför plangränsen är ett café och, på tomten Lycke-Tofta 1:8 (platsen där torpet Backen låg enligt karta från 1842) ett bostadshus. Den stora ekonomibyggnaden utgör ett nav i jordbruksverksamheten på Tofta och är i huvudsak omgiven av grusade ytor.

Inom planområdet finns endast en byggnad, ett förråd. Det är en s k källarvind som ligger på allmän platsmark NATUR. Gällande detaljplan anger ingen användning för byggnaden. Byggnaden har källarmurar av sten med ett bjälklag i trä och en överbyggnad med tak av enkupigt lertegel. Byggnaden är i undermåligt skick.





*Figur 12: Källarvind*

Den viktigaste kulturhistoriska lämningen utgörs av en lång stenmur, se karta figur 11. Registrerade kulturhistoriska lämningar. Som framgår av kartan från 1787 bestod Del Norr av både inägor och utmark/hagmark. I norr sammanfaller planområdets västra begränsning med inägo-gränsen på båda de äldre kartorna. På 1787 års karta ses en stenmur i denna gräns, en stenmur som än idag finns kvar. Genom att bete har bedrivits kontinuerligt väster om muren sedan 1700-talet, med tydlig påverkan på landskapets karaktär som följd, bildar denna stenmur en tydlig gräns mellan forna tiders inägor och utmark.

Den väg som idag går från Tofta-bebyggelsen och rakt västerut har exakt samma sträckning som motsvarande stråk på 1700-talet. Den sammanfaller dessutom med fägatan ut från gården på 1787 års karta. Den mur som följer inägo-gränsen i norr, viker här av åt väster och följer den gamla vägsträckningen.



*Figur 13: Stenmuren i inägo-gränsen i norr.*



*Figur 14: Stenmuren vid vägen från bebyggelsen mot utmarken.*

Söder om den gamla öst-västliga vägen går en grusväg som tillkommit på senare tid. Vägen ansluter till väg 606 i höjd med hotellet. På ömse sidor om grusvägen har parkeringsytor anordnats. Marken har fyllts upp med diverse material både på vägen och, på sina ställen, vid sidan av vägen.



### 6.2.3 Förändringar/planförslag – Del Norr

#### Allmän plats NATUR

Vegetation, bergsformationer och spår av hur marken historiskt har hävdats är viktiga karaktärsdrag av stort kulturhistoriskt värde. Planen reglerar därför att denna karaktär ska bevaras. Befintlig tillfart till angränsande fastigheten Lycke-Tofta 1:8 säkras i planen.

NATUR	Natur
q	Markens kulturvärden ska bevaras. Detta inkluderar bland annat naturtyp och hävd samt murar inkl. dess biotopvärde.
träd	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i brösthöjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Rotsystem ska skyddas vid markarbeten. Rotsystemets utbredning förutsätts utgöras av trädets droppzon (trädets yttersta grenverk)
tillfart	Tillfart till angränsande fastighet

Vid alla typer av avverkning bör både ris och grenar lämnas i högar inom området för att bidra till biologisk nytta. Även stockar lämnas kvar i området, antingen utspritt på lämpligt sätt, eller upplagt i så kallade biodepåer. Området är relativt fattigt på död ved, och skapandet av sådan hjälper till att bibehålla naturvärdena och är viktigt för många svampar och ryggradslösa djur, samt de organismer som livnar sig på sådana eller söker skydd/övervintringsplatser i rishögar och timmertravar. Markåtgärder som t.ex. grävarbeten och avvattning ska utföras så att skyddad vegetation inte skadas.

#### Parkering



Parkeringsplatsen mellan väg 606 och hotellet ligger delvis inom Natur och delvis inom Golfändamål. Det sistnämnda inkluderar även parkering för golfverksamhetens behov.

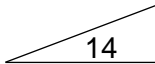

#### Skapa byggrätter för byggnader för jordbruksverksamhet

Jordbruksverksamheten inom fastigheten Lycke-Tofta 1:7 har behov av att utöka dess volym av ekonomibygnader. Behov som uttryckts gäller lösdriftsstall, gårdsverkstad, stall, tak över gödselplatta och maskinhall. Behovet kan, ur hänseendena verksamhetslogistik, topografi och kulturmiljö, inte tillgodoses inom gällande detaljplans stora, centrala byggrätt (Q).

Väster och norr om den stora byggnadsmannesförklarade ekonomibygnaden möjliggörs utökad volym för ekonomibygnader genom ändrad användning på del av aktuell kvartersmark, från golfändamål Y<sub>1</sub> till jordbruksändamål L, samt genom nya byggrätter.



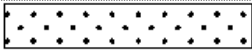
Byggrätten längst norrut ska uppföras med en utskjutande byggnad åt öster för att tillskapa en varierande byggnadsvolym.

L	Odling och djurhållning
	Högsta nockhöjd
	Högsta byggnadshöjd
f <sub>1</sub>	Byggnaden skall uppföras och underhållas med färg och material som är anpassade till omgivande kulturhistoriska värden
f <sub>2</sub>	En mindre utskjutande byggnad mot öst ska finnas

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 60 m <sup>2</sup>
e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea är 300 m <sup>2</sup>
	Minsta takvinkel i grader
	Marken får inte förses med byggnad
n <sub>1</sub>	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i bröst höjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk


### Ekonomibyggning

Sydväst om den stora ekonomibyggningen (väster om hotellbyggnaden) möjliggörs utökad volym för ekonomibyggning genom att del av det som i gällande detaljplan utgör allmän platsmark NATUR q samt del av kvartersmark för golfändamål. Detta regleras i planförslaget som jordbruksändamål L som ges en ny byggrätt.

L	Odling och djurhållning
	Högsta nockhöjd
	Högsta byggnadshöjd
f <sub>1</sub>	Byggnaden skall uppföras och underhållas med färg och material som är anpassade till omgivande kulturhistoriska värden.
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea är 350 m <sup>2</sup>
	Marken får inte förses med byggnad
n <sub>1</sub>	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i bröst höjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk
n <sub>2</sub>	Stenmur ska bevaras

### Källarvind

Förutom att skapa byggrätter och tomter för jordbruksverksamhet på platser som nu är obebyggda skapas byggrätt och tomt för jordbruksverksamhet på och kring den plats där källarvinden står. Det ger samtidigt förutsättningar för fastighetsägaren att upprusta och underhålla befintlig byggnad. Användning för jordbruk möjliggörs genom att allmän platsmark NATUR tas i anspråk som kvartersmark för jordbruksändamål.

L	Odling och djurhållning
k <sub>1</sub>	Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess kulturhistoriska värden. Fasad ska vara utförd med träpanel målad med faluröd slamfärg. Taket ska vara belagt med rött lertegel.
	Marken får inte förses med byggnad

4	Högsta nockhöjd
n <sub>1</sub>	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i brösthöjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk
n <sub>2</sub>	Stenmur ska bevaras

## 6.2.4 Förutsättningar – Del Syd

Del Syd utgör en homogen miljö som främst domineras av intensivt betad, bergig terräng. Tomten med spa-anläggning och bostadshus utgörs av en kuperad trädgård med gräsmatta och enstaka partier av berg i dagen. Ett fåtal lövträd av mindre storlek finns inne på tomten och stora lövträd, bl.a. ek, finns i kanten.

Det kalbetade berg som sticker upp mellan herrgården och tomten med spa och bostadshus utgör de äldre kartornas kalvhage. Bergets södra del ligger inom planområdet och har användning allmän platsmark NATUR q. Berget betas fortfarande hårt och av allt att döma har det haft samma karaktär under flera hundra år. Planområdets norra gräns går nära bergets krön. Omedelbart norr om planområdet, på toppen av det kala berget, finns välbevarade rester efter den stora väderkvarnen som brann ned 1957.

Hela Lycke-Tofta 1:9 har gällande detaljplan användning B (bostadsändamål), egenskap q. De delar av planområdet som ligger inom Lycke-Tofta 1:7 väster, norr och öster om Lycke-Tofta 1:9, har användning allmän platsmark NATUR, egenskap q. Den del av planområdet som ligger söder om Lycke-Tofta 1:9 har användningen NATUR utgör i entré (tillfartsväg) till färhuset och jordbruksmark öster om aktuellt planområde.



Figur 15: Spa-byggnad, övernattningsbostaden till höger



Figur 16: Uppfart till Spa-byggnaden, bostadshus till höger

Inom Lycke-Tofta 1:9 ligger ett bostadshus och en spa-byggnad. Det innebär att det finns två tomter: en bostadstomt och en spa-tomt. En tomt är enligt 1 kap. 4 § PBL ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. Till spa-verksamheten hör två övernattningsbyggnader, som delvis ligger inom Lycke-Tofta 1:9 och delvis inom Lycke-Tofta 1:7. Spa-verksamheten och övernattningsbyggnaderna överensstämmer inte med gällande detaljplans ändamål, Bostad respektive Natur.

En tillbyggnad om drygt 15 m<sup>2</sup> av bostadshuset har uppförts för ett fåtal år sedan invid bostadshusets nordvästra fasad. Tillbyggnaden ligger på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas,

s.k. prickmark. Tillbyggnaden är bygglovspliktig men det saknas bygglov och startbesked. Vidare har utförts fasadförändring (fönster) för vilken bygglov saknas.

Spa-byggnaden är placerad inom vad som i gällande detaljplan (nr. 238a) är en byggrätt för komplementbyggnad för bostadsändamålet. För den och dess användning finns bygglov. Byggnaden är uppförd för några år sedan, och har därmed inte ett kulturhistoriskt värde.

För den yta där övernattningsbyggnaderna är placerade anger gällande detaljplaner: allmän platsmark NATUR q respektive kvartersmark Bq. Byggnaderna har uppförts efter beslut om tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2020-04-01. Enligt bygglovsbeslutet skulle byggnaderna ha uppförts helt inom kvartersmark Bq.



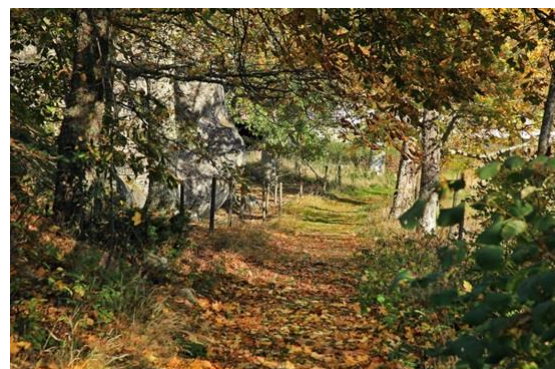
*Figur 17: Fårhus*

Ett sextiotal meter öster om spa-byggnaden, på allmän platsmark inom Lycke-Tofta 1:7, finns en liten byggnad benämnd fårhuset som är i undermåligt skick. Gällande detaljplan anger ingen användning för byggnaden.

De enda kulturhistoriska lämningarna inom Del Syd utgörs av stenmurar, se figur 5. Det betade landskapet har dock höga kulturvärden. Längs planområdets sydöstra sida, inom Lycke-Tofta 1:7, löper en äldre vägsträckning vilken finns med på 1800-tals karta. Vägen ramas delvis in fint av både betesmarker och branta bergspartier. Längs kanterna står flera äldre lövträd, främst ekar.



*Figur 18: Den inhägnade ytan i östra delen av Kalvhagen. Byggnaden, paviljong/växthus ligger öster om planområdet.*



*Figur 19: 1800-talets väg utmed planområdets östra sida.*

## 6.2.5 Förändringar/planförslag – Del Syd

### Allmän plats NATUR

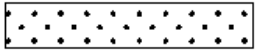


Vegetation, bergsformationer och spår av hur marken historiskt har hävdats är viktiga karaktärsdrag av stort kulturhistoriskt värde. Planen reglerar därför att denna karaktär ska bevaras.

NATUR	Natur
damm	Damm ska bevaras
q	Markens kulturvärden ska bevaras
träd	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i bröst höjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Rotsystem ska skyddas vid markarbeten. Rotsystemets utbredning förutsätts utgöras av trädets droppzon (trädets yttersta grenverk)
tillfart	Tillfart till angränsande fastighet

Vid alla typer av avverkning bör både ris och stockar lämnas kvar i området, antingen utspritt på lämpligt sätt, eller upplagt i så kallade biodepåer. Området är relativt fattigt på död ved, och skapandet av sådan hjälper till att bibehålla naturvärdena och är viktigt för många svampar och ryggradslösa djur, samt de organismer som livnär sig på sådana eller söker skydd/övervintringsplatser i rishögar och timmertravar. Markåtgärder som t.ex. grävarbeten och avvattning ska utföras så att skyddad vegetation inte skadas. Tillfartsvägen för parkering och fårhus anpassas till kultur- och naturintressen.

### Legalisering av bostadshusets tillbyggnad

En legalisering av bostadshusets drygt 15 m<sup>2</sup> stora tillbyggnad sker genom att utöka byggrätten. Det sker genom att befintlig prickmark (mark som inte får bebyggas) på nordvästra sidan av bostadshusets byggrätt, tas bort.

B	Bostäder
	Marken får inte förses med byggnad
	Högsta nockhöjd
	Högsta byggnadshöjd
k <sub>1</sub>	Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess kulturhistoriska värden. Fasad ska vara utförd med träpanel målad med faluröd slamfärg. Taket ska vara belagt med rött lertegel. Fönster skall vara småspröjsade och med traditionell utformning.
n <sub>1</sub>	Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i bröst höjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk
n <sub>2</sub>	Stenmur ska bevaras

### Spa

På ytan där befintlig spa-byggnad ligger redovisar gällande detaljplan ”kryssmark”, vilket avser komplementbyggnad. Den del av spa-tomten som ligger inom Lycke-Tofta 1:9 redovisas som kvartersmark med användning Bq. Den del av spa-tomten som ligger inom Lycke-Tofta 1:7 har i gällande detaljplan användning allmän platsmark NATUR q.



I planförslaget redovisas marken för Spa-verksamheten som kvartersmark. Avsikten är att utöka pågående verksamhet genom tillbyggnad åt väster. Tillåten byggnadshöjd sätts till 4,5 meter. Utöver detta medges takkupa eller motsvarande utefter 6 meter av respektive långfasad. Nockhöjden regleras i plankartan till 7 meter.

Fasadmaterial ska vara av trä och målas i faluröd färg. Tak bör beläggas med rött lertegel. Fönster bör vara i trä.

Byggherren har inkommit med skiss på en ren förlängning av befintlig byggnad efter att kultur- och naturmiljöutredningen togs fram. Förvaltningen bedömer till skillnad mot utredningen, att denna form ger mindre påverkan på kulturvärdena genom sin enkla form. Den håller sig därmed också på längre avstånd från vägen söder om fastigheten.



Figur 20: Skissförslag för tillbyggnad framtagen av byggherrens arkitekt

Byggrätt skapas i ett samlat läge för övernattningsbyggnader, i motsvarande storlek som de två befintliga övernattningsbyggnaderna inom spa-tomten på Lycke-Tofta 1:9. Det innebär att en del av prickmarken tas bort från Lycke-Tofta 1:9. Den nya byggrätten möjliggör en karaktär som är mer samordnad med omgivningens kulturvärden.



Tillräckligt utrymme för parkering saknas i direkt anslutning till spa-byggnaden. Som komplement medges en yta i invid tillfarten i den sydvästra delen.

O	Tillfällig vistelse
R	Besöksanläggning
	Marken får inte förses med byggnad
f <sub>1</sub>	Byggnaden skall uppföras och underhållas med färg och material som är anpassade till omgivande kulturhistoriska värden.
	Högsta byggnadshöjd. Utöver detta medges takkupa eller motsvarande utefter högst 6 meter av respektive långfasad
	Högsta nockhöjd
	Minsta takvinkel i grader
n <sub>3</sub>	Parkering får anordnas

### Fårhuset

Det s.k. fårhuset ligger inom det som i gällande detaljplan utgör allmän platsmark NATUR q. Planförslaget avser möjliggöra en relevant användning för jordbruksverksamheten och på så vis skapa förutsättningar för fastighetsägarens upprustning och underhåll av byggnaden. Det sker

genom att huset och en tomt runt denna medges på kvartersmark för jordbruksändamål L. Byggrätt skapas på platsen där fårhuset är placerat.

L	Jordbruk
k <sub>1</sub>	Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess och omgivningens kulturhistoriska värden
	Högsta nockhöjd
	Högsta byggnadshöjd
n <sub>2</sub>	Stenmur ska bevaras

Fasadmaterial bör vara av trä och målas i faluröd färg. Tak bör beläggas med rött lertegel. Fönster bör vara i trä.

## 6.3 Gator och trafik

### 6.3.1 Vägar, tillfarter och parkeringar

Väg 606 passerar genom Tofta herrgårdsområde. Trafikverket är väghållare. Vägen är i anslutning till planområdet omkring 3,5 m bred grusväg. Trafikmängden, årsdygnstrafik är 250 – 500 fordon varav 25 eller färre utgörs av tung trafik. Enligt Nationell vägdatabas är hastighetsbegränsningen 70 km/tim, men i realiteten torde hastigheter över 40 – 50 km/tim vara svåra att uppnå genom Toftaområdet med hänsyn till att vägen är smal, kuperad och kurvig.

#### *Förutsättningar – Del Norr*

Gällande detaljplan anger för tillfarter över annans mark inte allmän platsmark väg, utan redovisar tillfarter över allmän platsmark NATUR, med illustration betecknad entré. Bostadsfastigheten Lycke-Tofta 1:8 (just utanför planområdet) nås via befintlig tillfart (inom planområdet) på fastigheten Lycke-Tofta 1:7, i ett läge där plankartan inte illustrerar entré, d.v.s. inte i enlighet med gällande detaljplan.

En cirka 150 meter lång väg, inklusive parkeringsytor längs vägen, har anlagts med sträckning från väg 606 (i höjd med hotellbyggnad) och västerut. Av dessa 150 meter väg ligger cirka 100 meter inom planområdet och 50 meter utom planområdet, inom kulturreseptatet. Parkering inklusive väg upptar, inom planområdet, en yta om cirka 2000 kvm. Vägen/parkeringen inom planområdet ligger dels inom allmän platsmark NATUR q och dels inom kvartersmark Y1 (golfändamål). Parkeringen används för hotell-/konferens och stallverksamheten. Vägen är inte mark- eller bygglovspliktig men otillåten enligt gällande detaljplan. För parkeringen saknas bygglov och av allt att döma saknas tillstånd för de utfyllnader som utförts. Tillstånd från Trafikverket saknas för anslutning till väg 606.

### 6.3.2 Kollektivtrafik

#### *Förutsättningar*

Det finns en hållplats i slutet av allén som leder fram till Tofta herrgård. Hållplatsen har bussförbindelse med Kärna och trafikeras av linje 923 och 926. Vardagar går två turer från Tofta på morgonen och fem turer till Tofta på morgonen/eftermiddagen. Inga helgturer.

## Förändringar/planförslag

Planförslaget leder inte till några förändringar.

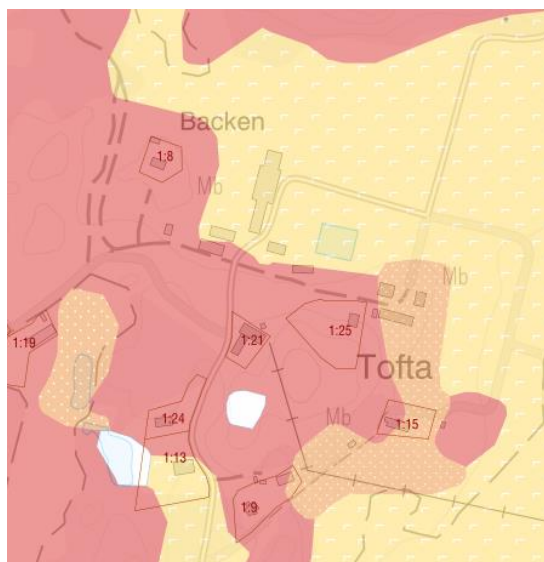
## 6.4 Miljö och hälsa

### 6.4.1 Geoteknik, radon och förorenad mark

#### Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) Geokartan (<https://apps.sgu.se/geokartan/>) består marken inom Lycke-Tofta 1:7, kring befintlig ekonomibygnad, av postglacial finlera. Uppskattat jorddjup är 3 – 5 m norr och nordost om ekonomibygnaden, 1 – 3 m väster om den, och 0 – 1 m sydväst om den. Marken inom Lycke-Tofta 1:7, på västra sidan om väg 606, består av urberg, med uppskattat jorddjup 0 – 1 meter. Delar av denna yta har dock fyllts upp.

Största delen av fastigheten Lycke-Tofta 1:9 består, liksom marken just norr om den inom Lycke-Tofta 1:7, av urberg (paragnejs). I den sydöstra delen av Lycke-Tofta 1:9 består marken av postglacial finsand. För hela detta område gäller att uppskattat jorddjup är 0 - 1 meter.



Rött = urberg,  
Gult = Postglacial finlera,  
Orange = Postglacial finsand

Figur 21: Jordartskarta

Planområdet är klassificerat som låg- till normalradonområde.

Ingen radonmätning har utförts under aktuell planläggning, då planområdet kan klassas som normalradonmark. Vid tidigare gjorda markradonmätningar i bostadsområden sydöst om Tofta herrgård har detekterats halter i berggrunden vilka motsvarar normalradonmark.

Såvitt känt har ingen undersökning avseende förorenad mark utförts innan aktuell planläggning. Inte heller under aktuell planläggning har någon markmiljöundersökning utförts eftersom sannolikheten för att föroreningar förekommer anses som låg.

Under tidigt skede under aktuell planläggning framkom att parkering anlagts utan bygglov och i strid mot gällande detaljplan inom Lycke-Tofta 1:7, på västra sidan om väg 606. Anläggningen är utförd i omgångar under lång tid med sten, jord, grus och stubbar från när vägar och vägdiken underhållits och från anläggningen av områdets avloppsreningsverk. Uppfyllnad har utförts utan erforderligt marklov och någon anmälan till kommunens miljöenhet avseende återvinning av

massor för anläggningsändamål har inte lämnats. Uppgifterna som i efterhand lämnats rörande massornas ursprung och innehåll bedöms vara trovärdiga, och med detta får saken anses vara utredd i tillräcklig omfattning.

### ***Förändringar/planförslag***

Byggnader inom normalradonmark ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Detta säkras i bygglovskedet.

Aktuell planläggning innebär ingen ökad risk för markföroreningar. Om föroreningar påträffas under t.ex. grävning, byggnation eller liknande ska kommunens miljöenhet genast underrättas innan vidare åtgärder vidtas.

## **6.4.2 Översvämningsrisk**

### ***Förutsättningar***

Översvämningskarteringen visar på risk vid spa-dammen och vid ladugården.

Planområdet klarar framtida högsta högvatten, säkerhetsnivå 2 med 1 m säkerhetsmarginal. Tillfartsvägar påverkas inte heller.

### ***Förändringar/planförslag***

## **6.4.3 Sociala aspekter**

### ***Förutsättningar***

Ett av Plan- och bygglagen huvudsyfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Det ska ske med hänsyn till den enskilda människans frihet. Det innebär bland annat att alla oberoende kön ska ha samma makt (möjligheter, rättigheter och skyldigheter) att forma sina liv och att påverka samhället.

I området runt Tofta herrgård, inom 300 meters radie från herrgården, bor det i nuläget drygt tjugo personer, åldersfördelningen är jämnt utspridd. Vidare finns här arbetsplatser och besöksanläggningar som hotell- och spa-verksamhet. Miljön i området är lugn och inbjuder till utevistelse.

### ***Förändringar/planförslag***

Detaljplanen medför inga förändringar.

## **6.4.4 Friluftsliv**

### ***Förutsättningar***

Området är av riksintresse för friluftsliv (Södra Bohusläns kust) och rymmer ett antal betydelsefulla friluftaktiviteter, såsom kulturupplevelser, promenader, övernattnings och ridning. Vid Tofta herrgård når det från väster fram till väg 606.

Tofta naturreservat, som ligger strax väster om Tofta herrgård, utgör ett betydelsefullt utflyktsmål. För att nå naturreservatet via någon av de två entréerna till reservatet är man hänvisad till att

passera genom herrgårdsområdet. Närheten till Tofta herrgård innebär att besök i naturreservatet i viss utsträckning kombineras med besök till fots i herrgårdslandskapet.

Länsstyrelsens rapport Tysta områden i Västra Götalands län 2001:18, visar på områden där ljudnivån från mänskliga aktiviteter bedöms vara högst 30 dBA medelnivå på årsbasis. Verksamheter som skulle kunna försämra ljudmiljön i dessa områden är industribuller, skjutbanor, motorsportbanor, större vägar, järnvägar, fartygs- samt flygtrafik. I Kungälv kommun utgör bl a hela kustområdet (utom avsnittet kring väg 168) ett tyst område. Tofta herrgård med omgivning ligger i detta tysta område.

### ***Förändringar/planförslag***

Förändringarna påverkar inte förutsättningarna för friluftslivet och inte heller ljudnivån i det tysta området.

## **6.4.5 Service**

### ***Förutsättningar***

I Kärna, 7 km från Tofta, finns kommunal service såsom förskola, skola, bibliotek och äldreboende. Här finns också ett antal privata verksamheter, bl a livsmedelsaffär.

### ***Förändringar/planförslag***

Planförslaget innebär inte något tillskott i form av ny service.

## **6.4.6 Tillgänglighet**

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför följas.

### ***Förutsättningar***

Tillgänglighetsanpassning gäller i första hand spa- och kursverksamheten. Tillgänglighet till och inom byggnader prövas vid bygglovsgivning.

### ***Planförslag***

Angöring till Spa-byggnaden kan ske utan större höjdskillnad till byggnadens övre plan.

## **6.4.7 Vattenområden**

### ***Förutsättningar***

I Del Syd finns två mindre dammar. I NVI har de naturvärdesklass 3 respektive 4. NVI pekar även ut ett dike i norra kanten av Del Norr. Såväl dammarna som diket utgör objekt enligt det generella biotopskyddet.

### ***Planförslag***

Förslaget påverkar inte dammarna eller diket.

### 6.4.8 Djurhållning

I ladugården finns både nötkreatur ca 40 kor/ungdjur/kalvar och hästar ca 46st. På ladugårdens västra sida finns gödselstack och urindamm. Urindammen inspekteras av kommunen var tredje år. I och med att regnvatten infiltrerar gödselstacken behövs idag urindammen som är på ca 10 meter i diameter.

Det finns två paddockar som användas dagligen speciellt den södra av dem som ligger väster om stallet varav den som ligger norr om urindamm skulle kunna flyttas.

Väster om ladugården ligger ett enbostadshus. Avståndet mellan bostadens fastighetsgräns och paddocken är 50 m och till urindammen och gödselstacken omkring 55 m.

I Boverkets *Vägledning för planering för och invid djurhållning* rekommenderas att en helhetsbedömning görs av störningsfaktorer som kan förekomma invid djurhållning och då särskilt hästar. Nedan beskrivs de olika typerna av störningar mer ingående.

#### *Miljöpåverkan av djurhållning*

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 m mellan bebyggelse och hästverksamheter som stall, hästhagar och paddock. Avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller placering av bebyggelse eller hästverksamheter samt vid klagomålsärenden. Av Folkhälsomyndighetens kunskapssammanställning framgår att halten hästallergen utomhus minskar relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter, men i vindriktningen och i öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort från källan. Förhöjda halter har uppmätts på 100 – 200 m avstånd. Förhöjda halter kan även mer sällan finnas längre bort.

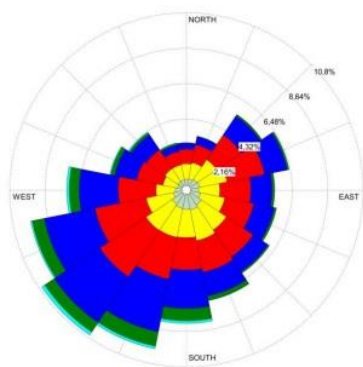
Skyddande skogsområde eller kulle mellan hästverksamheten och bebyggelsen kan möjliggöra kortare skyddsavstånd än 200 m för att halten hästallergen ska vara låg. Omvänt gäller att ett längre avstånd kan behövas om bebyggelse ligger i vindriktningen och att skyddande kulle/topografi eller växtlighet saknas. Det finns även andra aspekter förknippade med hästverksamheter som kan ge upphov till olägenhet t.ex. lukt från djur och gödselhanteringen samt problem med flugor.

Av Boverkets vägledning framgår att relativt låga halter av hästallergen sprids från en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50 - 100 m, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. I praxis tas också hänsyn till områdets karaktär, t.ex. får något större påverkan från djurhållning tålas i lantliga lägen som i aktuellt område.

#### *Planförslag*

Förslaget innebär att nya byggnader uppförs kopplat till hästhållning och nötkreatur. Nytt lösdriftsstall innebär att ca 60 kor kan komma till. Fler än 100 djurenheter innebär "C-verksamhet" vilket behöver anmälas hos kommunen med en beskrivning av den planerade verksamheten och hur den kan påverka omgivningen. De nya byggnaderna läggs på längre avstånd från närmaste bostad än befintligt stall. De byggrätter som skapas genom planförslaget möjliggör att större delen av verksamheten bedrivs inomhus, vilket minskar spridning av allergener. Huvudsaklig vindriktning är västlig och sydvästlig vind, vilket är gynnsamt för befintliga bostäder.





Figur 22

### *Vindros för Kungälv*

*Vinden kommer framförallt från västsydväst – sydsydväst.*

*Spridning av allergener, lukt och flugor sker därmed huvudsakligen mot nordnordost - ostnordost*

*Närmaste bostäder ligger väster respektive sydost om hästverksamheten*

### **Lukt**

Gödselhanteringen sker idag genom att gödsel läggs på en betongplatta.

### **Planförslag**

Förslaget möjliggör inbyggnad av gödselhanteringen, vilket kan minska lukt då gödseln hålls torrare. Även ur luktsynpunkt är förhärskande vindriktning gynnsam. Med tanke på att det är ett lantligt läge där jordbruk och djurhållning pågått under lång tid bör ett visst mått av lukstörningar vara acceptabla.

### **Ljud**

Eventuella ventilationsfläktar ska uppfylla kraven enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Rapport 6538, april 2015. Utgångspunkten i vägledningen är att buller inte får överskrida 50 dBA dagtid (kl. 06-18), 45 dBA kväll (kl. 18-22) och 40 dBA (kl. 22-06). Ljudets karaktär och andra förhållanden kan påverka bedömningen av acceptabel bullernivå.

### **Ljus**

Eventuella belysningsanläggningar för paddock och arbetsytor för lantbruk ska utformas så att störningar för närboende och djurliv inte uppstår. Utvändigt belysning bör därför riktas in mot verksamhetsytor och -byggnader. Stora fönsteröppningar i verksamhetsbyggnader med kvälls- och nattbelysning ska undvikas på fasader mot naturmark.

### **Planförslag**

Planen möjliggör överbyggnad av paddocken, vilket med rätt utformning ger förutsättningar för ljusavskärmning.

## **6.4.9 Magnetiska fält**

### **Förutsättningar**

En luftledning på 10 kV passerar spa-fastighetens östra sida. avståndet är ca 15 m till spa-byggnaden och omkring 60 m till bostadshuset.

### **Förändringar/planförslag**

Närhet till aktuell luftledning innebär ingen hälsofara eftersom spänningen är låg.

## 6.5 Teknisk försörjning

### 6.5.1 Vatten och avlopp

#### *Förutsättningar*

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA och kommunalt VA-nät är inte utbyggt i området. VA tillhandahålls genom förening, som har avtal om dricksvattenleverans med kommunen. Anslutna är herrgården, hotell, konferensanläggning, SPA, golfbana samt ca 18 bostadshus (34 andelar eller hushåll. Önskat antal påkopplande avlopp är sex övernattningsbäddar i Spa-verksamheten, ett enbostadshus samt ett flerbostadshus om tre lägenheter.

En djupborrad brunn finns för djurens dricksvatten. Denna brunn har bra kapacitet och har aldrig sinat vid torka eller när det fanns fler djur på gården.

#### *Förändringar/planförslag*

Det är en förhållandevis liten ökning av hushåll som detaljplanen medger och befintlig avloppsanläggning har enligt uppgift kapacitet för det. Detta är uträknat genom mått på vattenåtgång. Idag finns det 22 hushåll, spa verksamhet (6 st. rum), hotell (20 st. rum) samt golfbana. Uppmätt genomsnittlig vattenkonsumtion per hushåll och år är ett flöde om 100 m/hushåll. Leveransen varit jämn utan större variationer över tid.

Eventuella skador på ledningar och inläckage känns inte till. I övervägande tillsammans med tillsynsmyndigheten har verksamhetsutövaren beslutat installera en flödesmätare för att se hur mycket som VA-anläggningen faktiskt hanterar för att mer noggrant kunna avgöra anläggningens faktiska belastning

Spa-anläggningen (södra delen av detaljplanen) innehar fullgod täckning med två andelar i jämförelse med Herrgården som har 5 andelar. Föreningen har 55 upptagna andelar av 60 tillgängliga.

### 6.5.2 Värme

#### *Förutsättningar*

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

#### *Förändringar/planförslag*

Inga förändringar föreslås.

### 6.5.3 El

#### *Förutsättningar*

Befintlig transformatorstation finns mellan de två delarna av detaljplanen och är centralt beläget. Kungälv's Energi bedömer att byggnation med ny detaljplan kan försörjas med el. Skulle ny transformatorstation behövas är det en bygglovsfråga.

#### *Förändringar/planförslag*

Ökningen av elförbrukning bedöms som begränsad.

#### 6.5.4 Avfall

##### *Förutsättningar*

Närmaste kretsloppsstation finns i Harestad dit är det omkring 11 km. Återvinningscentral finns i Kärna som ligger omkring 7 km sydöst om Tofta herrgård.

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälv's Kommun. Området förses med kommunal sophämtning.

##### *Förändringar/planförslag*

Planförslaget innebär inga förändringar förutom något ökade mängder.

#### 6.5.5 Dagvatten

Med fler hårdgjorda ytor, som detaljplanen medger och med fler byggnader och dess tak, tillkommer mer dagvatten. Takvatten kan förutsättas vara rent. Detaljplanen ska visa på att dagvatten kan tas omhand inom planområdet, bromsa utflödet till recipient.

Så som området ser ut idag är att det är en kulvert under åkrarna i öster som leder dagvatten till golfbaneområdet med mottagande dammar. Detta är en fungerande dagvattenlösning och dammar vid golfbanan har kapacitet för att ta emot en större mängd dagvatten och behövs för bevattning.

Dagvattenlösningen som utjämnar och dämpar flödet är funktionell och bedöms kunna ta emot det ökade flödet som detaljplanen medger. Vattnet i dammarna används för bevattning av golfbanan vilket förutsätter att det är rent.

## 7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### 7.1 Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken beskrivs ovan under rubriken ”Tidigare ställningstaganden”. Detaljplanen har prövats mot kommunens översiktsplan, ÖP i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm och därvid befunnits förenlig med ÖP.

#### 7.1.1 Stads- och landskapsbild

De förändringar som medges i planen är reglerade på ett sådant sätt att landskapsbilden inte ska ta skada. Planförslaget bedöms därmed inte påverka landskapsbilden negativt.

De markområden som berörs inom planen ligger samtliga inom ett område med värdefull kulturmiljö. Landskapsbildsskyddet gäller område utanför planområdet. Aktuell detaljplan påverkar inte det landskapsbildsskyddade områdets värde.

### 7.1.2 Kulturmiljö

Tillbyggnad av befintlig spa-byggnad bedöms få vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön. För att de negativa konsekvenserna ska bli så små som möjligt reglerar planen nockhöjd, fasadmateriell, färgval och takmaterial för utbyggnad av spa-byggnaden. Bestämmelse som reglerar att träd och stenmur ska bevaras finns också för spa-byggnadens tomt.

Inom planområdet regleras även kulturmiljön med q-skydd som innebär att markens kulturvärde ska bevaras och att ändringar inte får förvanska kulturvärdenas karaktär.

### 7.1.3 Naturmiljö

Skyddsvärd natur finns inom, strax utom och på avstånd från de markområden som berörs. Planförslaget bedöms överlag innebära liten skada på naturvärdena i området utifrån den reglering som planen ger. För biologisk mångfald är det viktigt att stenmurarna och skyddsvärda träd, bland annat gamla askar och grova ekar, inom planområdet bevaras i enlighet med planens bestämmelser.

### 7.1.4 Trafikbuller

Eftersom planen syftar till utveckling av verksamheter, där åtminstone den ena är en besöksverksamhet, och ligger långt från kollektivtrafik kommer bilåkande öka i området. Trafiken inom området är begränsad och rör sig i låg hastighet. Bostäder ligger inte i direkt anslutning till vägarna. Rikt- och gränsvärden för buller kommer sannolikt inte överskridas inom planområdet.

### 7.1.5 Luft och vatten

Den ökade trafiken till planområdet bedöms inte heller vara så stor att det finns risk att gällande gränsvärden för luft överskrids.

### 7.1.6 Alternativ lokalisering

Alternativ lokalisering är inte aktuell för planförslaget då planförslaget endast medger utbyggnad av befintliga verksamheter och byggnader och därmed är bunden till den specifika platsen.

### 7.1.7 Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen.

## 7.2 Sociala konsekvenser

Planförändringarna syftar till att möjliggöra förbättring av spaverksamhet, jordbruksverksamhet samt boendekapacitet för två enbostadshus (för det ena bostadshuset handlar det endast om tillfart till huset). Vistelse på spa kan i viss mån fungera som social aktivitet vilket innebär att spaverksamhetens ökade kapacitet kan ha viss positiv social konsekvens. Jordbruksverksamheten

bedöms vara neutral i förhållande till sociala konsekvenser. De boenderelaterade åtgärderna som möjliggörs är mycket små och ger därför inga märkbara sociala effekter.

### 7.2.1 Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar.

### 7.2.2 Barnperspektiv

Förändringar av miljön kring bostadshuset på Lycke-Tofta 1:7 är små och bedöms inte påverka barns situation. De föreslagna åtgärderna i övrigt bedöms inte heller påverka miljöer där barn vistas eller där det vore önskvärt att barn vistas i högre utsträckning.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Lycke-Tofta 1:9 och del av 1:7, Kungälv's kommun som upprättas av Samhälle och utveckling.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

## 7.3 Organisatoriska frågor

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

### 7.3.1 Preliminär tidplan

Samråd kvartal 2, år 2021

Granskning kvartal 3, år 2021

Antagande kvartal 4, år 2021

Planen vinner laga kraft kvartal 1, år 2022

### 7.3.2 Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

### 7.3.3 Huvudmannaskap och ansvar för anläggningar

#### Allmän platsmark

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Inom planen råder enskilt huvudmannaskap. Med det menas att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Kungälv kommun har inte varit huvudman inom området tidigare och är inte huvudman för allmän plats i angränsande områden. Med undantag av de statliga vägarna förvaltas samtliga vägar i närområdet av enskilda fastighetsägare eller av samfällighetsföreningar. Enskilt huvudmannaskap är med andra ord ortens sed och tillämpas även i denna plan för att på så sätt skapa en enhetlighet med omkringliggande områden. En större gemensamhetsanläggning för området bör skapas för förvaltning av allmänna platser. Kostnaden fördelas på delägande fastigheter.

#### Kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar inom nyttillkommen kvartersmark.

## 7.4 Avtal och överenskommelser

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatörerna och Kungälv kommun.

En överenskommelse om fastighetsreglering planeras upprättas mellan Lycke-Tofta 1:7 och 1:9.

En ansökan till Lantmäteriet planeras upprättas gällande en avstyckning för ny fastighet för tillfällig vistelse/besöksanläggning (norra delen).

Fastighetsägaren Lycke-Tofta 1:9 har ett arrendavtal för den tänkta parkering på Lycke-Tofta 1:7, söder om Lycke-Tofta 1:9 som ska tillgodose spaverksamhetens parkeringsbehov.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatörerna och Kungälv kommun innan planens antagande.

## 7.5 Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks av exploatörerna hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks av exploatörerna hos Lantmäteriet.

## 7.6 Fastighetsrättsliga frågor

### 7.6.1 Markägare

Marken inom planområdet är privatägd och ägs av exploatörerna. Största delen av planområdet utgörs av del av Lycke-Tofta 1:7 och en mindre del av hela Lycke-Tofta 1:9.

Fastighetshavare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

### 7.6.2 Erforderlig fastighetsbildning

Lycke-Tofta 1:9 ska genom en överenskommelse om fastighetsreglering med 1:7 utöka sitt område så att hela området (norra delen) för tillfällig vistelse/besöksanläggning är inom 1:9s ägo. Ägaren till Lycke-Tofta 1:7 och 1:9 ansvarar för och bekostar ansökan till lantmäteriet.

Område (norra delen) för tillfällig vistelse/besöksanläggning ska styckas av för bildande av en ny fastighet så att 1:9 bara innefattar bostadsändamålsområdet. Ägaren till Lycke-Tofta 1:9 ansvarar för och bekostar ansökan till lantmäteriet.



Föreslaget område (södra delen) för tillfällig vistelse/besöksanläggning ingår inte i fastighetsbildningen. Ett arrendeavtal har upprättats för den föreslagna parkeringen på Lycke-Tofta 1:7, som ska tillgodose tillfällig vistelse/besöksanläggnings parkeringsbehov.

### 7.6.3 Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning Lycke-Tofta ga:2, vattenledningar inklusive serviceventiler, vattenmätarbrunn, vattenmätare och backventiler i respektive bostad. Förvaltas av Kråkerösunds samfällighetsförening. En del av gemensamhetsanläggningens sträckning berörs av byggrätt enligt plankartan. Det åligger ägaren till Lycke-Tofta 1:7 att kontakta Kråkerösunds samfällighetsförening om att ompröva gemensamhetsanläggningen så att rättigheten och själva ledningen ej är i konflikt med byggrätten.

### 7.6.4 Ledningsrätt

Ingen ledningsrätt finns inom planområdet. .

### 7.6.5 Servitut

Inom planområdet finns följande befintliga servitut.

- Officialservitut (nr 14-LYC-849.1) till förmån för Lycke-Tofta 1:9 med ändamål väg. Belastande fastighet är Lycke-Tofta 1:7.
- Officialservitut (nr 1482-629.2) till förmån för Lycke-Tofta ga:2 med ändamål utrymme. Belastande fastighet är Lycke-Tofta 1:7.
- Officialservitut (nr 14-LYC-850.1) till förmån för Lycke-Tofta 1:8 med ändamål väg. Belastande fastighet är Lycke-Tofta 1:7.
- Avtalsservitut (14-IM3-97/1815.1) till förmån för Elektrikern 1 med ändamål kraftledning. Belastande fastighet är Lycke-Tofta 1:7 och 1:21.
- Officialservitut (14-LYC-819.1) till förmån för Lycke-Tofta 1:6 med ändamål väg. Belastande fastighet är Lycke-Tofta 1:7.

Rättighet att använda utlagd utfart för Lycke-Tofta 1:8, enligt ovan, behöver justeras genom att omlokalisera befintligt servitut. Servitutets stäckning stämmer inte med dagens utfart. Ägaren till Lycke-Tofta 1:7 och eller 1:8 ansvarar för och bekostar ansökan till lantmäteriet.

Övriga rättigheter berörs ej av byggnationen.

## 7.7 Ekonomiska frågor

### 7.7.1 Detaljplaneekonomi

Exploatörerna står för kostanden för upprättande av detaljplanen.

### 7.7.2 Ekonomiska konsekvenser

Inom planområdet skapas nya byggrätter vilket skapar ökade fastighetsvärden. Exploatörerna står för kostnader inom sin respektive fastighet utlagd som kvartersmark. Genomförandet av detaljplanen kommer inte generera några kostnader för kommunen.

## 7.8 Tekniska frågor

### 7.8.1 Vatten och avlopp

Befintlig kapacitet för vatten och avlopp bedöms vara tillräcklig för den tillkommande byggnationen.

### 1.6.2 El bredband

Befintlig kapacitet för el och bredband bedöms vara tillräcklig för den tillkommande byggnationen.

## 7.9 Tekniska utredningar

Se vilka utredningar som utförts i inledningen av denna planbeskrivning under rubriken *Information*.

## 8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

### *Kungälv kommun*

Åsa Johansson, planarkitekt

Christoffer Bjarneberg, mark- och exploateringsingenjör

Fredrik Horn, miljöinspektör

Therése Albertsson, bygglovhandläggare

Anna Dahlén, kommunekolog

### *Konsulter*

Kenneth Fondén, planarkitekt Tyréns AB

Kristina Stenström, planeringsarkitekt Tyréns AB

Kungälv kommun 2021-06-16

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström  
Planeringsarkitekt

Henrik Johansson  
Planchef