



Kultur- och naturmiljöutredning

Inför detaljplan vid Tofta herrgård, Kungälv kommun



2018-12-06

Naturcentrum nr 1779, med Mats & Arne Arkitektkontor och Kula AB

Uppdragsgivare

Kungälv kommun, Plan - samhälle och utveckling

Kontaktperson

Planarkitekt Åsa Johansson
asa.johansson@kungalv.se

Uppdragstagare

Naturcentrum AB
Strandtorget 3, 444 30 Stenungsund
Tel. 010-220 12 00
ncab@naturcentrum.se

Mats & Arne Arkitektkontor AB
Box 236, 444 23 Stenungsund
Tel. 0303-664 40
kontoret@matsoarne.se

Kula AB
Magasinsg. 17, 432 45 Varberg
0340-155 44
kula@kulturgeografi.se

Projektledning och naturmiljö: Johan Svedholm
010-220 12 17
johan.svedholm@naturcentrum.se

Kulturmiljö - bebyggelse: Kristina Wallman
031-797 44 53
kristina@matsoarne.se

Kulturmiljö - landskap, agrara lämningar: Pär Connelid
0340-155 44/070-2000778
kula@kulturgeografi.se

Kartmaterial

Kartor från Lantmäteriet.

Omslagsbild

Drönarfoto över Tofta herrgård från SO, foto Pär Connelid, Kula AB.

Foton i rapporten

Samtliga foton från inventeringsområdet har tagits i samband med fältinventeringen, om inte annat anges.

Denna rapport bör citeras Connelid, P, Svedholm, J. & Wallman, K. 2018. *Kultur- och naturmiljöutredning inför detaljplan vid Tofta herrgård*. Rapport till Kungälv kommun.

Innehåll

INNEHÅLL	3
UPPDRAG	4
DET ÄLDRE ODLINGSLANDSKAPET	6
KULTURMILJÖ – LANDSKAP	10
ÖVERGRIPANDE LANDSKAPSHISTORISK BILD	10
KULTURHISTORISKT INNEHÅLL INOM PLANOMRÅDENA	11
KULTURMILJÖ – BEBYGGELSE	19
KORT BEBYGGELSEHISTORIK	19
FORMELLT SKYDD	22
KARAKTÄR IDAG	23
SAMMANFATTANDE KULTUR- OCH LANDSKAPSHISTORISK	
VÄRDERING	26
KÄNSLIGHET – KULTURMILJÖ	26
NATURMILJÖ	28
OMRÅDESBESKRIVNING.....	28
NATURVÄRDESINVENTERING	29
KÄNSLIGHET – NATUR	33
KONSEKVENSANALYS	34
FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER PÅVERKAN	34
KOMPENSATIONSÅTGÄRDER	37
GENERELLA KOMPENSATIONSÅTGÄRDER FÖR NATUR.....	37
KOMPENSATIONSÅTGÄRDER FÖR KULTURMILJÖ	37
FÖRSLAG PÅ PLANBESTÄMMELSER	37
REKOMMENDATIONER INFÖR FRAMTIDEN	39
REFERENSER	41
BILAGA 1 - NATURVÄRDESINVENTERING
BILAGA 2 - PLANFÖRSLAG

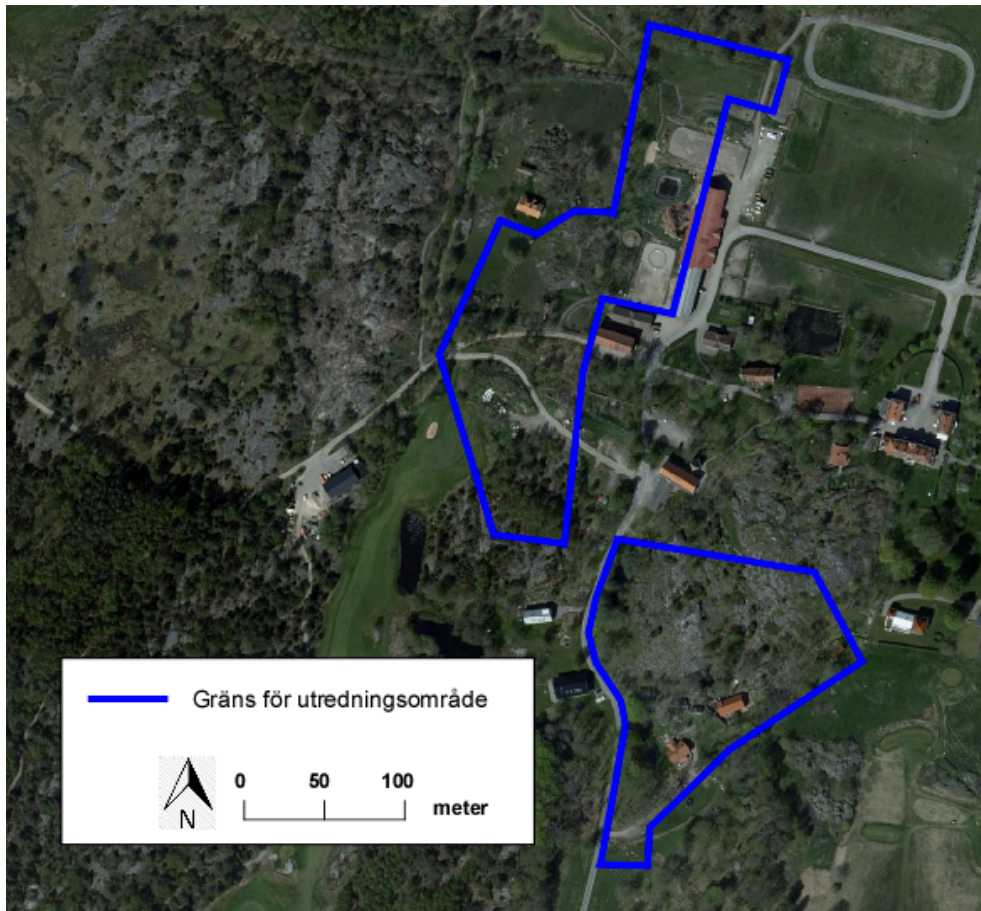
Uppdrag

På uppdrag av Kungälv kommun, Plan - samhälle och utveckling har Naturcentrum AB, Kula AB och Mats & Arne Arkitektkontor AB utfört en natur- och kulturmiljöutredning av ett område uppdelat på två skilda men närliggande ytor på delar av fastigheterna Lycke-Tofta 1:7 respektive Lycke-Tofta 1:9 vid Tofta herrgård, Kungälv kommun (figur 2). Utredningen ska användas som underlag till detaljplan.



Figur 1. Översiktskarta med utredningsområdet markerat med blått.

Utredningen har utförts som en kulturmiljöutredning och en standardiserad naturvärdesinventering med känslighetsanalyser vilka sammanvägts i en kombinerad konsekvensanalys. Konsekvensanalysen fokuserar på ett antal föreslagna åtgärder, och deras eventuella påverkan på kultur- och naturvärden. Vidare ges förslag på kompensationsåtgärder och lämplig utformning av planbestämmelser.



Figur 2. Utredningsområdet

Det äldre odlingslandskapet

De äldre svenska lantmäterikartorna från 1600-talet och framåt är en ovärderlig källa till kunskap om det gamla odlingslandskapet. Kartorna, som ofta är mycket detaljrika, ger inte bara information om landskapets utseende och innehåll vid själva karteringstillfället, utan kan även användas för att analysera utvecklingen över tid. Precis som när det gäller bevarade historiska spår ute i terrängen, går det även i kartorna att identifiera olika "tidsskikt". Vissa strukturer, som exempelvis den viktiga uppdelningen på inägor och utmark, kan vara mycket gamla och delvis avspegla medeltida förhållanden. Oavsett om man analyserar bebyggelsen, naturmiljöns eller odlingslandskapets värden är de historiska kartorna en självklar utgångspunkt.

I lantmäteriets olika arkiv finns inga kartor över Tofta, vilket inte är så förvånande med tanke på att det rör sig om högre ståndsbebyggelse. Säterier, herrgårdar och liknande, "storgårdar" karterades endast undantagsvis. Däremot föreligger två äldre, storskaliga kartor på själva gården (i huvudbyggnaden). Endast den äldre kartan har bevarad textbeskrivning. Här nedan följer en översiktlig beskrivning av landskapet i dessa två kartbilder.

1787 års karta

Den äldsta kartan upprättades år 1787 (figur 3). Gården ägdes då sedan över femtio år tillbaka av militärfamiljen Åkerman och var indelad till stomhemman under Bohusläns dragonregemente; den omfattade ett helt mantal.



Figur 1. 1787 års karta över Tofta herrgård. De båda detaljplaneytorna avgränsas med blå färg. Originalkartan förvaras på gården.

På 1787 års karta framträder ett för tiden ganska typiskt bohusslänskt odlingslandskap. Till vänster i kartbilden syns utmarken, d v s den primära betesmarken. Den är mycket öppen och verkar helt sakna skog. Lantmätaren skriver att den är *"tämmlig god emillan Bergen"*. Till höger syns inägorna, innehållande bebyggelse, åker- och ängsmark (grönfärgad).

Utmarken avgränsas med hägnader, vilka i höjd med bebyggelsen formerar sig till en fägata som leder in mot husen. Sättet som lantmätaren markerat inäggårdsgården på kan tolkas som att den är konstruerad i sten. Genom fägatan löper en väg (som finns kvar än idag) som fortsätter ut mot havet i väster. I strandkanten finns en brygga och ett litet trankokeri. I en bäck lite längre söderut på utmarken finns en *"öfverfallsqvarn, hvarpå Höst och Vår då Wattnflod infaller kan malas til husbehof"*. Närmast inägorna ligger en liten smedja, markerad med siffran 5, med "Boningsrum för smeden".

Inägorna domineras av den grönfärgade ängsmarken. Slåtterytorna närmast omkring åkrarna består av "mager måsslupen Hårdwall" (litera D), d v s relativt torr äng. Längre ut ligger den fuktiga ängen – sidvallsängen – som även den är "måsslupen". Lantmätarens markering av ett par mindre trädbestånd strax norr och söder om gården kan tolkas som att resten av ängen är mycket trädfattig. Sannolikt finns där emellertid, som i så många andra bohusslänska slåttermarken vid den här tiden, en viss mängd stubbskottsträd.

Åkermarken är markerad med litera C och beige respektive grå färg. Huvuddelen av åkrarna ligger omedelbart öster om gården. En ganska stor yta finns också i söder, nära strandkanten. Den senare låg i slutet av 1700-talet – före invallningen – betydligt längre norrut. Lantmätaren beskriver odlingsmarken så här:

"År åkerjorden som brukas til Ensäde, består af tämmlig god Lera något Sidländ men igenom de nyligen anlagde diken ansenligt förbättrad, kan i medelmåttig år af sig kasta 3^{de} kornet..."

Dikena i åkermarken, som alltså på 1700-talet hade betydligt mindre omfattning än idag, syns tydligt. Huvuddiket norr om åkerfältet sträcker sig ända bort till inäggöransen i nordväst, där det f ö överlevt fram till idag. I söder fortsätter diket genom ängsmarken och ut mot havet.

Bebyggelsen utgörs delvis av samma byggnader som än idag grupperar sig på den centrala gårdstomten. Mangårdsbyggnaden (1) sägs vara reparerad av ägaren *"och i godt stånd satt"*. Siffran 2 markerar de båda flygelbyggnaderna som uppges vara nyligen uppförda. Strax väster om huvudbyggnaden ligger ett brygg- och torkhus (3). Intill detta finns en liten köksträdgård (A).

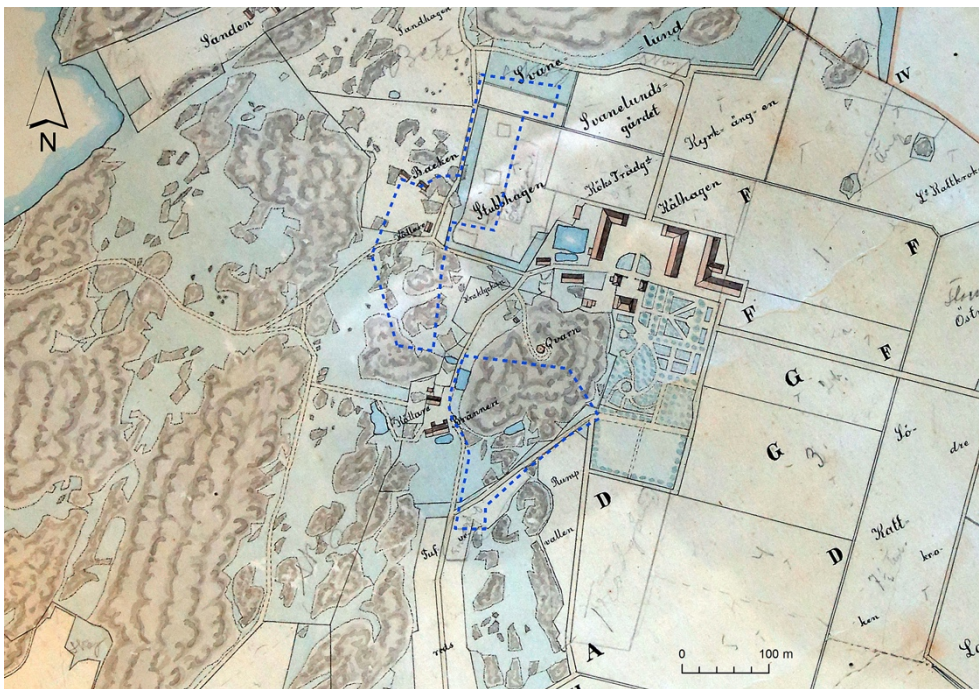
De idag försvunna ladugårdarna (4) uppges också vara nyuppförda. Väster om dessa ligger en cirka 40 x 20 meter stor damm. Omedelbart norr om ekonomibyggnaderna finns en nyanlagd trädgård, uppdelad på två kvadratisk utformade ytor. Gränsen mellan de båda "kvarteren" sammanfaller med delar av dagens huvudväg in mot gården från norr.

Det högt uppstickande bergspartiet strax sydväst om bebyggelsen (K) utnyttjas som kalvhage. Marken sägs bestå "til större delen af Berg med några Små jordfläckar emillan". Området betas fortfarande och lantmätarens beskrivning stämmer väl in på dagens landskap.

1787 års karta ger inga klara besked kring hur vägnätet ser ut, exempelvis från vilket håll anslutningsvägen in mot gården kommer. Flera vägar mot norr på den yngre kartan (jfr figur X) talar dock för att huvudvägen även på 1700-talet anslöt från detta håll.

1882 års karta

Den yngre kartan tillkom år 1882. Den bygger dock på en kartering från 1842 men har kompletterats med "de förändringar å egendomen, som genom odlingar och invallning från hafvet under sistförflutne 40 år blifvit verkstälde". På denna karta redovisas även delar av marken i den intilliggande byn Bremnäs, vars ägor ingick i "cirkulationsbruk" (växelbruk) med Tofta. Ett utsnitt av kartan återges här som figur 4.



Figur 4. 1787 års karta över Tofta herrgård. De båda detaljplaneytorna avgränsas med blå färg. Originalkartan förvaras på gården.

Under de knappt hundra åren som gått sedan föregående kartering har ganska omfattande förändringar ägt rum i miljö kring Tofta. Den övergripande, av naturgeografin och betet starkt präglade landskapsbilden finns kvar. Utmarkerna är fortfarande vidöppna men på flera ställen har marken hägnats in och odlats upp. På några ställen har torp etablerats, exempelvis Sanden i nordväst. Den gamla smedjan närmare gården kallas nu Backen. Där har även den ännu kvarvarande källaren tillkommit.

Den största landskapsomvandlingen består i att hela den tidigare ängsmarken på inägorna är dikad och upparbetad till åker. En hel del ny äng har emellertid tillkommit inom det stora invallade området – "Hjelmskileäng" – en knapp kilometer söder om gården. En bevarad karta i gårdsarkivet visar att projekteringen av detta område påbörjades under tidigt 1840-tal och att det nyvunna markområdet omfattade över 60 hektar (se figur 5).

En hel del ny bebyggelse har etablerats sedan 1787, bl a flera ekonomibyggnader vid gården, men även ett bränneri och en källare sydväst om kalvhagen. På högsta punkten i den sistnämnda är en stor väderkvarn uppförd, med anslutande väg uppför berget från nordväst. Kvarnen, som lär ha varit fyra våningar hög, byggdes 1807 och användes exakt hundra år; den brann ned 1957. Ett flertal dammar finns söder och sydväst om den bergiga terrängen i kalvhagen. Sydväst om mangårdsbyggnaden finns 1882 en stor (över två hektar) park- och trädgårdsanläggning.



Figur 5. "Projektkarta" över invallningen av "Hjelmskile". Kartan, som är odaterad, förvaras i gårdsarkivet på Tofta herrgård.

Kulturmiljö – landskap

Med utgångspunkt i de två ovan presenterade, äldre lantmäterikartorna 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.

Övergripande landskapshistorisk bild

Det äldre odlingslandskapets uppdelning på inägor (åker/äng) och utmark (bete) är avläsbart på många platser i det bohuslänska landskapet. Mönstret är i hög grad naturgeografiskt betingat eftersom utmarkerna förr fanns i höglänt, ofta bergig terräng. Idag uppträder gränsen mellan de båda historiska marktyperna vanligtvis i övergången mellan modern åkermark och (inte sällan tätvuxen) barrskog. I Tofta finns inte bara stengärdesgårdar kvar i gränsen mellan inägorna och utmarken på några ställen (jfr nedan); delar av utmarkerna betas dessutom ännu. Ett viktigt sådant avsnitt med gammal, betad utmark återfinns väster om torpmiljön Backen. Betesmarken skapar här en öppning mellan den centrala inägomarken och havet. I övrigt växer ganska mycket gles, delvis betad, lövskog på utmarkerna, vilken bidrar till en mjuk övergång mellan marktyperna (jfr drönarbilden nedan).



Figur 6. Drönarfoto över Tofta herrgård från nordväst. Foto: Pär Connellid, Kula AB.

Toftas gamla inägomark präglas ännu av öppenhet, även om delar av den i sen tid kommit att fungera som golfbana. Flera av de centralt belägna åkarna på 1787 års karta används fortfarande som odlingsmark. Även en del av dagens öppna diken kan ha över två hundra år på nacken. Merparten av vägarna på inägorna samvarierar främst med stråken på 1800-talskartan. Vägen västerut från Tofta-bebyggelsen har exakt samma sträckning som

motsvarande stråk på 1700-talet. Den sammanfaller dessutom med fågatan ut från gården på 1787 års karta.

När det gäller bebyggelsen råder också en hög grad av samstämmighet mellan äldre kartor och dagens situation. Det gäller naturligtvis i första hand själva Tofta-bebyggelsen, där huvudbyggnaden och de båda flyglarna ännu intar samma lägen som 1787. Ekonomibygnaderna ligger idag lite längre västerut men både dessa och senare (under 1800-talet) tillkommen bebyggelse konstituerar en sammanhållen miljö i det gamla gränsområdet mellan inägorna och utmarken. En viktig landskapshistorisk exponent i anslutning till bebyggelsemiljön är de äldre kartornas kalvhage, belägen omedelbart söder om gården. Det rör sig här om ett högt uppstickande bergsparti som fortfarande betas hårt och som av allt att döma haft samma karaktär under flera hundra år.

På utmarken finns flera av de under fram för allt 1800-talet etablerade torpbebyggelserna kvar. Backen, strax väster om Tofta, har ett ursprung i en smedja som redovisas redan på 1787 års karta. Inägomiljön kring Backen är historiskt-geografiskt väl bevarad och därmed en värdefull kulturmiljö, präglad av bete, äldre byggnader och flera äldre träd.

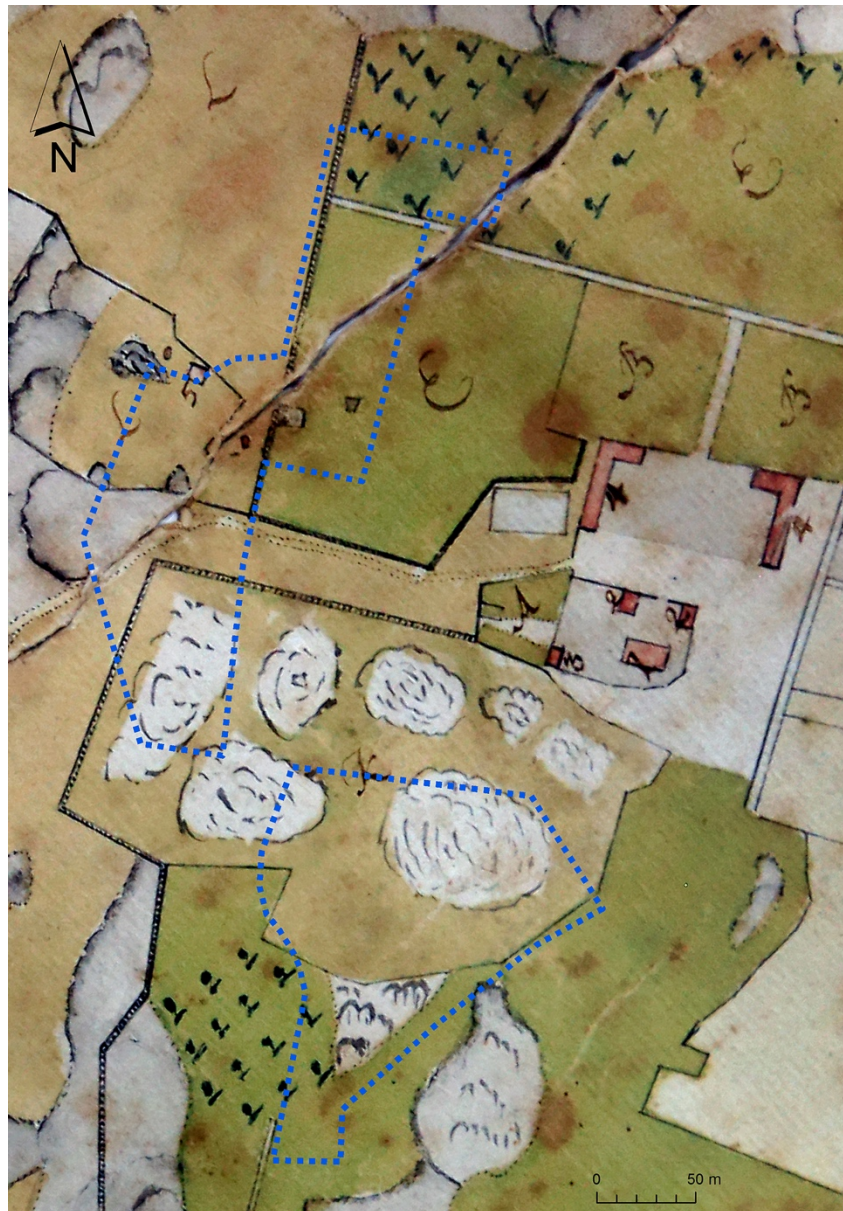
Kulturhistoriskt innehåll inom planområdena

Här nedan följer en mer detaljerad beskrivning av det kulturhistoriska innehållet inom de båda planområdena. Några fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar på dessa ytor var tidigare inte noterade i FMIS, det statliga fornminnesregistret. Flera (stenålders-) "boplatser", indikerade genom slagen flinta, är dock registrerade på omkringliggande höjder.

Norra planområdet

Det norra planområdet omfattar flera olika typer av mark: i norra hälften finns gles lövskog, betad åker och diverse "störd" mark (inkluderande ett par paddockar) närmast ekonomibygnaderna. I väster berörs betesmark på Backens inägor, i söder igenväxande f d betesmark. I norra och mellersta delen finns även en smal zon med tidigare betade ytor, innehållande åtskilliga lövträd.

Som framgår av figur 7 rör det sig om ytor som i slutet av 1700-talet fungerade både som inägor och utmark/hagmark. Norra hälften användes som äng. Längst i norr fanns (löv)skog närmast berget. Dagens lövträd i detta avsnitt kan således indikera lång kontinuitet för skogen. Under 1800-talet upparbetades delar av ängen till åker. En smal remsa med ängsmark fanns dock kvar närmast utmarken (jfr figur X). Planområdets västra begränsning sammanfaller här med inägoegränsen på båda de äldre kartorna. Markeringen på 1787 års karta tyder på att inägorna redan då avgränsades av en stenmur.



**Fi-
gur 7.** Utsnitt ur 1787 års karta över Tofta. De båda planområdena är markerade med blå, streckade linjer.

Betesmarken vid Backen i väster sammanfaller i hög grad med inägorna till 1700-talets smedja och 1800-talets torp. I söder berörs dels den äldsta kartans fägata och ett mindre parti av utmarken, dels (längst i söder) kalvhagen. Under 1800-talet försvann fägatan och kalvhagen minskade i omfång, varvid det här aktuella avsnittet hamnade på utmark.

Den viktigaste kulturhistoriska lämningen inom norra planområdet utgörs av stenvuren i den gamla inägoegränsen (se figur 8–9). Stenvuren kan följas från berget strax norr om planytan och ned till vägen i mellersta delen. Här fortsätter den utmed vägen västerut i exakt samma sträckning som på 1787 års karta. Den sammanfaller dessutom en bit med norra hägnaden i 1700-talets fägata. Stenvuren i nord-syd har delvis ganska sen karaktär, innehållande en del sprängsten. Det rör sig här alltså *inte* om 1700-talets mur.

Muren längs vägen i mellersta delen har mer enhetlig prägel och torde ha uppförts under 1800-talet. Längs båda murarna finns flera äldre, delvis hamlade träd, företrädesvis ask (jfr resultaten från naturvärdesinventeringen). Hamlingsträden samvarierar tydligt med den gamla gränslinjen.



Figur 8. Stenmuren i inägggränsen i norr. Foto: Pär Connelid, Kula AB.



Figur 9. Stenmur längs vägen från bebyggelsen mot utmarken. Även här rör det sig om gamla inägggränsen. Foto: Pär Connelid, Kula AB.

Mot bakgrund av stenmurarnas lite olika karaktär och sannolikt relativt sena tillkomst klassificeras de som *övrig kulturhistorisk lämning*. Bevarandevärdet får likväl sägas vara ganska högt eftersom de helt följer gränslinjen på äldre kartor. Den historiska funktionen förstärks dessutom av att landskapet på ömse sidor om muren än idag delvis har helt olika karaktär. Stenmuren är således en viktig historisk betydelsebärare.



Figur 10. Registrerade kulturhistoriska lämningar (röd färg) inom de båda planområdena.

Utöver några bevarade diken i anslutning till den smala åkerytan i norr finns inte några andra konkreta lämningar i terrängen inom det norra planområdet. Vägen mot väster, som delvis löper i den gamla fägatan, är dock kulturhistoriskt intressant och bör respekteras. Flera ytor är också, bl a tack vare beteshävderna, landskapshistoriskt värdefulla och därmed viktiga från kulturmiljösynpunkt. Det gäller framför allt den intensivt betade inägomarken vid Backen. Som redan påtalats, är det här fråga om en landskapshistorisk helhetsmiljö, med bl a äldre bebyggelse och flera hamlade askar, av vilka några kan ha hög ålder. Även den (betade) lilla åkerytan och lövskogen på

gammal ängsmark längst i norr är landskapshistoriskt värdefull och bör bevaras. Här fanns redan på 1700-talet ett av området få skogsbestånd.

Södra planområdet

Det södra planområdet utgör en mer homogen miljö som främst domineras av intensivt betad, bergig och höglänt terräng. Den lägre liggande marken i söder och öster hyser en hel del lövvegetation och sent tillkommen bebyggelse. Längs den sydöstra gränsen löper en äldre vägsträckning.



Figur 11. Drönarfoto som visar den höglänta, f d Kalvhagen söder om Toftabebyggelsen. Foto: Pär Connelid, Kula AB.

Merparten av planområdet ligger på mark som i slutet av 1700-talet utgjorde en kalvhage (jfr figur 7). Marken var då, precis som idag, hårt nedbetad ("*til større delen af Berg med några Små jordfläckar emillan*"). I sydväst fanns även en del lövskog. På 1800-talskartan har en väderkvarn tillkommit på högsta punkten inom kalvhagen, omedelbart *utanför* planområdet. Denna uppfördes redan år 1807.

De enda kulturhistoriska lämningarna *inom* området finns i öster; det rör sig här om stenmurar. Längst i öster hägnar en låg, delvis gles, stengärdesgård in en yta med något bättre (gräsdominerad) betesmark i sluttningen ned mot vägen och den intilliggande trädgården. Den östra muren är högre och mer välbyggd. I norr har berget fungerat som "hägnad". Något längre västerut finns en kort, låg stenmur som eventuellt har hägnat in en under 1800-talet grävd damm.



**Fi-
gur 12.** Utsnitt ur 1842/1882 års karta över Tofta. Planområdena är avgränsade med blå färg.

Omedelbart norr om planområdet finns välbevarade rester efter den stora väderkvarnen som brann ned 1957. På högsta punkten finns tydliga spår (låga syllstensrader) efter både den sexkantiga kvarnbyggnaden och malstenarna. Endast en av malstenarna är intakt medan den andra fallit sönder. Även en del timmerstockar ligger kvar. Norra delen av ytan är uppbyggd som en terrass med ett kraftigt kallmurat parti. Från nordväst är en 3,5–4 meter bred väg framröjd i sluttningen. Vägen omsluter kvarnhöjden och löper in mot husgrunden från öster. Situationen överensstämmer helt med 1800-talets kartbild (jfr figurerna 12 och 14). I de omgivande stenblocken och berghällarna finns minst 12 stycken järnöglor som använts för att förankra kvarnbyggnaden.



Figur 13. Den inhägnade ytan i östra delen av Kalvhagen. Foto: Pär Connelid, Kula AB.



Figur 14. Drönarfoto över de välbevarade lämningarna efter väderkvarnen på Kalvhagens högsta punkt. Foto: Pär Connelid, Kula AB.

Längs planområdets sydöstra sida löper en äldre vägsträckning, vilken finns med på 1800-talets karta. Vägen ramas delvis in fint av både betesmarker och branta bergspartier. Längs kanterna står flera äldre lövträd, främst ekar.



Figur 15. 1800-talets väg utmed södra planområdets östra sida. Foto: Pär Connelid, Kula AB.

Kvarnlämningarna registreras som fornlämning. De båda stengärdesgårdarna torde ha tillkommit under 1800-talets senare del eller under tidigt 1900-tal och klassificeras som övrig kulturhistorisk lämning. Den viktigaste kulturhistoriska dimensionen inom planområdet utgörs av det välbetade landskapet i sig. Det rör sig här om en både rumsligt och till karaktären mycket välbevarad landskapshistorisk miljö. Läget nära intill herrgården och de synliga kulturhistoriska spåren i form av kvarnlämning, stenvägar och äldre vägstråk innebär att området som helhet är mycket störningskänsligt.

Kulturmiljö – bebyggelse

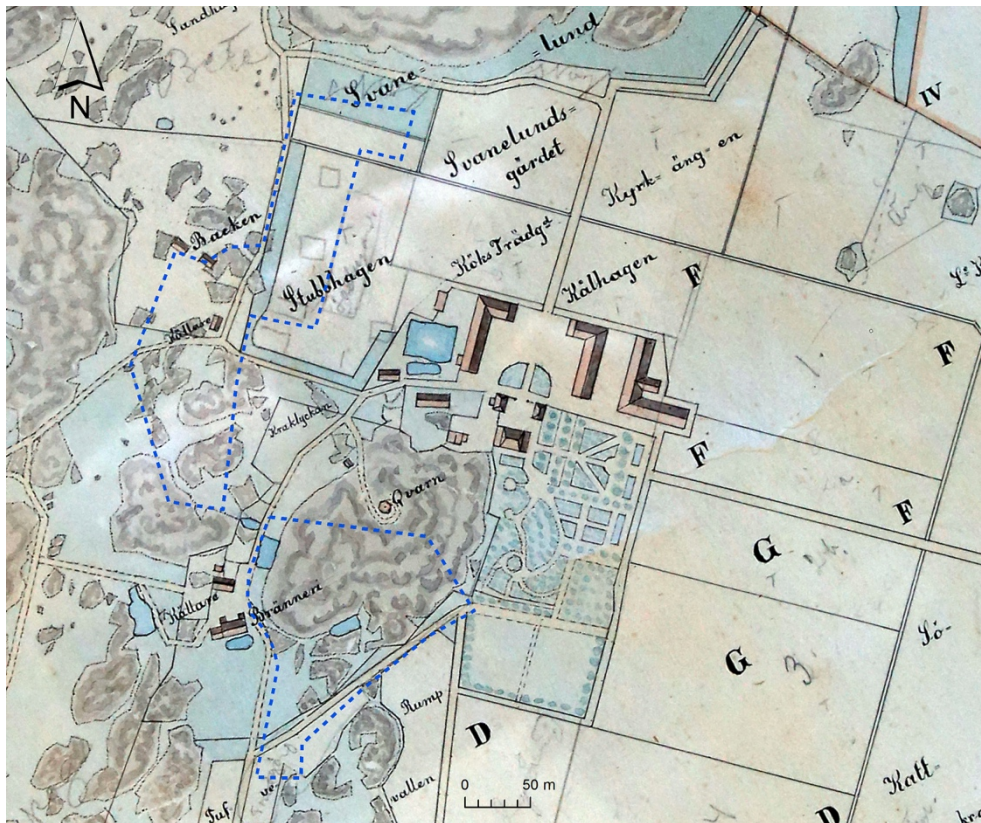


Figur 16. 1787 års karta. Här ses sannolikt en trädgårdsanläggning öster om huvudbyggnaden (ofärgat fält). De vinkelbyggda ekonomibygnaderna ligger norr om bostadshusen. Planområdena markerade med blått.

Kort bebyggelsehistorik

Tofta herrgårds äldre historia är höljd i dunkel, och de äldsta historiska uppgifterna är från 1500- och 1600-talen. Tofta var då ett kronogods om ett mantal, men även om det betecknades som herrgård i början av 1700-talet var det tämligen litet och förhållandevis enkelt. I samband med den stora sillperiod som tog sin början under 1700-talets mitt växte godset, och år 1782 byggdes huvudbyggnadens mittparti om och till. På kartan från 1787 syns den symmetriskt placerade huvudbyggnaden med flyglar och ett par större, likaledes symmetriskt placerade ekonomibygnader norr om huvudbyggnaden. Enligt beskrivningen till kartan skall dessa då ha varit relativt nyuppförda. Strax väster om huvudbyggnaden ligger ett brygg- och torkhus, nordväst om gården en smedja, som på en brandrisken placerats en bit bort.

Redan år 1800 gjordes ytterligare förändringar av gården och huvudbyggnadens gavlar försågs med en våning höga tillbyggnader. I början av 1900-talet höjdes dessa till samma höjd som mittpartiet och även de symmetriskt placerade flygelbyggnaderna, som troligen är äldre än huvudbyggnaden, renoverades. Ytterligare en källare tillkom före 1842 nära bränneriet.



Figur 17. 1842 års karta. En omfattande trädgårdsanläggning med gångar och kvarter finns sydost om huvudbyggnaden. Kvarnen har uppförts uppe på berget och de vinkelbyggda ekonomibyggnaderna ligger kvar norr om huvudbyggnaden. Flera bostadshus och ekonomibyggnader, bl a torpet Backen, bränneriet och källaren, har tillkommit.

Merparten av ekonomibyggnaderna låg tidigare norr om herrgårdsbyggnaderna, men nyuppfördes i nytt läge väster om dessa runt 1910. Magasinet, en källare och det före detta bränneriet, alla sannolikt från tidigt 1800-tal, ligger däremot kvar i ursprungliga lägen.

Trädgården, som anlades i mitten av 1800-talet, var från början av fransk typ med regelbundna gångar, gräsmattor och rabatter i geometriska former. I början av 1900-talet omskapades den efter engelska ideal med terrasseringar och trappor. Vid denna tid tillkom också paviljongen vid växthusen strax bakom herrgården. Under 1900-talets lopp förenklades trädgården och bland annat den stora, inramande lindhäcken togs ned.

Ett antal mindre ekonomibyggnader har under årens lopp försvunnit och nya byggnader har tillkommit. Där smedjan låg på 1787 års karta ligger i dag torpet Backen, och där källaren i närheten av bränneriet låg ligger i dag ett modernt bostadshus. Där brygg- och torkhuset låg ligger i dag ett bostadshus. Många av de senare byggnaderna har placerats på eller invid tidigare etableringar, vilket gör att den äldre strukturen än i dag är avläsbar.



Figur 18. Flygfoto från 1950. Trädgårdsanläggningarna är mer omfattande än i dag och tydligt avgränsade med häckar. Framför byggnaderna ligger ett halvcirkelformat parti med träd, vars form kan skönjas redan på kartan från 1842. Foto från Digitalt museum/Bohusläns museum.



Figur 19. Flygfoto över Tofta från 1950. Här ses relativt omfattande odlingar vid paviljongen. Kvarnen ligger ännu uppe på berget och trädgårdsanläggningarna är väl avgränsade gentemot omgivningen. Foto från Digitalt museum/Bohusläns museum.

Formellt skydd



Figur 20. Byggnadsminnet Tofta herrgård (rosa färg) samt avgränsning i det kommunala kulturminnesvårdsprogrammet från 1990 (vitt).

Stora delar av bebyggelsen ingår i byggnadsminnet Tofta herrgård. I kartbilden ovan redovisas *hela* byggnadsminnet, d v s även markområdena mellan de enskilda byggnaderna. Miljön som helhet ingår i kommunens bevarandeprogram från 1990 (objekt nr 24). Avgränsningen där återges med vit, streckad linje.

Karaktär idag



Figur 21. Drönbild över herrgårdsbebyggelsen i Tofta och dess läge i landskapet. Foto: Pär Connelid, Kula AB.

Herrgårdsbyggnaderna

Huvudbyggnaderna och de båda flyglarna ligger symmetriskt placerade kring en gemensam gårdsplan. Byggnaderna är klädda med ljusgrå locklistpanel med vita fönsteromfattningar och knutbrädor. Fönstren är smås-
pröjsade och bågarna målade i en något mörkare gråblå kulör. Huvudbyggnaden har ett karakteristiskt säteritak med takkupor. Alla tak är belagda med enkupigt lertegel. Miljön är som helhet mycket välbevarad, med en bibehållen äldre karaktär.

Övriga bostadshus



Figur 22. Till vänster paviljongen/växthuset, till höger torpet Backen. Foto Kristina Wallman, Mats & Arne Arkitektbyrå AB.

De övriga bostadshusen ligger spridda över ägorna. Gemensamt för flertalet är att de är klädda med faluröd locklistpanel med vita fönsterfoder och knutar, med tak av tvåkupigt lertegel. Undantaget är musikpaviljongen/växthuset, som är uppförd i sten med en vitputsad fasad och särpräglad utformning som speglar dess tidigare användning. De olika byggnadernas historiska

funktion och status är tydligt avläsbar – förvaltarbostaden, som är belägen närmast herrgården, är större än trädgårdsmästarbostaden, som i sin tur är betydligt mer påkostad än det enkla torpet Backen som också ligger på en karg plats i utkanten av området. Återigen utgör musikpaviljongen/växthuset ett undantag – det uppfördes inte som bostadshus och hör strukturellt mest samman med herrgården och trädgårdsmästarbostaden, vilket också avspeglas i exteriören. Merparten av byggnaderna har en välbevarad karaktär med stora miljöskapande värden. Trädgårdsmästarbostaden har dock genomgått en mindre varsam ombyggnad, framför allt rörande fönsterindelning och -utformning på gaveln i nordost, vilket inverkar negativt på dess i övrigt välbevarade karaktär.

Ekonomibyggnader



Figur 23. Merparten av de välbevarade äldre ekonomibyggnaderna ligger samlade vänster om huvudbyggnaden. Foto Kristina Wallman, Mats & Arne Arkitektbyrå AB.

Till herrgården hör flera ekonomibyggnader i varierande skick, storlek och utformning. Här finns stall/ladugård, magasin, vagnbod, verkstad, transformator, bränneri (i dag bostad), fårhus och källare. Merparten av dessa är i gott skick och brukas, om än för andra ändamål än de ursprungliga. Merparten är klädda med faluröd locklist- eller lockpanel och de mer påkostade (som stallet/ladugården) har vita fönsteromfattningar och knutar. Bränneriet är uppfört i sten.



Figur 24. Bränneriet till vänster. Till höger transformatorstationen och den relativt nyuppförda hotellbyggnaden, med verkstaden skymtande till höger. Foto Kristina Wallman, Mats & Arne Arkitektbyrå AB.



Figur 25. Till vänster fårhuset, som ligger i kanten av berget. Till höger källaren, som i dag ligger omgiven av växtlighet. Foto Kristina Wallman, Mats & Arne Arkitektbyrå AB.

Fårhuset och källaren, som båda ingår i det aktuella planområdet, är enkla byggnader med tydlig nyttokarakter. De är båda i dåligt skick. Fårhuset är en stolpverkskonstruktion klädd med rödfärgad träpanel/masonitpanel (masonitskivor med ”lockbrädor” i trä) och plåttak. Golvet är av jord. Källaren är av typen källarvind, med tjocka källarmurar av sten med ett bjälklag i trä och en överbyggnad med tak av enkupigt lertegel. Taket och bjälklaget har dock delvis rasat in. Såväl fårhuset som källaren är representativa exempel på enklare ekonomibyggnader av stor betydelse för ett självhushåll. Båda är också relativt enkla att återställa.

Verksamhetsbyggnader



Figur 26. Till vänster spabyggnaden sedd från nordost. Till höger de små övernattningsstugorna. Foto Kristina Wallman, Mats & Arne Arkitektbyrå AB.

På bergshöjden sydväst om huvudbyggnaden ligger en relativt nyuppförd mindre hotellbyggnad, som klätts med faluröd locklistpanel för att smälta in i miljön. Byggnaden är placerad invid verkstaden och transformatorn och inlemmas sig väl i den befintliga strukturen. Nedanför berget, bredvid trädgårdsmästarbostaden ligger den relativt nyttillkomna spabyggnaden, som utgörs av en relativt låg byggnad med faluröd locklistpanel och sadeltak belagt med enkupigt lertegel. Också denna byggnad är förhållandevis varsamt placerad i förhållande till terrängen och den övriga bebyggelsen. Invid spabyggnaden ligger också två enkla, små övernattningsstugor med liggande rödmålad panel och flacka sadeltak klädda med papp.

Sammanfattande kultur- och landskapshistorisk värdering

Tofta herrgård är en välbevarad herrgårdsanläggning med såväl herrskapsbebyggelse som bostäder för anställda och ekonomibygnader av olika dignitet och storlek. De välbevarade bebyggelsemiljöerna speglar ideal och byggnadsskick från 1700-talet och framåt.

Bebyggelsen i området utgör tveklöst det mest framträdande och på många sätt viktigaste inslaget i kulturmiljön vid Tofta. Den omges emellertid av ett delvis välhävdad 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 landskapshistoriskt 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 och vid torpet Backen ligger nära herrgården och bidrar också starkt till upplevelsen av en autentisk kulturmiljö med lång kontinuitet. Området uppvisar som helhet mycket stora kulturhistoriska värden.

Känslighet – kulturmiljö

Delar av området präglas av olika verksamheter och har förändrats genom åren, medan andra delar har lämnats mer orörda och bevarat äldre strukturer. Från kulturmiljösynpunkt är det med hänvisning till siktlinjer och befintliga kulturhistoriska värden önskvärt att exponerade höjdparter lämnas orörda och att betade avsnitt fortsätter att hållas öppna. Miljön runt huvudbyggnaden bör behandlas med största varsamhet, då den är mycket känslig för förändring. Detta inkluderar paviljongen/växthuset och hela trädgårdsanläggningen. Den byggrätt för ett enbostadshus, som enligt gällande detaljplan finns i fruktträdgården mellan huvudbyggnaden och paviljongen, bedöms medföra risk för mycket stora negativa konsekvenser för helhetsmiljön.

Stenmurarna i den gamla inägo gränsen och vägen västerut utgör inte fornlämningar i lagens mening men kan tillskrivas ett ganska högt bevarandevärde genom att de löper i sina äldsta sträckningar.

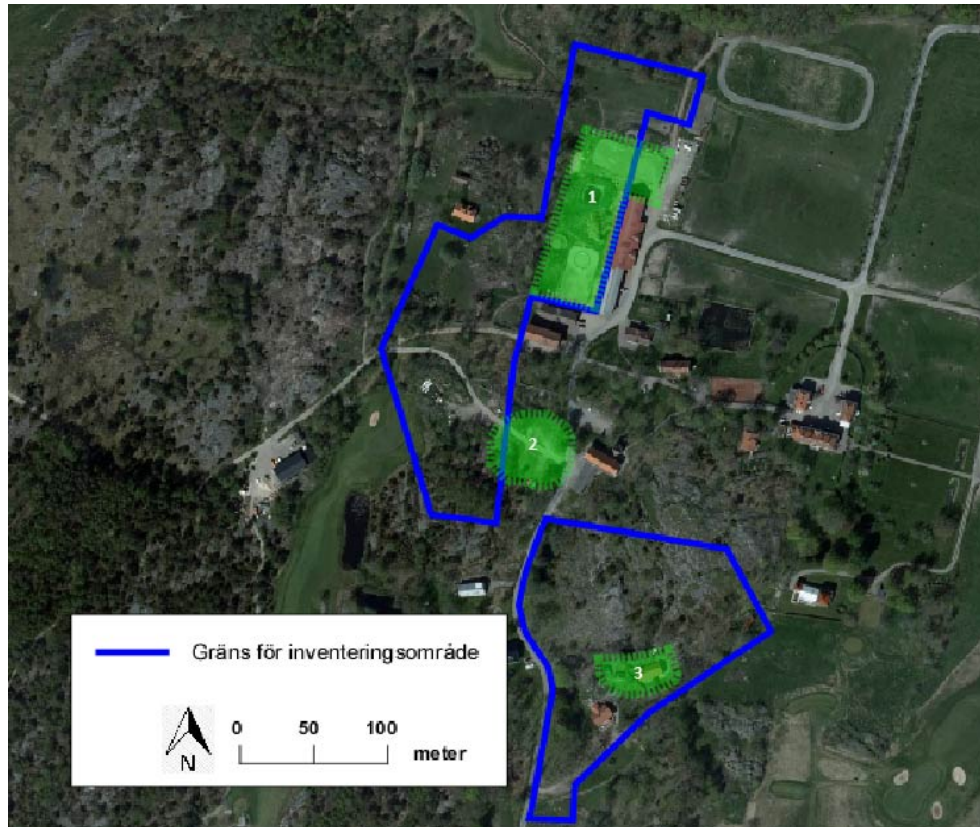
Följande miljöer bedöms från kulturmiljösynpunkt *tåla* vissa förändringar:

Miljön runt ladugården **(1)** tål en varsam förändring, förutsatt att eventuell tillkommande bebyggelse anpassas i skala och utformning till den befintliga miljön. Se vidare under *Rekommendationer inför framtiden (1)*.

De delar av planområdet som angränsar till parkeringsytan mittemot verkstaden och hotellbyggnaden **(2)** tål vissa förändringar, förutsatt att

tillkommande bebyggelse anpassas i skala och utformning till den befintliga miljön. Se vidare under *Rekommendationer inför framtiden (2)*.

Området kring den nuvarande spabyggnaden (3) kan förändras, förutsatt att förändringen sker med stor hänsyn till den omgivande kulturmiljön. Se vidare under *Rekommendationer inför framtiden (3)*.



Figur 27. Planområdet markerat med blått. Partier i eller i anslutning till planområdet med viss eller större tålighet för förändring är markerade med grönt. Övriga delar av området bedöms som känsliga för förändring.

Naturmiljö

Områdesbeskrivning

Inventeringsområdet är beläget i det urgamla kulturlandskapet runt Tofta herrgård och hela området är kraftigt påverkat av mer eller mindre kontinuerlig mänsklig påverkan i form av jordbruk, bete, lövtäkt med mera. I det norra delområdet dominerar betesmarker, längst i norr finns betad, gles lövskog med ek, ask och al samt en öppen hästhage. I väster finns en varierad naturbetesmark med hållmark, buskage och gamla askar med hamlings-spår. Däremellan återfinns igenväxande betesmark med gles trädskikt av ask samt ytor för gödselhantering närmast ladugården. I den södra delen av det norra delområdet finns den för Bohuslän typiska igenväxande hållmarken/ljungheden som inte hävdats på mycket länge men där igenväxningen går långsamt i det tunna eller obefintliga och magra jordtäcket. Här finns fortfarande kalt berg men i skrevor och svackor med jordtäckte växer björk, tall och enbuskar.

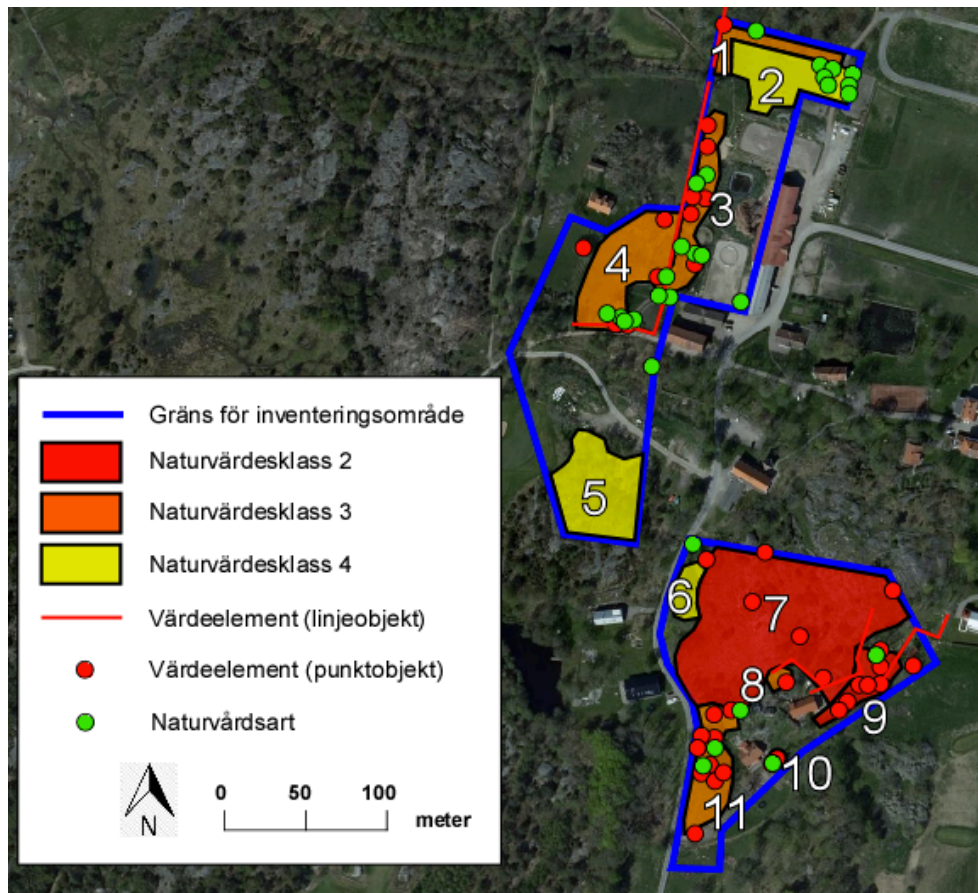


Figur 28. Typisk miljö med gamla lövträd i bergbunden betesmark, här i naturvärdesobjekt 9. Foto Johan Svedholm, Naturcentrum AB.

Den södra delen domineras av ett berg med kuperad, välhävdad och varierad betesmark. Här finns öppen hållmark omväxlande med enbuskar, björk och tall samt småvatten och blockrika partier med lodytor och sipperytor. I kanten av berget återfinns randädellövskog med ek, ask och bok. Längst i söder återfinns högstammig ädellövskog med bok och ek.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts enligt *Svensk Standard SS 19 90 00* på *fältnivå*, detaljeringsgrad *detalj*. Tilläggen naturvärdesklass 4, *generellt biotopskydd*, *värdeelement* samt *detaljerad artredovisning* har ingått. Den fullständiga NVI-rapporten återfinns i bilaga 1.



Figur 29. Naturvärdesobjekt, värdeelement samt fynd av naturvärdsarter.

Naturvärdesobjekt

Totalt identifierades elva naturvärdesobjekt. I det norra delområdet återfinns fem naturvärdesobjekt varav tre bedömts ha påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 och två ha visst naturvärde, naturvärdesklass 4. I det södra delområdet återfinns sex naturvärdesobjekt varav tre med högt naturvärde - naturvärdesklass 2, två med påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 och ett med visst naturvärde, naturvärdesklass 4. Det innebär att knappt hälften av arealen i det norra delområdet och drygt två tredjedelar av arealen i det södra delområdet hyser naturvärden. Naturvärdena är i första hand knutna till betesmarker och ädellövträd.

Arter

Sjutton naturvärdsarter hittades under inventeringen - därav sex signalarter (som indikerar höga skogliga naturvärden enligt skogsstyrelsen), nämligen

svampen *Pluteus luctuosus*, kantarellmussling, lönnlav, rostfläck, guldlockmossa och skogslind. Av rödlistade arter märks rikligt med ask EN, även många grova och gamla träd. Många träd är påverkade av askskottsjuka men många träd tycks också vara friska såvitt det går att bedöma under senhösten. Knuten till ask är svampen tusengömning NT som noterades på flera ställen. Kamomillkulla EN har här ett av sina starkaste bestånd i Sverige, dock ligger huvuddelen av detta utanför inventeringsområdet. Enstaka medelålders skogsalmar CR noterades också. Av fåglar noterades ropande gröngöling NT samt bon av hussvala VU. Dessutom förbiflygande ängspip-lärka NT och gulsparv VU, men dessa kan inte knytas till området som häckfåglar under aktuell årstid. Av fridlysta/skyddade arter noterades ovan nämnda häckplats av hussvala (rödlistad och därför särskilt skyddad enligt praxis beträffande tolkning av artskyddsförordningen och EU:s fågeldirektiv) på en ladugård i anslutning till det norra delområdet. Även gröngöling bedöms kunna hålla revir i området. Två småvatten bedöms vara lämpliga reproduktionsmiljöer för groddjur.

Utöver ovan nämnda arter noterades även ett antal mer eller mindre ovanliga arter som även de kan indikera höga naturvärden, det gäller silverlav (tidigare rödlistad och typisk på äldre lövträd i öppna landskap) samt svamparna hagtornsskräling (ovanlig och knuten till hagtorn, gärna i betesmarker) och *Hypoxylon petriniae* (knuten till askved).



Figur 30. Några naturvårdsarter - medurs från övre vänstra hörnet kantarellmussling, *Pluteus luctuosus*, lönnlav och kamomillkulla. Foto Johan Svedholm, Naturcentrum AB.

Värdeelement

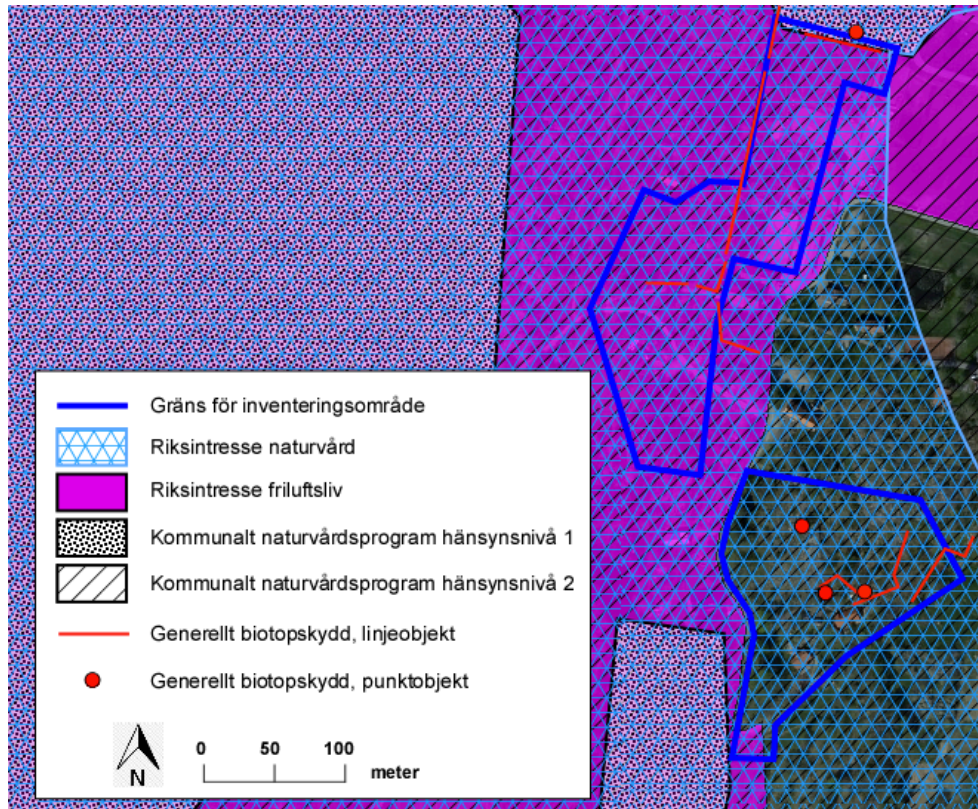
Värdeelement är element och strukturer som är särskilt viktiga för områdets naturvärden. Totalt noterades 44 värdeelement i området, varav den absoluta huvuddelen (28 stycken) är grova, gamla och/eller ihåliga lövträd. Restande värdeelement utgörs av stenmurar, rösen, lågor, torrakor, småvatten, lodytor och sipperytor.



Figur 31. Tre värdeelement på samma bild - två grova askar och en stenmur i naturvärdesobjekt 4. Foto Johan Svedholm, Naturcentrum AB.

Områdesskydd

Hela inventeringsområdet ligger inom riksintresse för naturvård, och hela det norra samt en liten del av det södra delområdet även inom riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap. 6§. Större delen av området ligger inom hänsynsnivå 2 enligt kommunens naturvårds- och friluftslivsplan, förutom en remsa allra längst i norr som omfattas av hänsynsnivå 1. Av objekt som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet i 5§ i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken noterades åtta stenmurar, tre småvatten och två odlingsrösen.



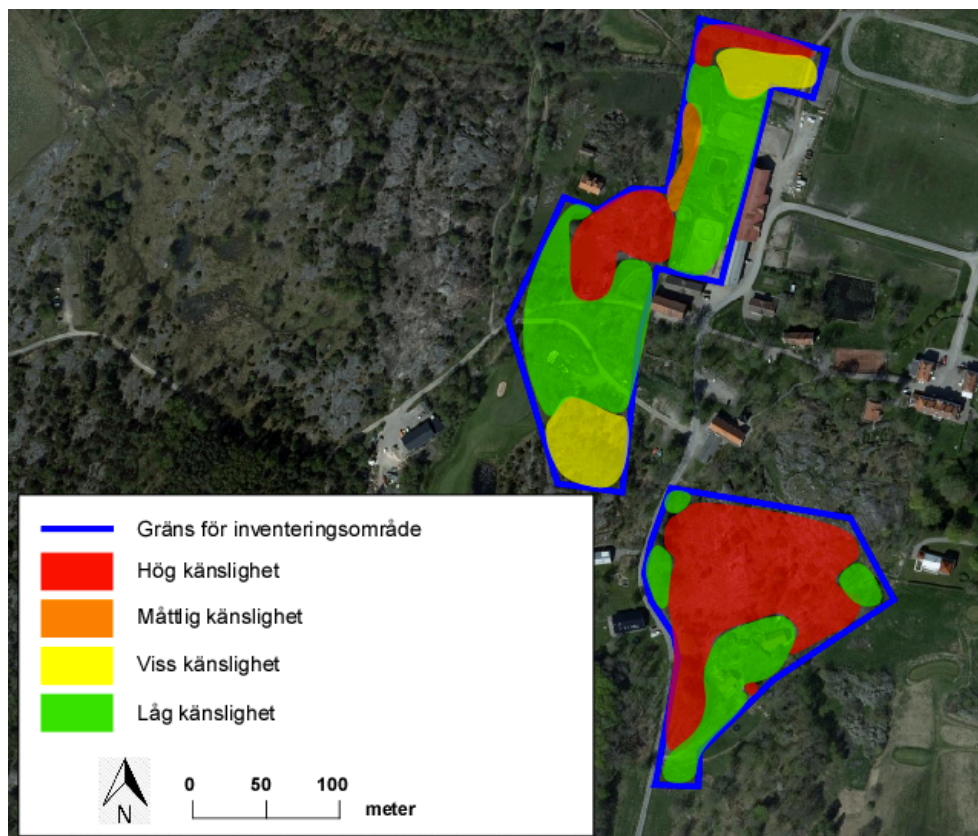
Figur 32. Områdesskydd.



*Figur 33. Exempel på generellt biotopskyddsobjekt - småvatten i betesmark.
Foto Johan Svedholm, Naturcentrum AB.*

Känslighet – natur

Olika typer av naturvärden är känsliga för olika typer av ingrepp och exploatering. Skogsmiljöer är exempelvis känsliga för avverkning medan betesmarker är känsliga för upphörande hävd. I det aktuella området är det viktigt att hävderna i befintliga betesmarker fortgår - och gärna kan utökas till de ytor som i nuläget saknar hävd i exempelvis naturvärdesobjekt 3, 5 och 11. Emellertid bedöms betestrycket ställvis vara något högt, och skulle kunna minskas något i naturvärdesobjekt 4 och 7. Vidare bör all avverkning av äldre, grova lövträd undvikas då stora delar av områdets naturvärden är knutna till sådana. Även småvatten, stenväddar och rösen bör undantagas från exploatering. Känsligheten som presenteras i figur 34 är en sammanvägning av miljöernas naturvärden och deras tålighet för åtgärder, men tåligheten är naturligtvis beroende av åtgärdernas art.



Figur 34. Naturvärdenas känslighet.

Konsekvensanalys

Föreslagna åtgärders påverkan

Påverkan av de olika åtgärderna listas i bokstavsordning (A-K) enligt åtgärdslistan i bilaga 2. Bedömd påverkan på kultur- och naturmiljöer återfinns under varje åtgärd.

Åtgärd A.

Kulturmiljö

Aa. Tillbyggnad av befintlig spabyggnad

Bedöms få vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön. Ur kulturhistorisk synvinkel är det lämpligt att volymen visuellt bryts upp, så att byggnaden inte upplevs som för lång och stor. Nockhöjden på tillbyggnaden i sydväst bör sänkas i förhållande till ursprungsbyggnaden och fasadlivet dras in, för att på så vis minska den sammanhängande volymen. Åt nordost bör byggnaden inte tillåtas påverka mer av berget, utan anpassas till den befintliga lucka som finns. Det är av betydelse att inga stenmurar påverkas vid utbyggnad åt nordost, eftersom de både är skyddade av generellt biotopskydd och är en bärande del av kulturmiljön. Åt sydost bör utformningen mot slutningen ned mot vägen studeras särskilt – här finns risk att en större tillbyggnad upplevs som hög och stor. En anpassning till topografin bör göras, se vidare under avsnittet *Rekommendationer inför framtiden* (nr 3).

Ab. Byggrätter för befintliga övernattningsbyggnader

Inga kulturhistoriska synpunkter. Se dock vidare under avsnittet *Rekommendationer inför framtiden* (nr 3).

Naturmiljö

Åtgärden bedöms ej påverka naturvärdena. Det är emellertid väsentligt att inga stenmurar påverkas vid utbyggnad åt nordost, eftersom de är värdeelement och är skyddade av generellt biotopskydd.

Åtgärd B.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte påverka vare sig kultur- eller naturvärden. Det är dock viktigt att befintliga grova lövträd inte avverkas i samband med framtida utveckling, liksom att eventuella tillkommande parkeringsplatser placeras på ett lämpligt sätt i förhållande till helhetsmiljön.

Åtgärd C.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte påverka vare sig kultur- eller naturvärden.

Åtgärd D.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte påverka vare sig kultur- eller naturvärden.

Åtgärd E.

Kulturmiljö

Bedöms få vissa eller små negativa konsekvenser för kulturmiljön. En nybyggnad kan med fördel ur såväl landskapssynpunkt som kulturhistorisk synvinkel uppföras i förlängningen av eller strax nordväst om den befintliga tidigare ladugården, nu stallet. En sådan placering skulle bygga vidare på den befintliga strukturen. Av betydelse i sammanhanget är att en tillkommande byggnad/byggnadsdel inte tillåts bli för stor, se vidare illustration under avsnittet *Känslighet – kulturmiljö (sidan 26)*. Den eventuella tillkommande byggnaden bör i sin utformning underordna sig och ansluta till den befintliga ladugårdens karaktär avseende volymer, material och detaljering. Den kan också med fördel uppföras som en separat volym, uppförd i vinkel.

Naturmiljö

Åtgärden möter inga hinder så länge byggnader placeras på ett sätt som inte inkräktar på närliggande naturvärdesobjekt. Naturvärdesobjekt 2 bedöms emellertid vara mindre känsligt för intrång.

Åtgärd F.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte påverka vare sig natur- eller kulturvärden. Vid framtida utveckling bör emellertid intrång i naturvärdesobjekt 3 begränsas, och i synnerhet bör inga träd upptagna som värdeelement påverkas, varken direkt genom avverkning eller indirekt genom markarbeten.

Åtgärd G.

Kultur- och naturmiljö

Ga. Bedöms inte få några negativa kulturhistoriska konsekvenser. Vid upprustning och skötsel av källaren är det viktigt att anpassade material används till byggnaden. Överbyggnaden kan med fördel kläs med träpanel (eventuellt okantad) som målas med faluröd slamfärg. Taket bör täckas med rött lertegel, sinuskorrugerad plåt eller sinuskorrugerad fibercement. Betongtegel bör undvikas. Markbearbetning bör utföras varsamt och hänsyn tas till närliggande murar och grova askar.

Vid upprustning och skötsel av byggnad är det viktigt att närliggande stenmur (i tidigare inägggräns) och gamla askar i naturvärdesobjekt 4 inte påverkas. Detta gäller även eventuella grävarbeten som kan påverka trädens rötter eller markens hydrologi. Stenmuren bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Gb. Bedöms inte få några negativa kulturhistoriska konsekvenser. Vid upprustning och skötsel av fårhuset är det viktigt att till byggnaden anpassade material används. Fasaden kan med fördel kläs med träpanel som målas med faluröd slamfärg. Taket bör täckas med rött lertegel, sinuskorrugerad plåt eller sinuskorrugerad fibercement. Betongtegel bör undvikas. Markbearbetning bör utföras varsamt. Hänsyn bör tas till stenvmur och närliggande grova ekar och bokar

Vid upprustning och skötsel av byggnad bör hänsyn tas till stenvmur och flera närliggande grova ekar och bokar i naturvärdesobjekt 9. Detta gäller även grävarbeten som kan påverka trädens rötter eller markens hydrologi. Stenvmuren bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Åtgärd H.

Kulturmiljö

Inga kulturhistoriska synpunkter.

Naturmiljö

Här är det svårt att veta hur det såg ut innan befintlig parkering och väg anlades, men sannolikt har miljön påmint om den i naturvärdesobjekt 6. Naturvärden kan därmed ha påverkats lokalt men i låg grad sett till denna miljöns måttliga naturvärden och vanlighet regionalt. Vid utökning av parkeringsplatsen bör hänsyn tas vid intrång i naturvärdesobjekt 6, vilket emellertid bedöms som föga känsligt av samma skäl som ovan. Norr om befintlig parkering finns en stenvmur, vilken bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Åtgärd I.

Kulturmiljö

Bedöms få vissa negativa kulturhistoriska konsekvenser. En etablering inom område I riskerar att dels få en negativ inverkan på landskapsbilden, dels på det kulturhistoriska sammanhang där bebyggelsen ligger samlad och där betes- och odlingsmarker ligger utanför. Bebyggelse i område I riskerar också att bli relativt visuellt exponerad på ett sätt som inte befrämjar helhetsmiljön. Ur kulturmiljösynvinkel vore det lämpligare att eventuell tillkommande bebyggelse förläggs så långt österut som möjligt (se vidare (2) i illustration under *Känslighet – kulturmiljö*, sidan 26), där ytorna redan i dag är ianspråktaga för uppställning/parkering. Detta är delvis utanför det aktuella planområdet, i anslutning till befintlig detaljplans byggrätt för ett tillkommande flerbostadshus. Med denna placering skulle den tillkommande bebyggelsen samlas i anslutning till den befintliga och på så sätt bibehålla den befintliga, tydligt läsbara strukturen.

Naturmiljö

Åtgärden bedöms inte påverka naturvärdena nämnvärt, dock bör hänsyn tas till den stenvmur i norr vilken bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Eventuellt bör det utredas huruvida naggbjörnbär och rödlänke finns kvar, och i så fall deras exakta position, under lämplig säsong (sommartid).

Åtgärd J.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte påverka vare sig kultur- eller naturmiljö, men framtida utveckling bör ej inkräkta på betesmarken i österut i naturvärdesobjekt 4.

Åtgärd K.

Kultur- och naturmiljö

Bedöms inte få några negativa konsekvenser, vare sig beträffande naturvärden eller kulturhistoriska dito. Däremot bör byggnaden förses med planbestämmelser, se vidare under *Förslag till planbestämmelser*.

Kompensationsåtgärder

Generella kompensationsåtgärder för natur

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/övervintningsplats i rishögar och timmertravar. Eventuell förlust av yta i betesmarker kan kompenseras med att motsvarande, i nuläget ohävdad yta öppnas för bete.

Kompensationsåtgärder för kulturmiljö

Från kulturmiljösynpunkt föreligger inget behov av kompensationsåtgärder. Se däremot avsnittet *Rekommendationer inför framtiden* nedan.

Förslag på planbestämmelser

Källaren

- r Byggnaden får ej rivras
- k Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess kulturhistoriska värden. Fasaden bör kläs med faluröd träpanel. Taket bör beläggas med rött lertegel eller med sinus-korrugerad plåt/fibercement.

Fårhuset

- r Byggnaden får ej rivas
k Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess kulturhistoriska värden. Fasaden bör kläs med faluröd träpanel. Taket bör beläggas med rött lertegel eller med sinus-korrugerad plåt/fibercement.

Tofta 1:9, bostadshus

- r Byggnaden får ej rivas
q Byggnaden skall underhållas med material som är anpassade till dess kulturhistoriska värden: Fasaden skall vara utförd med träpanel målad med faluröd slamfärg. Taket skall vara belagt med rött lertegel. Fönster skall vara småspröjsade och med traditionell utformning.

Utökad lovplikt för fönsterbyte.

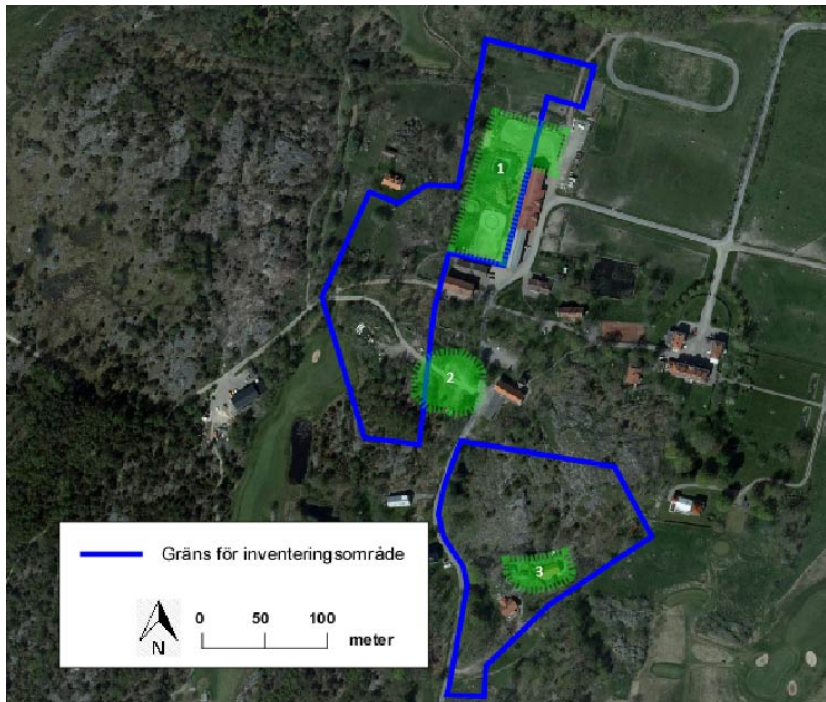
Tofta 1:9, spabyggnad

- k/f Byggnaden skall underhållas/uppföras med material som är anpassade till omgivningens kulturhistoriska värden. Fasaden bör kläs med faluröd träpanel. Taket bör beläggas med rött lertegel. Fönster bör vara i trä.

Tofta 1:7, tillkommande ekonomibygnad

- f Byggnaden skall utformas med material som är anpassade till omgivningens kulturhistoriska värden. Fasaden bör kläs med faluröd träpanel. Taket bör beläggas med rött lertegel. Fönster bör vara i trä.

Rekommendationer inför framtiden



Miljön runt ladugården (1)

Tillkommande bebyggelse kan med fördel uppföras i vinkel och som en egen byggnad, för att undvika alltför stora sammanhängande volymer och för att lämna den byggnadsminnesmärkta ladugården intakt. Taköverhäng kan utformas på liknande sätt som på befintlig ladugård, för att hussvalan ska ha lätt att placera sina bon. En annan rödlistad fågel som mycket väl skulle kunna tänkas häcka i området, tornseglaren, kan gynnas genom att sätta upp brädor eller bolådor under taköverhänget samt genom att, om taktegel används, inga hinder sätts upp för att arten ska kunna placera sina bon under tegelpannorna.

Parkeringsytan (2)

Tillkommande bebyggelse bör anpassas i skala och utformning till den befintliga miljön. Den kan med fördel uppföras i traditionella material som an knyter till och inordnar sig i den befintliga miljön (träfasad målad med röd slamfärg, träfönster, tak med rött lertegel). Större sammanhängande volymer bör undvikas, exempelvis genom uppdelning i mindre volymer eller genom förskjutningar i djupled/fasadliv.

Spabyggnaden (3)

Större träd bör sparas orörda, liksom dammen och berget ovanför. Vid en om- eller utbyggnad bör byggnaden inte tillåtas att gå längre åt nordost än den nuvarande altanen medger, detta för att skydda och bevara den befintliga muren och strukturen på tomten. Större sammanhängande volymer bör undvikas och byggnaden bör inte tillåtas bli högre än 1 ½-2 våningar. Den

bör också anpassas till terrängen och förslagsvis trappas ned, så att den nedre delen i sydväst inte blir för hög i förhållande till omgivningen. En förskjutning i fasadliv och höjd minskar risken för att volymen skall upplevas som för stor. Den kan med fördel uppföras i traditionella material som anknyter till och inordnar sig i den befintliga miljön (träfasad målad med röd slamfärg, träfönster, tak med rött lertegel). Detta gäller även de mindre stugorna, vilkas placering vid förändringar även fortsatt bör anpassas till terrängen och den omgivande miljön.

Referenser

- ArtDatabanken. 2015. *Rödlistade arter i Sverige 2015*. ArtDatabanken SLU, Uppsala.
- Blomqvist, C. (1980). *En byggnadsinventering av Tofta gård*. Göteborg.
- Göteborgs och Bohus län. Länsstyrelsen (1982). *Kulturhistorisk dokumentation inför byggnadsminnesförklaring. Nr 23, Tofta herrgård, Kungälv kommun*. Göteborg: Länsstyr. i Göteborgs och Bohus län.
- Länsmuseet Uddevalla (1979). *Tofta. Kulturhistorisk utredning för områdesplan*. Uddevalla.
- Kungälv kommun (1983). *Tofta områdesplan*. Kungälv..
- Kungälv kommun. (1983). *Kulturhistorisk undersökning 10*. Uddevalla: Bohusläns mus.
- Naturvårdsverket. 2009. *Handbok för artskyddsförordningen. Del 1- fridlysning och dispenser*. Naturvårdsverket handbok 2009:2. Stockholm.
- Nitare, J. 2000. *Signalarter. Indikatorer på skyddsvärd skog. Flora över kryptogamer*. Skogsstyrelsen.
- Svensk Standard SS 199000:2014. *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning*.



Bilaga 1.

Naturvärdesinventering

Tofta herrgård, Kungälv kommun



Uppdragsgivare

Kungälv kommun, Plan - samhälle och utveckling

Kontaktperson

Planarkitekt Åsa Johansson
asa.johansson@kungalv.se

Uppdragstagare

Naturcentrum AB
Strandtorget 3, 444 30 Stenungsund
Tel. 010-220 12 00
ncab@naturcentrum.se

Projektledning och rapport: Johan Svedholm

Tel. 010-220 12 17

johan.svedholm@naturcentrum.se

Kartmaterial

Kartmaterial från Lantmäteriet

Omslagsbild

Pågående hävd i naturvärdesobjekt 3.

Foton i rapporten

Samtliga foton är från inventeringsområdet och har tagits i samband med inventeringen.

Denna rapport bör citeras Svedholm, J. 2018. Naturvärdesinventering Tofta herrgård, Kungälv kommun. Naturcentrum AB, rapport till Kungälv kommun.

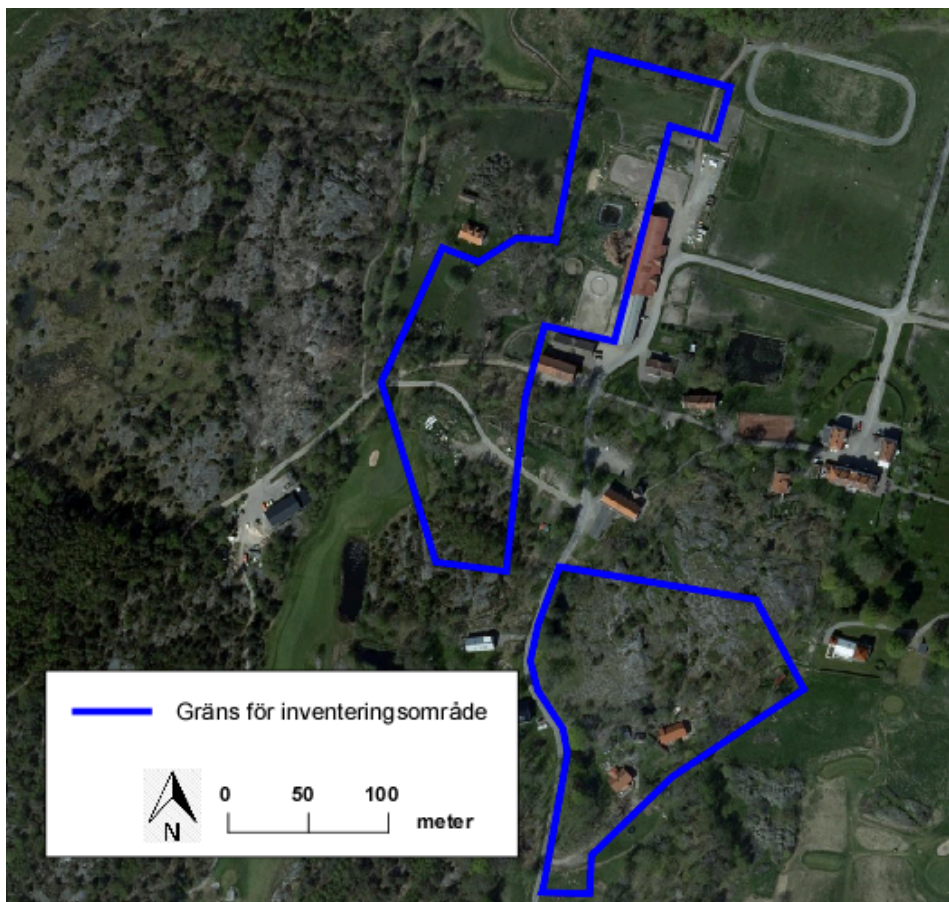
Innehåll

INNEHÅLL	3
GENOMFÖRANDE	4
UPPDRAG	4
METODIK	4
RESULTAT	7
BESKRIVNING AV INVENTERINGSOMRÅDET.....	7
INFORMATIONSKÄLLOR - TIDIGARE KÄNDA UPPGIFTER.....	8
INVENTERINGSRESULTAT	11
REDOVISNING AV NATURVÄRDESOBJEKT.....	18
REFERENSER	29

Genomförande

Uppdrag

Naturcentrum AB har på uppdrag av Kungälv kommun, Plan - samhälle och utveckling utfört en naturvärdesinventering av ett område uppdelat på två skilda men närliggande ytor vid Tofta herrgård, Kungälv kommun (figur 1). Inventeringen ska användas som underlag till detaljplan.



Figur 1. Inventeringsområdet

Metodik

Inventeringen har utförts enligt *Svensk Standard SS 19 90 00*. Det innebär identifiering av geografiska områden med positiv betydelse för biologisk mångfald, samt bedömning av denna betydelse. Områden av positiv betydelse för biologisk mångfald ska avgränsas och beskrivas som naturvärdesobjekt eller landskapsobjekt.

Med biologisk mångfald avses; ”mångfald inom arter, mellan arter och av ekosystem.”

Förarbete

För att identifiera potentiella naturvärdesobjekt flygbildtolkades hela inventeringsområdet med hjälp av kartor i Eniro. Relevant information om biologiska bevarandevärden och naturvårdsintressen eftersöktes dessutom från följande källor:

- Länsstyrelsen i Västra Götalands *WebbGIS*
- Naturvårdsverkets *Skyddad natur*
- Skogsstyrelsens *Skogens pärlor*
- Jordbruksverkets databas *TUVA*.
- ArtDatabankens Artportalen och Observationsdatabasen. Uttag 2018-11-14 av rödlistade arter, Natura2000 arter, skyddsklassade arter och fridlysta arter. För fåglar är endast fynd med angivet häckningskriterium med.
- Naturvårds- och friluftslivsplan, Kungälv kommun

Fältinventering

Fältinventering genomfördes genom att hela inventeringsområdet genomströvades. Utifrån beprövad kunskap och erfarenhet eftersöktes biotopkvaliteter och arter av betydelse för biologisk mångfald. Fältinventering genomfördes den 9-10 oktober 2018.

Naturvärdesobjekt och landskapsobjekt

Svensk Standard SS 19 90 00 innebär att områden av positiv betydelse för biologisk mångfald avgränsas och beskrivs som naturvärdesobjekt eller landskapsobjekt. Naturvärdeobjekten ska naturvärdesbedömas och utgöras av en dominerande naturtyp. Landskapsobjekten kan bestå av flera olika naturtyper och behöver inte naturvärdesbedömas.

Naturvärdesbedömning

Naturvärdesobjektens betydelse för biologisk mångfald bedöms enligt en skala i tre eller fyra naturvärdesklasser enligt figur 2. Vid bedömningen görs en sammanvägning av områdenas artvärde och biotopvärde.

Naturvärdesklass 1–3 är obligatoriska och naturvärdesklass 4 är ett tillägg. Vid denna inventering har naturvärdesklass 4 ingått.

Högsta naturvärde – naturvärdesklass 1 Störst positiv betydelse för biologisk mångfald
Högt naturvärde – naturvärdesklass 2 Stor positiv betydelse för biologisk mångfald
Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3 Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
Visst naturvärde – naturvärdesklass 4 Viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Figur 1: Naturvärdesklasser.

Detaljeringsgrad

Naturvärdesinventering enligt *Svensk Standard SS 19 90 00* kan utföras med olika detaljeringsgrad. Inventeringen genomfördes i detta fall med *detaljeringsgrad detalj*. Det innebär att redovisningen omfattar naturvärdesobjekt med en yta av 10 m² eller mer samt linjeformade objekt med en minsta längd av 10 m och 0,5 m bredd.

Tillägg

Naturvärdesinventering enligt *Svensk Standard SS 19 90 00* kan utföras med olika tillägg. Vid denna inventering har nedanstående tillägg ingått:

Tillägget *naturvärdesklass 4*, vilket innebär att även naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 - visst naturvärde - identifieras och avgränsas.

Tillägget *generellt biotopskydd*, vilket innebär att alla områden som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning om områdesskydd oavsett storlek, identifieras och kartläggs.

Tillägget *värdeelement*, vilket innebär att element som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärde eftersöks, kartläggs och redovisas.

Tillägget *detaljerad redovisning av artförekomst*, vilket innebär att förekomster av naturvårdsarter redovisas på karta eller med koordinater. Det innebär inte att arterna eftersöks noggrannare men att varje påträffad förekomst redovisas med större noggrannhet.

Naturvårdsarter

Med naturvårdsart avses art som indikerar att ett område har naturvärde eller som i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald. Bland naturvårdsarterna har rödlistade arter och skyddade arter särskild betydelse. Naturvårdsarter kan, men behöver inte, tillhöra en eller flera olika kategorier enligt nedan.

Med *rödlistad art* menas art som enligt den internationella naturvårdsunionens (IUCN) kriterier inte bedöms ha långsiktigt livskraftig population i Sverige utan löper risk att försvinna från landet. Rödlistade arter delas in i olika hotkategorier. NT= Nära hotad, VU = sårbar, EN = starkt hotad, CR = Akut hotad och RE = nationellt utdöd. Rödlistade arter markeras i rapporten med någon av ovanstående hotkategorier efter artnamnet. Kategorierna VU, EN och CR räknas som hotade.

Skyddade arter markeras i rapporten med (§) efter artnamnet. Med *skyddad art* eller *fridlyst* avses art som omfattas av förbud enligt 4–9 §§ Artskyddsförordningen. När det gäller fåglar, som samtliga är skyddade, är praxis att beakta rödlistade arter och arter som redovisas i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv. Stöd för en sådan praxis finns i Naturvårdsverkets handbok

(Naturvårdsverket 2009) där följande står att läsa: ”Även om alla fågelarter omfattas bör arter markerade med B i bilaga 1 till artskyddsförordningen, rödlistade arter samt sådana arter som uppvisar en negativ trend prioriteras i skyddsarbetet.” I handboken listas ett antal fågelarter vars populationer minskat med 50 % eller mer under perioden 1975–2005 enligt Svensk häckfågeltaxering. Dessa uppgifter är emellertid föråldrade och har därför inte beaktats i denna rapport såvida arterna inte är rödlistade eller redovisas i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv.

Skogsstyrelsen har tagit fram en förteckning över arter som genom sin närvaro indikerar att ett område har högt naturvärde i skog – *signalarter i skog*. Art som tillhör denna kategori markeras med (S) efter artnamnet. Arter som enligt Skogsstyrelsens förteckningar har lågt signalvärde i den aktuella regionen har inte beaktats.

Arter som bedöms uppfylla definitionen för naturvårdsart men som inte tillhör någon av ovanstående kategorier redovisas utan markering efter artnamnet.

Övrigt om arter

Inventering av arter syftar till att med rimlig säkerhet utgöra underlag naturvärdesbedömning samt avgränsning av naturvärdesobjekt och landskapsobjekt. Det innebär att det kan finnas fler naturvårdsarter, rödlistade arter och skyddade arter utöver de som påträffats och redovisats. För att med större säkerhet konstatera eller utesluta om vissa arter finns eller inte finns i ett område krävs normalt upprepade, specialiserade, artinriktade och fördjupade inventeringar.

De under inventeringen påträffade naturvårdsarterna har registrerats på Artportalen.

Resultat

Beskrivning av inventeringsområdet

Inventeringsområdet är beläget vid Tofta herrgård. Det norra delområdet är ca 2,5 ha stort och består främst av betesmarker och hällmarker. Det södra delområdet är ca 1,9 ha stort och utgörs främst av betade hällmarker och ädellövskog.

Informationskällor - tidigare kända uppgifter

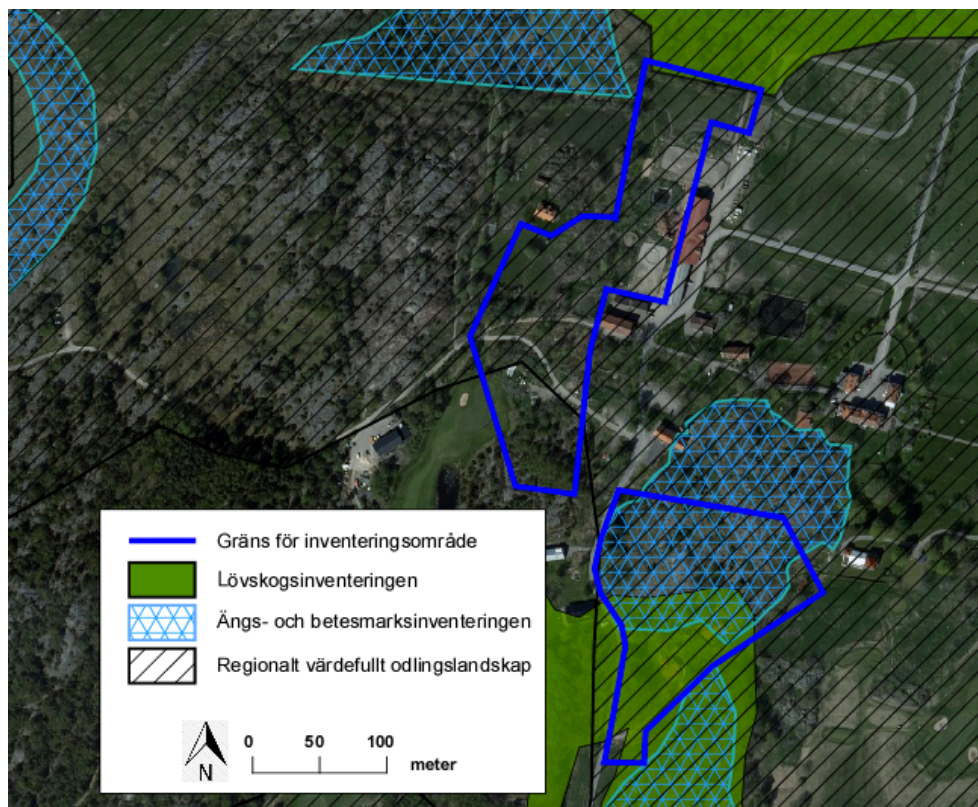
Naturinventeringar

Uppgifter om biologisk mångfald inom inventeringsområdet finns i följande källor (figur 3 och 4).

- Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd
- Länsstyrelsens lövskogsinventering
- TUVVA - Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering
- Länsstyrelsens inventering av regionalt värdefulla odlingslandskap
- ArtDatabankens Artportalen och Observationsdatabasen

Skyddsvärda träd

Fyra skyddsvärda träd finns i det södra delområdet. Det rör sig om två ekar och två bokar. Samtliga återfanns under fältinventeringen. Dessutom är hela inventeringsområdet beläget i en utpekad värde-trakt för skyddsvärda träd.

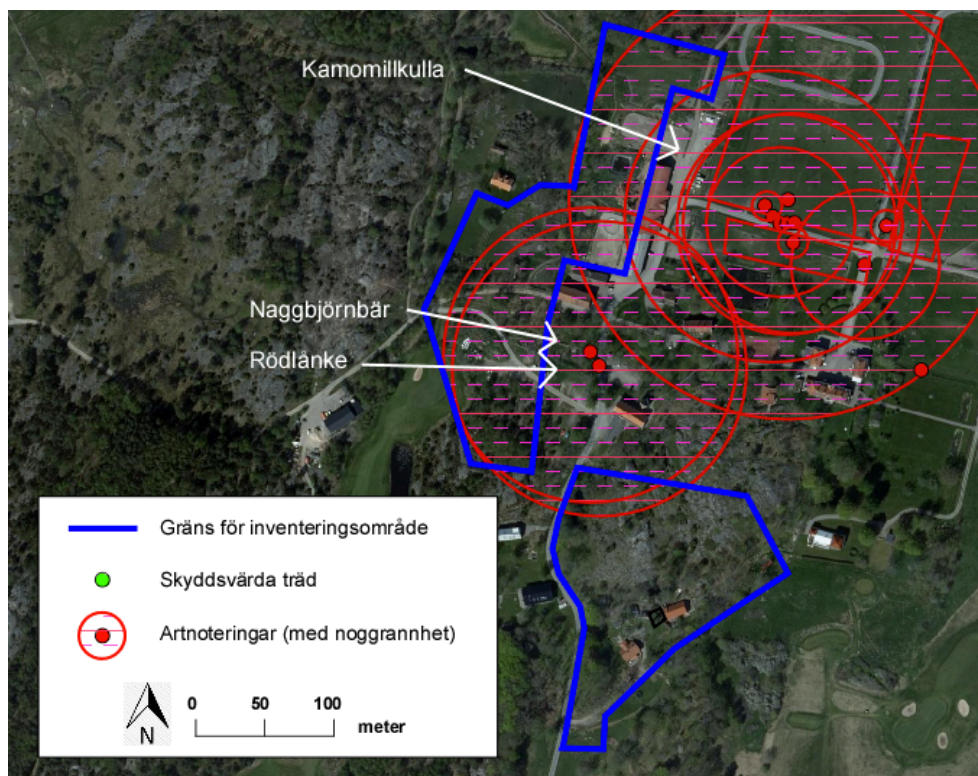


Figur 3. Tidigare kända uppgifter.

Naturvårdsarter

Det finns några relevanta fynd av naturvårdsarter i ArtDatabankens register (figur 4). Det gäller rödlånke *Lythrum portula* NT och naggbjörnbär *Rubus lamprocaulos* VU, båda rapporterade från en väggkant sannolikt belägen

mellan de två delområdena. Det kan emellertid inte uteslutas att lokalerna är belägna inom inventeringsområdet. Båda arterna eftersöktes under inventeringen utan framgång, björnbär är dock svåra att bestämma under senhösten. Vidare finns ett flertal fynd av kamomillkulla *Anthemis cotula* EN från betesmarkerna norr om Tofta herrgård, om inte inom det norra delområdet så åtminstone precis intill. Arten återfanns också inom området under fältinventeringen.



Figur 4. Tidigare uppgifter.

Av fåglar finns ett flertal fynd av naturvårdsarter från Tofta herrgård med omnejd, här medtages endast fynd där häckning inom inventeringsområdena kan misstänkas (dessa presenteras ej på karta). Det gäller följande arter:

Gröngöling *Picus viridis* NT (fynd av revirhävdande fåglar i lämplig biotop nästan årligen mellan 2006 och 2018). Skulle kunna häcka i de delar av delområdena (i synnerhet det södra) som innehåller ädellövskog. Arten påträffades även under fältinventeringen, men inga bohål eller andra tecken på häckning inom inventeringsområdet noterades. Inventeringsområdet kan dock säkerligen ingå i ett revir.

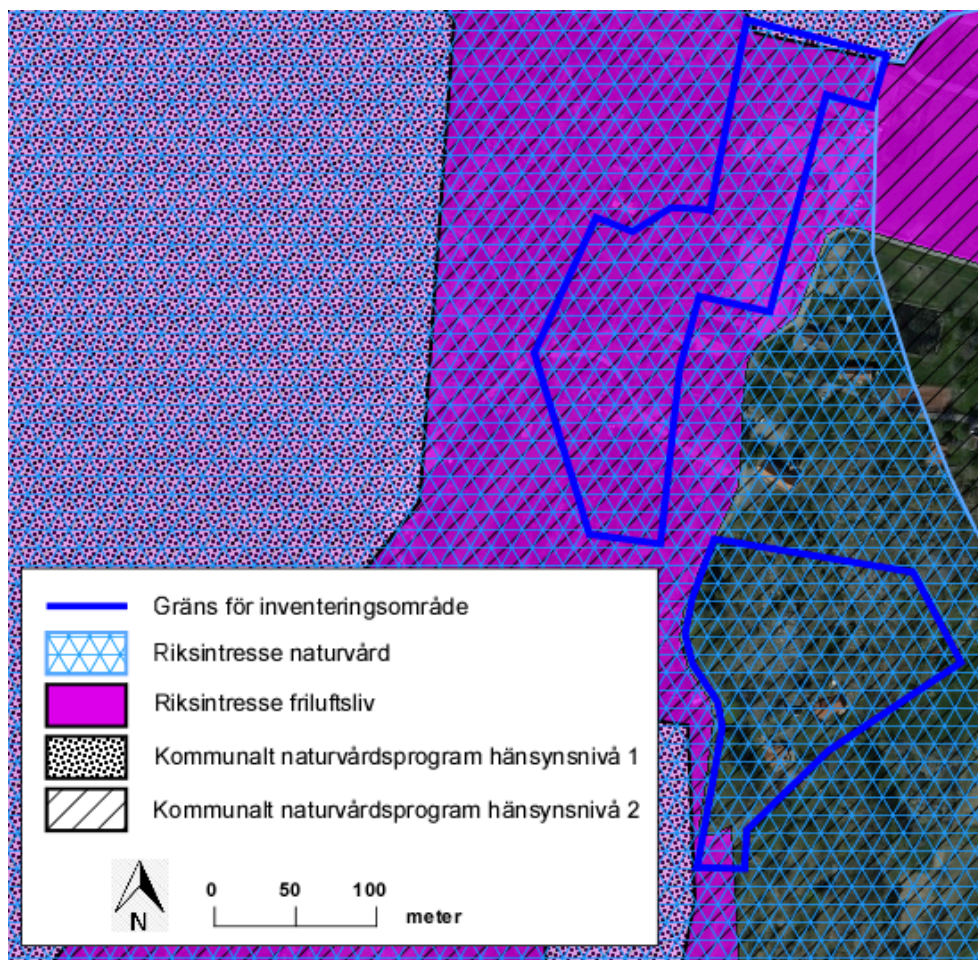
Hussvala *Delicon urbicum* VU (konstaterade häckningar de flesta år mellan 2003 och 2018). Arten häckar nästan uteslutande på byggnader, och bon hittades under fältinventeringen på ladugården i/intill det norra delområdet.

Sånglärka *Alauda arvensis* NT (revirhävdande fågel 2009). Betesmarkerna i det norra delområdet bedöms kunna ingå i ett revir.

Stare *Sturnus vulgaris* VU (påträffad i lämplig häckningsbiotop eller revirhävande 2011 samt 2016-2018). Bedöms kunna häcka i trädbärande delar av inventeringsområdet.

Gulsparv *Emberiza citrinella* VU (noterad revirhävande i lämplig biotop 2018). Bedöms kunna häcka i anslutning till betesmarker och buskmarker inom inventeringsområdet.

Övriga registrerade uppgifter hos ArtDatabanken bedömdes inte relevanta, då lokalerna sannolikt ligger utanför inventeringsområdet (koordinaterna har låg noggrannhet) eller beroende på att iakttagelserna är av tillfällig karaktär.



Figur 5. Områdesskydd.

Gällande områdesskydd

Hela inventeringsområdet ligger inom riksintrasse för naturvård, och det norra samt en liten del av det södra delområdet även inom riksintrasse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap. 6§. Större delen av området ligger inom hänsynsnivå 2 enligt kommunens naturvårds- och friluftslivsplan, förutom naturvärdesobjekt 1 som omfattas av hänsynsnivå 1 (figur 5). I övrigt finns

inga områdesskydd inom inventeringsområdet utöver de generella biotopskyddsobjekt som registrerades under fältinventeringen.

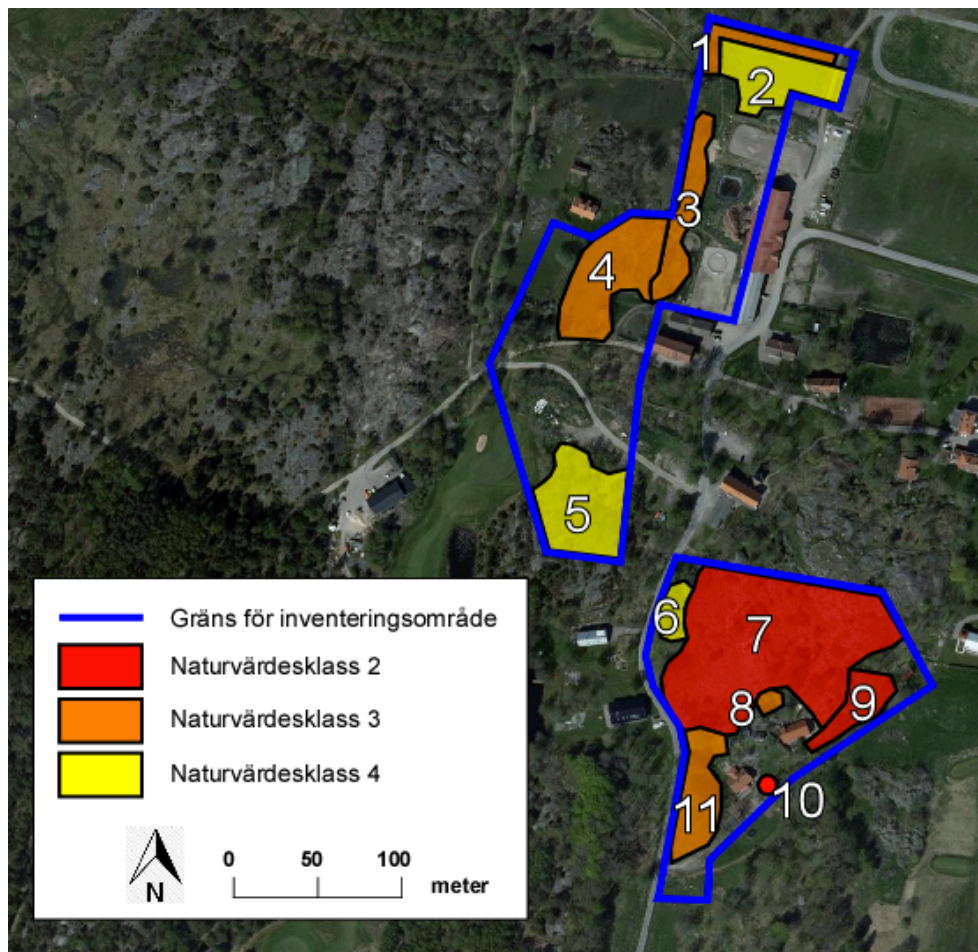
Inventeringsresultat

Områden som saknar naturvärde

Här presenteras de delar av inventeringsområdet som inte bedöms uppfylla kriterier för att betraktas som naturvärdesobjekt. I det norra delområdet finns igenväxande gräsytor samt vägar och andra hårdgjorda ytor vilka bedömdes sakna naturvärde. I det södra delområdet är det framför allt gräsmattor på tomtmark som bedömts sakna naturvärde.

Naturvärdesobjekt

Vid inventeringen identifierades elva naturvärdesobjekt, varav fem belägna i det norra delområdet och sex i det södra. Tre av dessa har bedömts ha visst naturvärde - naturvärdesklass 4, fem har bedömts ha påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 och tre har bedömts ha högt naturvärde – naturvärdesklass 2 (figur 6). Inga objekt bedömdes ha högsta naturvärde - naturvärdesklass 1. Katalog över naturvärdesobjekten återfinns på sidan 18.



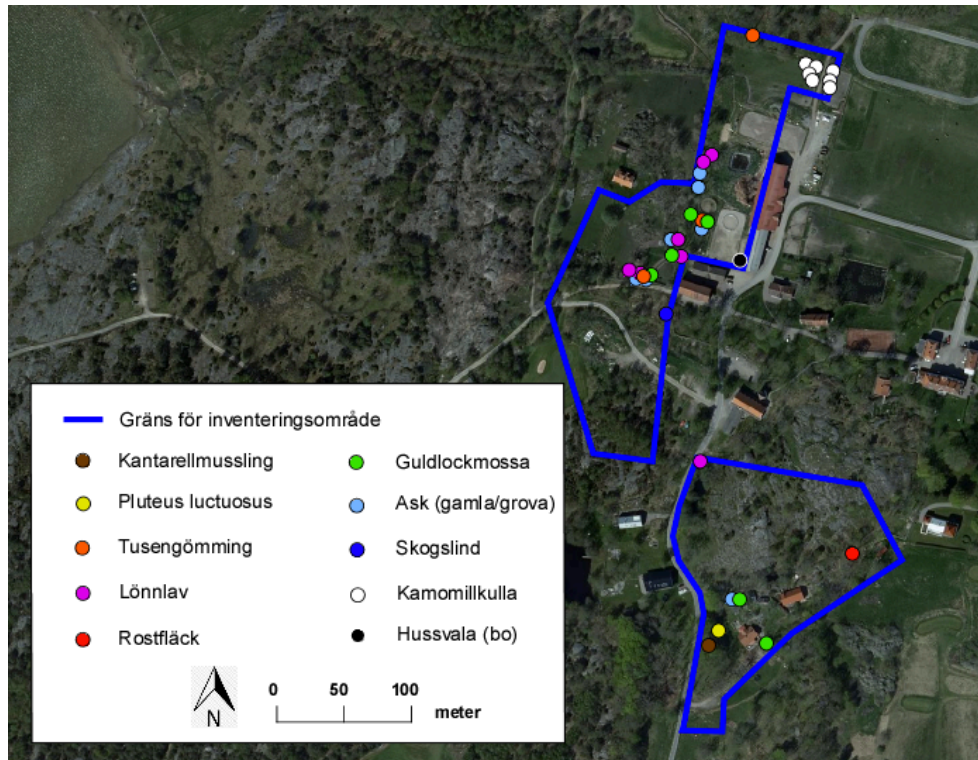
Figur 6. Naturvärdesobjekt.



Figur 7. Några naturvårdsarter - medurs från övre vänstra hörnet kantarellmussling, *Pluteus luctuosus*, lönnlav och kamomillkulla.

Naturvårdsarter

Sjutton naturvårdsarter påträffades vid inventeringen. Arterna listas nedan (tabell 1) och deras förekomster presenteras i figur 8 (endast rödlistade och skyddade arter samt signalarter). Sex signalarter påträffades; svampen *Pluteus luctuosus* (S liksom alla små sköldskivlingar), kantarellmussling (S), lönnlav (S), rostfläck (S), guldlockmossa (S) och skogslind (S). Den förstnämnda påträffades på en grov eklåga i naturvärdesobjekt 11, där även kantarellmussling hittades på bokgrenar. Lönnlav och guldlockmossa är spridda på ask, alm och ek i området. Rostfläck påträffades på ek i naturvärdesobjekt 9. Av skogslind påträffades ett mindre träd i trivial miljö. Den tidigare rödlistade och mindre allmänna silverlaven är spridd på äldre ask och alm. Den ovanliga svampen hagtornsskräling påträffades under hagtorn i naturvärdesobjekt 4, och den likaledes sällan rapporterade men troligen förbisedda svampen *Hypoxylon petriniae* (knuten till ask) hittades på en asklåga i samma naturvärdesobjekt. Den oansenliga svampen tusengömming (NT) hittades på askpinnar i naturvärdesobjekt 1, 3 och 4. Ask (EN) och skogsalm (CR) är vanliga arter som är hotade av svampsjukdomar. Ask är mycket spridd i området, både yngre och äldre träd. Endast de äldsta/grövsta träden presenteras i kartan. Alm är fåtaligare men ett par medelålders träd finns, dessa presenteras ej i kartan. Kamomillkulla (EN) påträffades med ett tjugotal exemplar i naturvärdesobjekt 2. Den är troligen talrikare tidigare på säsongen, men huvuddelen av denna population ligger utanför inventeringsområdet, i angränsande betesmarker. Kamomillkullan är mycket sällsynt i Sverige, och populationen runt Tofta herrgård är en av de största och stabilaste i landet. Arten är störningsgynnad och kan förväntas dyka upp vid exempelvis grävarbeten eller omrörning av jord.



Figur 8. Naturvårdsarter.



Figur 9. Hussvalebon under ladugårdens taköverhäng.

Av fåglar noterades överflygande ängspiplärkor (NT §) och gulsparvar (VU §), vilket dock under innevarande årstid säger föga om eventuell häckning i området. Det finns lämplig biotop för båda arterna inom inventeringsområdet. Gröngöling (NT §) hördes i det södra delområdet, även denna bedöms

kunna häcka i trädbärande delar av inventeringsområdet. Dock hittades inga bohål eller andra tecken på häckning. Inventeringsområdet kan säkerligen ingå i ett revir för arten. Flera bon av hussvala (VU, §) hittades under taköverhängen på ladugården som gränsar till det norra delområdet.

Tabell 1. Relevanta naturvårdsarter (rödlistade och fridlysta arter, signalarter samt ett par ovanligare arter) som observerades i inventeringsområdet under naturvärdesinventeringen. För varje förekomst anges vilken naturvårdskategori arterna tillhör (rödlistade anges med respektive hotkategori, signalarter anges med "S" och skyddade arter anges med "§").

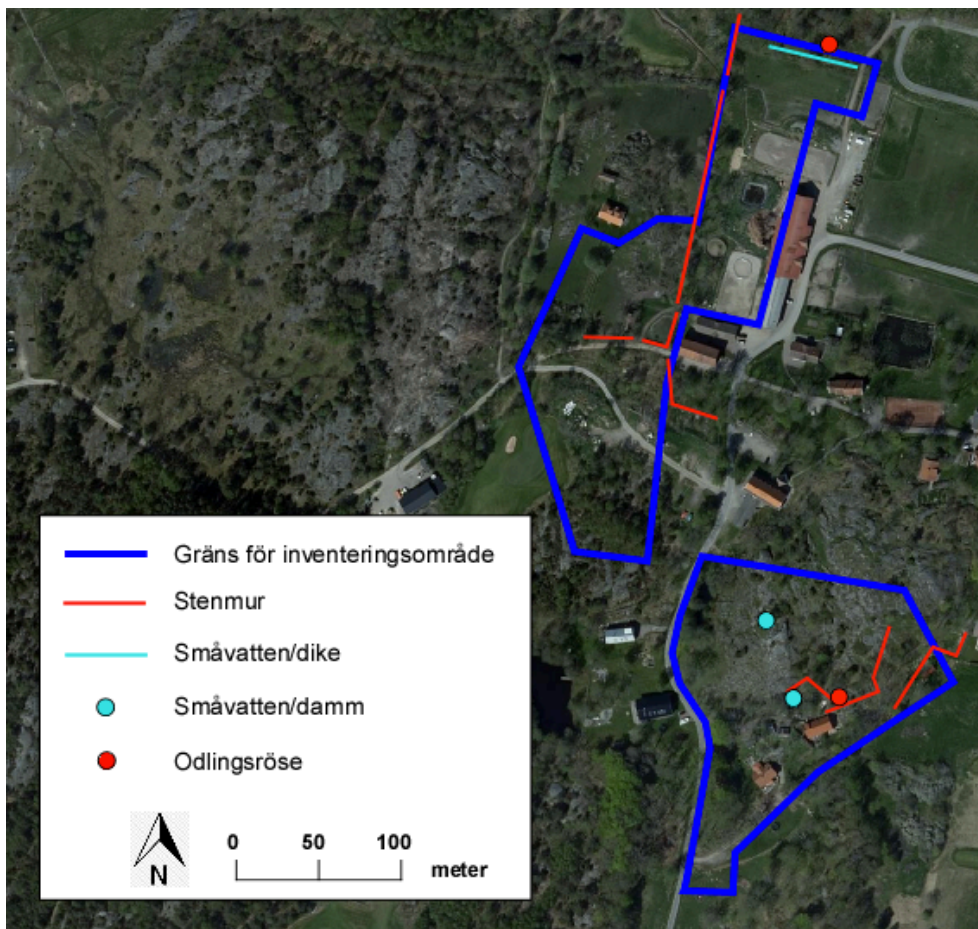
Svenskt namn	Vetenskapligt namn	Kategori
kantarellmussling	<i>Plicaturopsis crispa</i>	S
	<i>Pluteus luctuosus</i>	S
tusengömming	<i>Cryptosphaeria eunomia</i>	NT
	<i>Hypoxylon petrinae</i>	
hagtornsskräling	<i>Tubaria dispersa</i>	
lönnlav	<i>Bacidia rubella</i>	S
silverlav	<i>Parmelina tiliacea</i>	
rostfläck	<i>Arthonia vinosa</i>	S
guldlockmossa	<i>Homalothecium sericeum</i>	S
skogsalm	<i>Ulmus glabra</i>	CR
ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	EN
skogslind	<i>Tilia cordata</i>	S
kamomillkulla	<i>Anthemis cotula</i>	EN
gröngöling	<i>Picus viridis</i>	NT §
hussvala	<i>Delicon urbicum</i>	VU §
ängspiplärka	<i>Anthus pratensis</i>	NT §
gulspurv	<i>Emberiza citrinella</i>	VU §

Generella biotopskydd

Ett antal biotopskyddsområden som avses i 5§ i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken påträffades i inventeringsområdet. Det gäller åtta stenmurar, tre småvatten och två odlingsrösen. Dessa presenteras i figur 11.



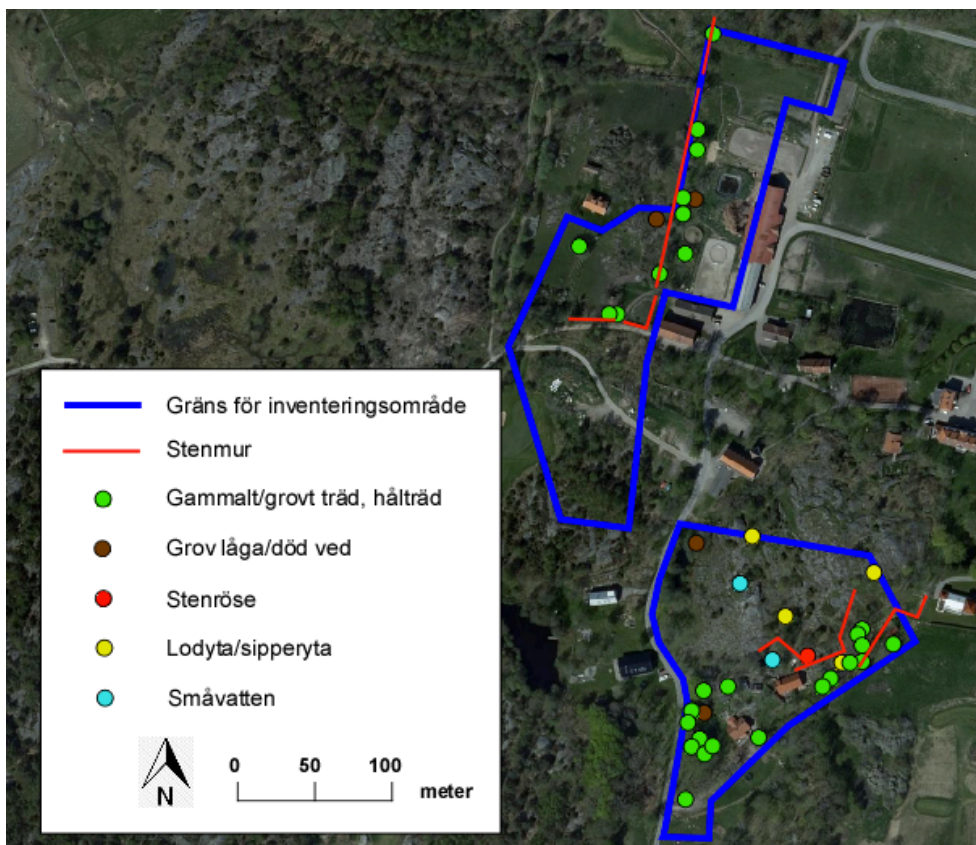
Figur 10. Stenmurar är de mest förekommande generella biotopskyddsobjekten i området.



Figur 11. Generella biotopskyddsobjekt.



Figur 12. Tre värdeelement på samma bild - två grova askar och en stenmur i naturvärdesobjekt 4.



Figur 13. Värdeelement.

Värdeelement

Element och strukturer som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärde har kartlagts och presenteras i figur 13. Det rör sig om 28 grova, gamla och/eller ihåliga lövträd, 4 grova lågor/torrakor/stubbar, 7 stenmurar, 2 småvatten, 1 stenröse och 3 lodytor/sippertytor.

Redovisning av naturvärdesobjekt

Objekt-ID: 1

Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3.

Dominerande naturtyp: Äng och betesmark.

Biotoper: Trädbärande betesmark

Beskrivning: Fårbetad hage med varierande hävd, ställvis tuvigt/fuktigt med tuvtåtel och tåg. Här finns ett glest trädbestånd av medelålders-äldre ek, ask och al, däribland enstaka grov ek. Även enstaka äldre hasselbuketter finns i objektet. Inslaget av död ved är måttligt och utgörs av ett antal torrakor samt ett flertal stubbar. Viss gödselpåverkan märks, bland annat genom förekomst av brännässlor. Ett dike genomkorsar objektet.

Biotopkvalitéer: Betesmark, stående död ved, dike, stenvmur.

Naturvårdsarter: Tusengömming *Cryptosphaeria eunomia* NT, ask *Fraxinus excelsior* EN.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen, samt i ett objekt i lövskogsinventeringen, naturvärdesklass 2.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv. Vardera ett dike, en stenvmur och ett odlingsröse i objektet bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Hänsynsnivå 1 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.

Kommentar: Objektet skulle eventuellt även kunna föras till naturtypen "Skog och träd". Naturvärdesobjektet fortsätter även utanför inventeringsområdet och knyter an till ett värdefullt lövskogsområde norrut.



Objekt-ID: 2

Naturvärdesbedömning: Visst naturvärde – naturvärdesklass 4.

Dominerande naturtyp: Äng och betesmark.

Biotoper: Betad gräsmark.

Beskrivning: Hårt betad hästhage med delvis söndertrampad grässvål med tydlig gödselpåverkan och inslag av smörblommor, jordreva och ogräsmaskros. Helt öppen så när som på en nyponbuske i norra kanten. Objektet omfattar även en remsa igenväxande betesmark med baldersbrå, skräppor och smörblommor längst i öster.

Biotopkvalitéer: Vålhävdad betesmark, bärande buske.

Naturvårdsarter: Kamomillkulla *Anthemis cotula* EN, enstaka exemplar i kanterna av objektet.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.

Kommentar: Objektet har lågt biotopvärde men visst - påtagligt artvärde i och med förekomst av en rödlistad art. Denna art (kamomillkulla) har dock betydligt starkare förekomster precis utanför inventeringsområdet.



Objekt-ID: 3

Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3.

Dominerande naturtyp: Skog och träd

Biotoper: Askdunge

Beskrivning: Glest askbestånd med inslag av enstaka gamla träd i igenväxande hagmark. Fältskiktet är högt och frodigt, och delvis kraftigt påverkat av gödsel från intilliggande gödselstad, därav finns ett stort inslag av brännässlor och bredbladiga gräs såsom hundäxing. Flera askar är gamla och med håligheter, varav några klena och senvuxna men även några grova med hamlingspår och kandelaberstruktur. Enstaka medelålders alm finns även i objektet. I norra delen finns även äldre asp och en grov tvåstammig svartpoppel. Objektet avgränsas i väster av en stenmur och enstaka stubbar av grov ask finns i objektet.

Biotopkvalitéer: Gamla ädellövträd, hålträd, hamlade träd, stenmur.

Naturvårdsarter: Tusengömning *Cryptosphaeria eunomia* NT, lönnlav *Bacidia rubella* S, silverlav *Parmelina tiliacea*, guldlockmossa *Homalothecium sericeum* S, skogsalm *Ulmus glabra* CR, ask *Fraxinus excelsior* EN.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv. En stenmur i objektet bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.



Objekt-ID: 4

Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3.

Dominerande naturtyp: Äng och betesmark.

Biotoper: Silikatgräsmark, hållmark.

Natura 2000-naturtyp: Kan möjligen föras till 6270 (Silikatgräsmark).

Beskrivning: Mager, bergig betesmark, delvis trädbärande med ask, asp, apal och hagtorn samt snår av slån. I objektets södra gräns står ett par grova-mycket grova askar med hamlingspår och håligheter. Död ved finns bland annat i form av en grov torraka och dito låga av ask. Objektet är mycket hårt betat (av häst) och trampskador finns i flera delar. Det finns gott om berg i dagen med rik förekomst bladlavar och mossor såsom tuschlav och kopparbryum. Fältskiktet är magert med fårsvingel, bergsyra och bergglim, men fläckvis syns viss gödselpåverkan med exempelvis ogräsmaskrosor.

Biotopkvalitéer: Naturbetesmark, grova ädellövträd, hålträd, bärande buskar, solexponerad död ved.

Naturvårdsarter: *Hypoxylon petriniae*, hagtornsskräling *Tubaria dispersa*, lönnlav *Bacidia rubella* S, silverlav *Parmelina tiliacea*, guldockmossa *Homalothecium sericeum* S.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv, och stenmurar i objektet bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.

Kommentar: Naturvärdesobjektet fortsätter utanför inventeringsområdet.



Objekt-ID: 5

Naturvärdesbedömning: Visst naturvärde – naturvärdesklass 4.

Dominerande naturtyp: Skog och träd

Biotoper: Hällmark, björkskog.

Beskrivning: Igenväxande hällmark/ljunghed med smärre öppna hällmarks-
partier med ljung och renlav omväxlande med skrevor med enbuskar
samt, där jordlagret är tjockare, skog av yngre björk och tall.

Biotopkvalitéer: Öppen hällmark, bärande träd och buskar.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.



Objekt-ID: 6

Naturvärdesbedömning: Visst naturvärde - naturvärdesklass 4.

Dominerande naturtyp: Småvatten

Biotoper: Damm

Beskrivning: Mindre, troligen ganska grund damm, väl beskuggad av omgivande bård av yngre-medelålders al. Dammen är nästan vegetationslös sånär som på lite mannagräs i kanterna. Stränderna är i huvudsak branta men flackare i nordänden.

Biotopkvalitéer: Småvatten, eventuella värden för groddjur.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Omfattas av riksintresse för naturvård. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.

Kommentar: Dammen ligger tydligt avskild från närliggande betesmark och bedöms därför inte omfattas av det generella biotopskyddet.



Objekt-ID: 7

Naturvärdesbedömning: Högt naturvärde – naturvärdesklass 2.

Dominerande naturtyp: Äng och betesmark

Biotoper: Silikatgräsmark, hållmark.

Natura 2000-naturtyp: 6270 (Silikatgräsmark).

Beskrivning: Kuperad, mager betesmark på hållmark med mycket berg i dagen. Hårt betetryck, i fältskiktet förekommer fårsvingel, blodrot, bergsyra, vårtåtel, gråfibbla och blåmunkar. Av hävdindikatorer kan nämnas bockrot, knägräs och kopparbryum. Stora partier utgörs av berg i dagen med bladlavar och mossor. Sipperytor och lodytor förekommer. Ställvis är objektet blockrikt. Buskskiktet utgörs av gamla enbuskar, och lågvuxna vildaplar och det glesa trädbeståndet utgörs av enstaka yngre björkar, ekar och tallar samt en del medelålders - äldre ask och ek i kanterna av objektet. Ett mindre småvatten finns i objektet.

Biotopkvalitéer: Vålhävdad naturbetesmark, solexponerad hållmark, bärande buskar, block, lodytor, sipperytor.

Naturvårdsarter: Skogsalm *Ulmus glabra* CR, ask *Fraxinus excelsior* EN.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen. Objektet ingår i objekt i Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering (TUVA).

Områdesskydd: Omfattas av riksintresse för naturvård. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan. Småvatten, stenmurar och odlingsrösen i objektet bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Kommentar: Objektet fortsätter utanför inventeringsområdet. Objektet har sannolikt mycket lång hävdkontinuitet, och vid ett besök under lämpligare säsong skulle troligen fler hävdindikatorer påträffas.



Objekt-ID: 8

Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3.

Dominerande naturtyp: Småvatten

Biotoper: Damm.

Beskrivning: Liten damm i kanten av betesmark, gränsande till tomtmark.

Delvis solexponerad damm med vattenvegetation främst bestående av mannagräs. I kanterna växer tåg. Västra änden av dammen är stensködd, i övrigt är stränderna flacka. Bedöms kunna fungera som reproduktionsmiljö för groddjur.

Biotopkvalitéer: Solexponerat småvatten. Värden för groddjur.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård och bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.



Objekt-ID: 9

Naturvärdesbedömning: Högt naturvärde - naturvärdesklass 2.

Dominerande naturtyp: Skog och träd

Biotoper: Ädellövskog

Beskrivning: Ekdominerad randädellövskog med inslag av bok och ask mellan bergssida och gammal väg och i kanten av en betesmark. Större delen av objektet betas. Objektet avgränsas delvis av en stenmur. På ömse sidor om vägen står två mycket gamla, ihåliga bokar. Flera ekar är grova-mycket grova. En del död ved finns i objektet, främst nedramlade grenar samt en del upplagda stammar och grenar.

Biotopkvalitéer: Grova ädellövträd, gamla träd, hålträd, död ved, stenmur, betad skog.

Naturvårdsarter: Rostfläck *Arthonia vinosa* S, ask *Fraxinus excelsior* EN.

Tidigare uppgifter: Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen. De två bokarna är upptagna i länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård. Stenmuren bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.



Objekt-ID: 10

Naturvärdesbedömning: Högt naturvärde - naturvärdesklass 2.

Dominerande naturtyp: Skog och träd

Biotoper: Grov ek

Beskrivning: Mycket grov solitär och solexponerad ek med håligheter och skrovlig bark.

Biotopkvalitéer: Grovt ädellövträd, hålträd, skrovlig bark.

Naturvårdsarter: Guldlockmossa *Homalothecium sericeum* S.

Tidigare uppgifter: Hela objektet ingår i objekt i länsstyrelsens lövskogsinventering med klass 2. Objektet är noterat som skyddsvärt träd enligt länsstyrelsens inventeringar. Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård. Hänsynnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan



Objekt-ID: 11

Naturvärdesbedömning: Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3.

Dominerande naturtyp: Skog och träd

Biotoper: Ädellövskog

Beskrivning: Ädellövskog på igenväxande hagmark dominerad av högstamig grov-mycket grov bok och ek. I den norra delen finns även grova askar. Enstaka grova-mycket grova eklågor finns i objektet, samt en del död klenved i form av nedfallna grenar. Buskskiktet består dels av inhemska arter som olvon och björnbär, men även snöbär förekommer rikligt.

Biotopkvalitéer: Grova ädellövträd, grova lågor,

Naturvårdsarter: Kantarellmussling *Plicaturopsis crispa* S, *Pluteus luctuosus* S, gulldlockmossa *Homalothecium sericeum* S, ask *Fraxinus excelsior* EN..

Tidigare uppgifter: Hela objektet ingår i objekt i länsstyrelsens lövskogsinventering med klass 2. Ett skyddsvärt träd (en ek) är noterad i objektet enligt länsstyrelsens inventeringar. Objektet ingår i regionalt värdefullt odlingslandskap enligt länsstyrelsen.

Områdesskydd: Objektet omfattas av riksintresse för naturvård. Hänsynsnivå 2 i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan.



Referenser

ArtDatabanken 2015. Rödlistade arter i Sverige 2015. ArtDatabanken SLU, Uppsala.

Kungälv kommun 2005. Naturvårds- och friluftslivsplan. Kungälv kommun.

Naturvårdsverket. 2009. Handbok för artskyddsförordningen. Del 1- fridlysning och dispenser. Naturvårdsverket handbok 2009:2. Stockholm.

Nitare, J. 2000. Signalarter. Indikatorer på skyddsvärd skog. Flora över kryptogamer. Skogsstyrelsen.

Svensk Standard SS 199000:2014. Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning.

Bilaga 2: PLANFÖRSLAG

2018-08-17

Inget konkret planförslag finns ännu, eftersom kommunen anser att aktuell utredning skall vara styrande. Dock finns en rad föreslagna åtgärder vilka betecknats med bokstäver och förklaras nedan. För spaverksamheten gäller åtgärder A-D, för bostadsbyggnaden åtgärd K, och för jordbruksverksamheten (m.m.) åtgärder E-J. Av de föreslagna åtgärderna, vilka i olika hög grad förväntas kunna medges i ny detaljplan, har vissa redan utförts i strid mot gällande detaljplan.

För förståelse av de föreslagna åtgärderna följer nedan:

- Bild 1:
 - Flygfoto 2016
 - Befintligt inom och utom planområdet
 - Åtgärder planerade enligt gällande detaljplan, vilka alltså ej ingår i aktuell planläggning.
- Lista över åtgärder aktuella i planläggningen:
 - (I) Spaverksamheten (A-D) på fastigheten Lycke-Tofta 1:9 (berör även Lycke-Tofta 1:7)
 - (II) Jordbruksverksamheten (E-J), med mera, på fastigheten Lycke-Tofta 1:7,
 - (III) Bostadsbyggnaden (K), på fastigheten Lycke-Tofta 1:9
- Bild 2:
 - Flygfoto 2016
 - Markeringar av åtgärder (A-K) aktuella i pågående planläggning
 - Skyddsområde kring byggnadsminnen
- Bild 3:
 - Detaljplan 328 a
 - Markeringar av åtgärder (A-K) aktuella i pågående planläggning
 - Skyddsområde kring byggnadsminnen

Vad gäller bild 1 och åtgärder planerade enligt gällande detaljplan (kryss), vilka alltså ej ingår i aktuell planläggning: Parallellt med aktuell planläggning pågår diskussion mellan lagfaren ägare av fastigheten Lycke-Tofta 1:7 och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inför ansökan om tillstånd till ändring av byggnadsminne, och därefter ansökan om bygglov, utom aktuellt planområde, inom Lycke-Tofta 1:7 och gällande detaljplans centrala, stora bygggrätt med bestämmelsen Q. De planerade åtgärderna är:

- Tillbyggnad åt norr av befintlig ekonomibyggnad för jordbruk
- Nybyggnad av två bostadshus. Bostadshuset västerut planeras rymma cirka tre bostäder, det österut en bostad.

Vad gäller bild 2 och 3 och dess markeringar av åtgärder:

- Markeringar i blå färg rör åtgärder inom gällande detaljplans kvartersmark
- Markeringar i röd färg rör åtgärder inom gällande detaljplans allmän platsmark natur och natur q.



Lista över åtgärder aktuella i planläggningen

(I.) Spaverksamheten (A-D), på fastigheten Lycke-Tofta 1:9 (berör även Lycke-Tofta 1:7)

Inom fastigheten Lycke-Tofta 1:9 (om 2 396 kvm) finns bostad och bedrivs spa- och kursverksamhet med möjlighet till övernattnng. Spa- och kursverksamheten tar i anspråk även delar av fastigheten Lycke-Tofta 1:7.

A. Möjliggöra (a) tillbyggnad och (b) fristående byggnader för övernattnng

- Spaverksamheten (exploator 1) har behov av att utöka och permanenta möjligheten till övernattnng för dess gäster. Detta föreslås genom (a) tillbyggnad till befintlig byggnad använd för spaverksamhet, och (b) byggrätter för befintliga, temporära övernattnngsbyggnader.

(a)

- Gällande detaljplaner anger för aktuell yta: kvartersmark B (bostadsändamål) q. Ytan ligger inom sedan tidigare inventerad ädellövskog.
- Befintlig spabyggnad, inom Lycke-Tofta 1:9, är placerad inom vad som i gällande detaljplan (nr. 238a) är en byggrätt för komplementbyggnad, inom bostadsfastighet. För den och dess användning finns bygglov. Byggnaden är uppförd för några år sedan, d.v.s. har i sig inte ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden planeras utökas genom förlängning åt främst sydväst, men möjligen även åt nordost, på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, det vill säga på s.k. prickmark. Förslaget från exploator 1 är tillbyggnad åt sydväst om byggnadsarea cirka 80 kvm, i befintlig byggnads hela höjd, och tillbyggnad åt nordost om byggnadsarea cirka 20 kvm, i befintlig byggnads hela höjd.
- Möjliggörs genom utökad byggrätt för byggnaden, inom aktuell kvartersmark Bq.

(b)

- Gällande detaljplaner anger för aktuell yta: allmän platsmark natur q, och kvartersmark Bq.
- Befintliga två mindre byggnader för övernattnng (fyra bäddar vardera) har uppförts efter beslut om tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2020-04-01. Enligt bygglovbeslutet skall byggnaderna uppföras helt inom kvartersmark Bq, vilket i viss mån har frångåtts.

B. (Juridiskt) möjliggöra befintlig tillfart och befintlig tomt

- Gällande detaljplan (nr. 238) anger för aktuell yta: allmän platsmark natur och q. Ytan ligger inom sedan tidigare inventerad ädellövskog och ängs- och betesmark.
- Befintlig byggnad för spaverksamheten vänder sin entré mot norr, alldeles nära fastighetsgräns i nordväst. Byggnaden angörs via angränsande fastighet Lycke-Tofta 1:7, och allmän platsmark natur q, där tillfartsväg och tomt hörande till spaverksamheten har anlagts. De utförda åtgärderna är inte bygg- eller marklovpåliggande, dock otillåtna enligt gällande detaljplan. Inom ytan kommer krävas tilläggat parkeringsplats tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelseförmåga.
- Möjliggörs genom att allmän platsmark, natur, q, tas i anspråk som kvartersmark för verksamhet.

C. (Juridiskt) möjliggöra befintlig parkering hörande till verksamheten.

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: allmän platsmark natur. Ytan ligger strax utom sedan tidigare inventerad ängs- och hagmark klass 3 och landskapsbildskydd.
- Spaverksamhetens gäster hänvisas till befintlig parkering på mark som i gällande detaljplan är allmän platsmark, på Lycke-Tofta 1:7, cirka 100 m sydväst om spabyggnaden. För parkeringen saknas bygglov.
- Möjliggörs genom att allmän platsmark, natur, tas i anspråk som kvartersmark för verksamhet/parkering.

D. Möjliggöra avstyckning av fastigheten Lycke-Tofta 1:9.

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: kvartersmark: B (bostadsändamål), q.
- I nuläget kan fastigheten inte styckas till att bli två fastigheter, d.v.s. en fastighet för bostad, annan fastighet för verksamhet, eftersom verksamheten företas i byggnad placerad inom vad som i gällande detaljplan är en byggrätt för komplementbyggnad till bostad.
- Möjliggörs genom ändrad användning på del av aktuell kvartersmark, från bostad till verksamhet, och genom att byggrätt för komplementbyggnad blir byggrätt för huvudbyggnad.



(II.) Jordbruksverksamheten (E-J), med mera, på fastigheten Lycke-Tofta 1:7

Inom fastigheten Lycke-Tofta 1:7 (om totalt 2 883 142 kvm, varav knappt hälften ligger inom gällande detaljplan, och en endast liten del berörs av aktuell planläggning) finns bostäder och bedrivs jordbruk, hotell- och konferensverksamhet, stall och caféverksamhet. Inom fastigheten finns enligt gällande detaljplan bl.a. central, stor byggrätt, med bestämmelsen Q. Byggrätten samstämmer med skyddsområde kring byggnadsminnen. Åtgärderna nedan ligger angränsande till och strax utom detta område, inte inom.

E. Möjliggöra nybyggnad av ekonomibyggnad/-er hörande till jordbruksverksamhet.

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: kvartersmark Y1 (golfändamål). Ytan ligger strax utom sedan tidigare inventerad ädellövskog, landskapsbildskydd och skyddsområde kring byggnadsminnen.
- Jordbruksverksamheten har behov av att utöka dess volym av ekonomibyggnader. Behovet kan, ur hänseendena verksamhetslogistik, topografi och kulturmiljö, endast i liten mån tillgodoses inom gällande detaljplans stora, centrala byggrätt (Q). Avsikten är att istället förlägga nybyggnad/-er väster, nordväst, eller norr om befintlig ekonomibyggnad (byggnadsminnesförklarad), där byggrätt för detta saknas.
- Möjliggörs genom ändrad användning på del av aktuell kvartersmark, från golfändamål Y1 till jordbruksändamål, samt genom ny byggrätt.

F. (Juridiskt) möjliggöra befintliga anläggningar hörande till jordbruksverksamhet.

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: kvartersmark Y1 (golfändamål). Ytan ligger strax utom sedan tidigare inventerad ädellövskog, landskapsbildskydd och skyddsområde kring byggnadsminnen.
- Befintliga anläggningar såsom urindamm, gödselplatta, paddock etcetera ligger, sedan före gällande detaljplans tillkomst, väster och nordväst om befintlig ekonomibyggnad (byggnadsminnesförklarad).
- Möjliggörs genom ändrad användning på del av aktuell kvartersmark, från golfvändamål till jordbruksändamål, samt genom byggrätt för anläggningar.

G. (Juridiskt) möjliggöra användning för jordbruket, av två (a & b) befintliga äldre byggnader

- Gällande detaljplan anger för aktuella ytor: (a) allmän platsmark natur respektive (b) allmän platsmark natur och q. Ytorna ligger strax utom (a) skyddsområde kring byggnadsminnen, och (b) sedan tidigare inventerad ädellövskog, ängs- och betesmark, [särskilt värdefull åkermark] och skyddsområde kring byggnadsminnen.
- Befintliga två, äldre, mindre byggnader (a) s.k. källarvind, och (b) fårhus ligger på allmän platsmark. Gällande detaljplan anger ingen användning för dem. Byggnaderna är i undermåligt skick. Avsikten är att möjliggöra vettig användning av dem, för jordbruksverksamheten, och på så vis samtidigt motivera fastighetsägarens upprustning och skötsel av dem.
- Möjliggörs genom att (a) allmän platsmark natur och (b) allmän platsmark natur q tas i anspråk som kvartersmark för jordbruksändamål.

H. (Juridisk) möjliggöra befintlig parkering och väg hörande till jordbruks-, hotell-/konferens- och/eller stallverksamhet, och möjliggöra utökning av parkering

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: allmän platsmark natur och q samt kvartersmark Y1 (golfändamål). Ytan ligger strax utom sedan tidigare inventerad ängs- och betesmark och skyddsområde kring byggnadsminnen.
- Befintlig parkering upptar en yta om cirka 2000 kvm, inklusive väg tvärs genom den. Parkeringen används för hotell-/konferens och stallverksamheten. Vägen är inte mark- eller bygglovpliktig, men otillåten enligt gällande detaljplan. För parkeringen saknas bygglov, och av allt att döma saknas tillstånd för de utfyllnader som utförts. Behov finns av utökad parkering.
- Möjliggörs genom att allmän platsmark natur q tas i anspråk som kvartersmark och genom ändrad användning av kvartersmark från Y1 golfändamål till att stödja parkering.



I. Möjliggöra nybyggnad av byggnad/-er för verksamhet

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: allmän platsmark natur och q samt kvartersmark Y1 (golfändamål). Ytan ligger strax utom sedan tidigare inventerad ängs- och betesmark och skyddsområde kring byggnadsminnen.
- Verksamheterna inom fastigheten Lycke-Tofta 1:7 (jordbruk, hotell- och konferensverksamhet, stall och caféverksamhet) har sammantaget nutida eller förmodade framtida behov av ökad byggnadsvolym. Behovet kan, ur hänseendena verksamhetslogistik, topografi och kulturmiljö, inte tillgodoses inom gällande detaljplans stora, centrala byggrätt (Q). Avsikten är att istället förlägga nybyggnad väster om den väg som korsar området i nord-sydlig riktning. Oklart i nuläget är vilken preciserad verksamhet som avses i nybyggnad, men det rör sig sannolikt om hotell-/konferensverksamhet, snarare än annan verksamhet.
- Möjliggörs genom att allmän platsmark natur q tas i anspråk som kvartersmark och genom ändrad användning av kvartersmark från golfändamål till verksamhetsändamål.

J. (Juridiskt) möjliggöra tillfart till bostadsfastigheten Lycke-Tofta 1:8

- Gällande detaljplan anger för aktuell yta: allmän platsmark natur.
- Bostadsfastigheten Lycke-Tofta 1:8 nås via befintlig tillfart på fastigheten Lycke-Tofta 1:7. Befintlig tillfart har flyttats/förlagts i strid mot gällande detaljplan. Gällande detaljplan anger för tillfarter över annans mark inte allmän platsmark väg, utan redovisar tillfarter över allmän platsmark natur, med markering betecknad entré.
- Möjliggörs genom att allmän platsmark natur tas i anspråk som allmän platsmark väg.

(III.) Bostadsbyggnaden (K), på fastigheten Lycke-Tofta 1:9

Inom fastigheten Lycke-Tofta 1:9 (om 2 396 kvm) finns bostad och bedrivs spa- och kursverksamhet med möjlighet till övernattnig.

K. (Juridiskt) möjliggöra befintlig tillbyggnad av enbostadshus.

- Gällande detaljplaner anger för aktuell yta: kvartersmark B (bostadsändamål) och q. Ytan ligger inom sedan tidigare inventerad ädellövskog.
- Tillbyggnad om drygt 15 kvm har för ett fåtal år sedan uppförts invid bostadshusets nordvästra fasad, på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas, det vill säga s.k. prickmark. Bostadshuset är äldre. Tillbyggnaden är bygglovpliktig. För den saknas bygglov och startbesked. I sammanhanget bör nämnas också att sedan senaste bygglovbeslutet för bostadshuset har utförts fasadförändring (fönster), för vilken bygglov saknas.
- Möjliggörs genom utökad byggrätt för bostadshuset.

(Därtill skall i nya detaljplanen tillfarten till bostadsfastigheten Lycke-Tofta 1:9 göras till allmän platsmark väg, istället för som i gällande detaljplan allmän platsmark natur med markering betecknad entré. Detta är dock en teknikalitet, som inte är relevant i aktuell utredning. Ingen förändrad placering av tillfart åsyftas, i jämförelse med gällande detaljplan/befintlig tillfart).



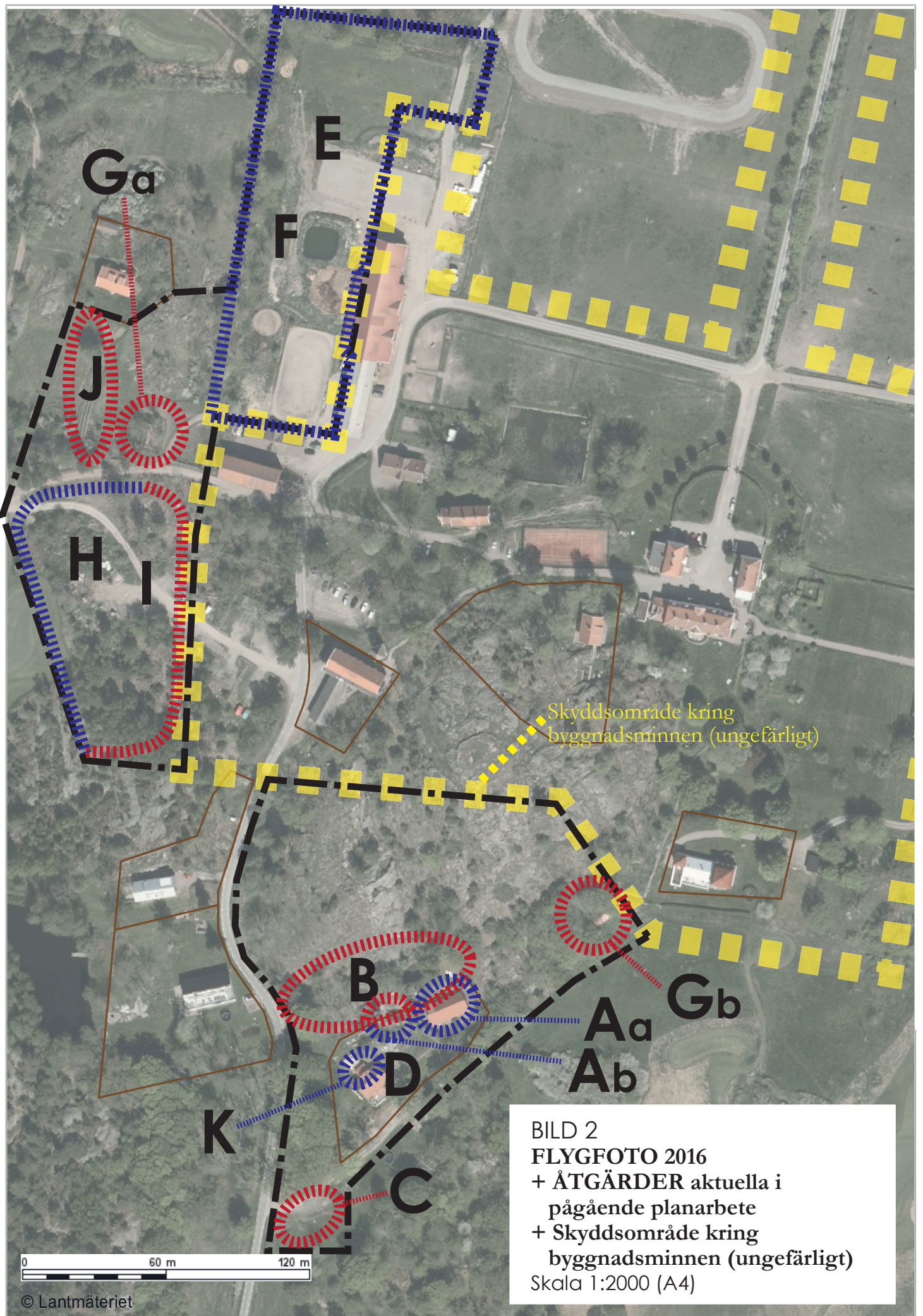


BILD 2
FLYGFOTO 2016
 + ÅTGÄRDER aktuella i
 pågående planarbete
 + Skyddsområde kring
 byggnadsminnen (ungefärligt)
 Skala 1:2000 (A4)

0 60 m 120 m

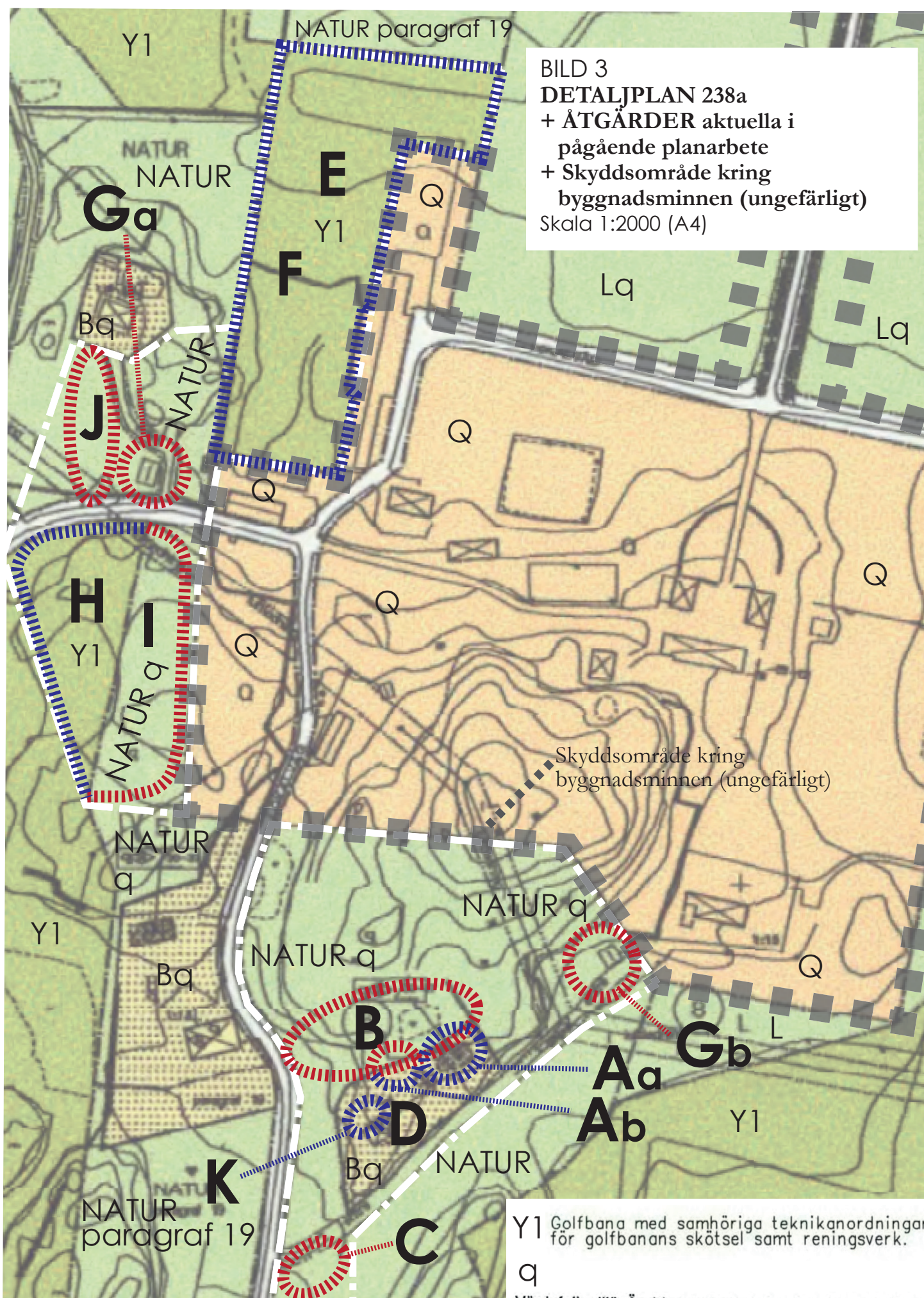


BILD 3
DETALJPLAN 238a
 + ÅTGÄRDER aktuella i
 pågående planarbete
 + Skyddsområde kring
 byggnadsminnen (ungefärligt)
 Skala 1:2000 (A4)

Skyddsområde kring byggnadsminnen (ungefärligt)

Q Kulturresevat, område med byggnadsminnen enligt länsstyrelsebeslut 1984-01-23. Användning av byggnaderna 1-10 och skyddsföreskrifter relateras till beslutet av byggnadsminne, bilaga 1.

Y1 Golfbana med samhöriga teknikanordningar för golfbanans skötsel samt reningsverk.

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.

INFO 2018-09-19

Först, några mer detaljerade önskemål, angående (II) Jordbruksverksamheten, och dess E, F och I, utöver vad som angivits i Bilaga 2: PLANFÖRSLAG (2018-08-17).

Sedan, 2 x äldre foton som exploatör 2 har insänt.

Önskemål planförslag

Nedan anges mer detaljerade önskemål, från exploatör 2. Se förklarande markeringar på flygfoto på nästa sida.

(II.) Jordbruksverksamheten (E-J), med mera, på fastigheten Lycke-Tofta 1:7

E. Möjliggöra nybyggnad av byggnad/-er för verksamhet

- Exploatör 2 har angett önskemålen:
 - E1 - Marken är plan och lämpar sig för bebyggelse av tex ridhus eller ett nytt kostall.
 - E2 - Maskinhall/halm/foderlada, 12 x 30 meter. Det låg en mindre byggnad på platsen när stallet byggdes.

F. (Juridiskt) möjliggöra befintliga anläggningar hörande till jordbruksverksamhet.

- Exploatör 2 har angett önskemålet:
 - F2 – Flytt av paddock 2 hit
- Kommentar ÅJ/Plan/Kungälv: F2 är bara ett exempel på jordbruks-/stallrelaterade anläggningar som behövs inom område F, varav många redan finns (sedan innan gällande detaljplan antogs). Bl.a. finns en idag för liten befintlig gödselplatta, väster om ladugården. Kommunens miljöenhet kräver att den förstoras, och att det byggs murar runt och helst tak ovanpå. Sådan konstruktion kräver bygglov, vilket inte kan ges förrän nya detaljplanen finns och medger jordbruksändamål/byggrätt för anläggningar. Vad jag vill få sagt är väl att hela ytan F väster om ladugården bör ianspråkta för jordbruksändamål/byggrätt för anläggningar, för att både bygglovspliktiga och icke bygglovspliktiga anläggningar skall vara juridiskt möjliga.

I. Möjliggöra nybyggnad av byggnad/-er för verksamhet

- Exploatör 2 har angett önskemålet: Maximal byggvoly/yta skulle vara 400 m². Med tanke på läget så är det i första hand att i anslutning till parkeringen kunna bygga en förråds/lagerbyggnad för gårdens alla verksamheter; jordbruksmaskiner, vagnar, gräsklippare och förbrukningsmaterial till hotellet och verksamheten i magasinet. Kan man i tillägg till det möjliggöra bebyggelse för "tillfällig vistelse" skulle det ge oss den flexibilitet vi behöver för framtiden.
- Kommentar ÅJ/Plan/Kungälv: Mindre troligt att användning tillfällig vistelse kan bli aktuellt, (p.g.a. begränsad kapacitet befintligt avloppsreningverk). Förråds-/lagerbyggnad då mer troligt.





Markeringarna av önskemål är bara skissartat placerade, och inte skalnliga.

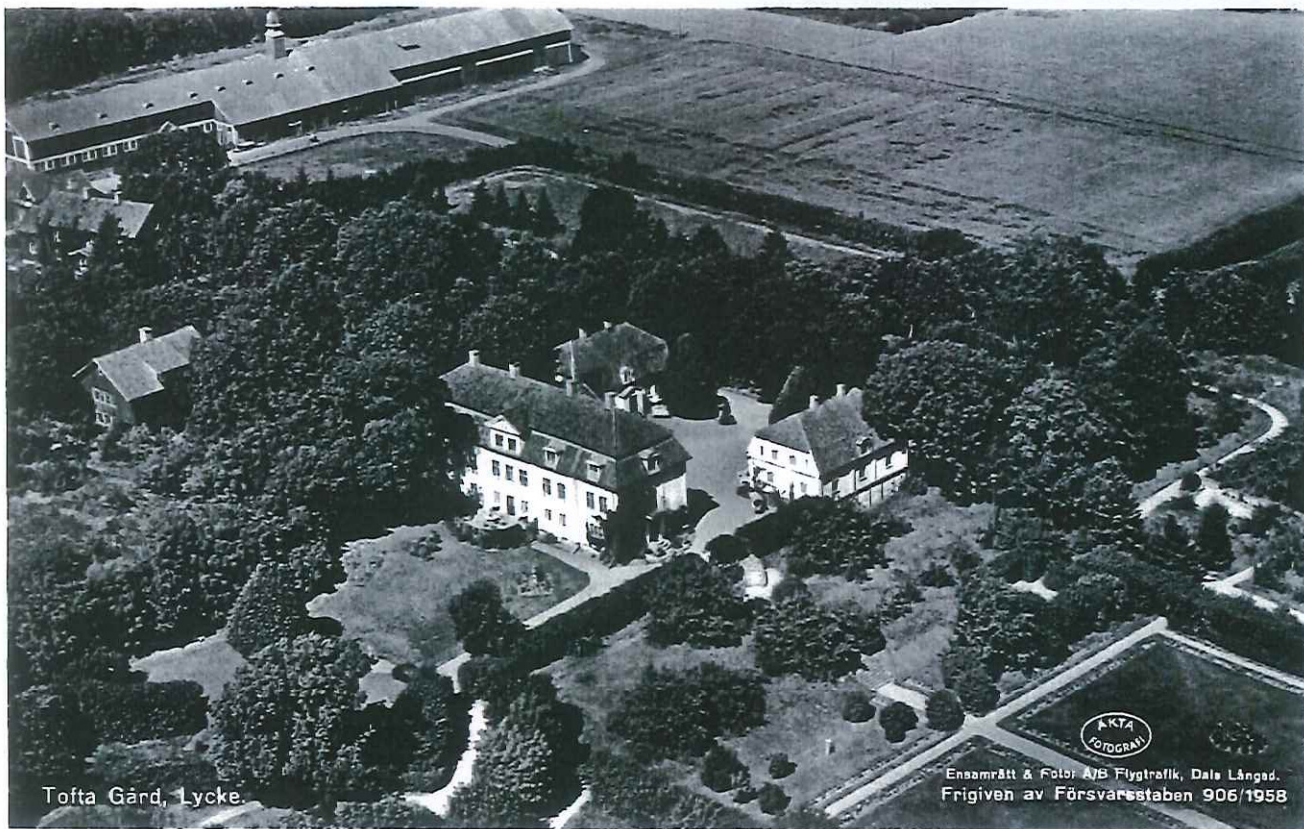
3 x äldre foton, följer på nästa sida

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

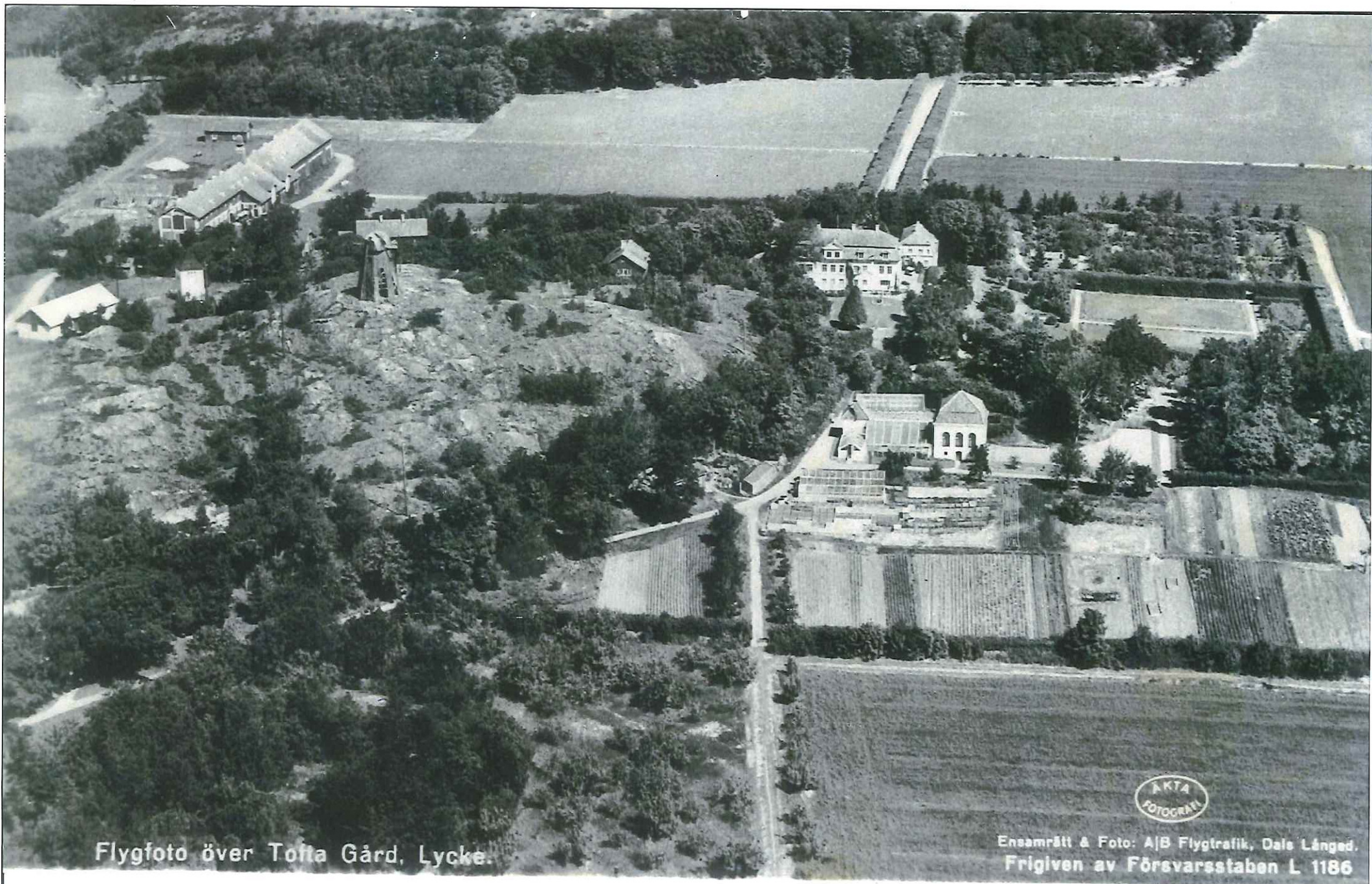


ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-632 37
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se



Tofta gård, Lycke.

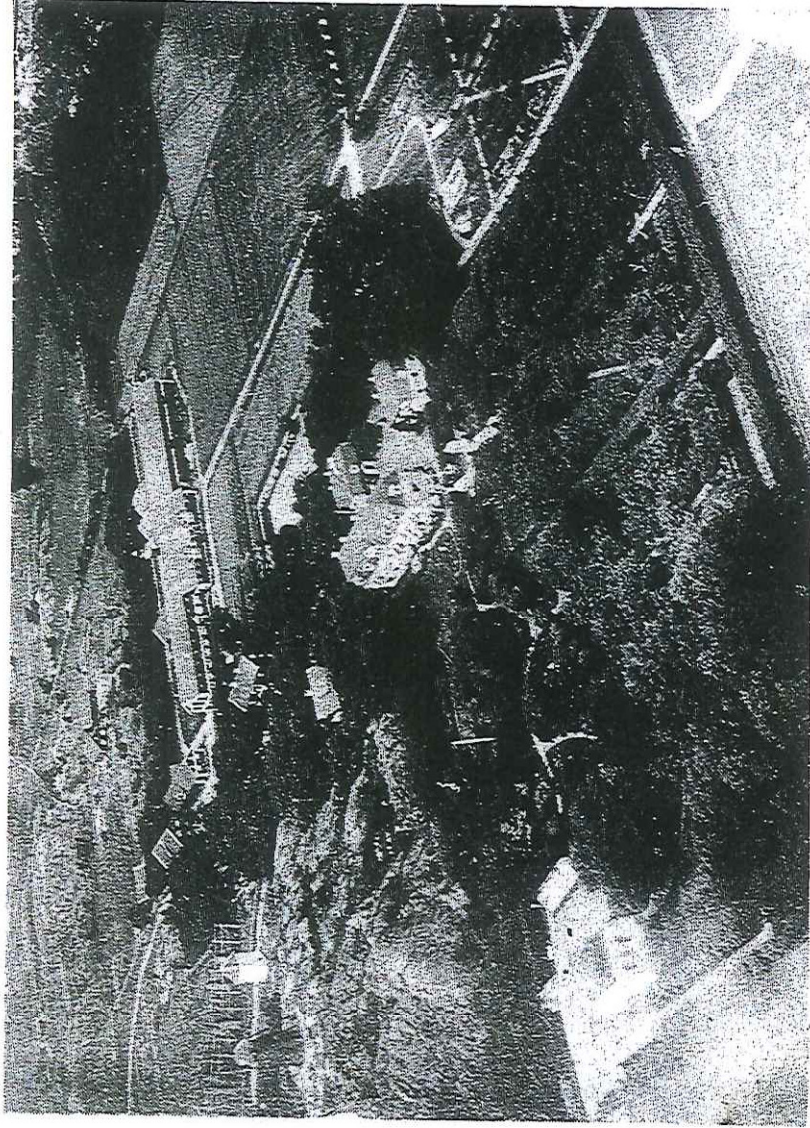
AKTA
FOTOGRAF
Egenskätt & Foto: A/B Flygtrafik, Dals Långed.
Frigiven av Försvarsstaben 906/1958



Flygfoto över Tofta Gård, Lycke.



Ensamrätt & Foto: A|B Flygtrafik, Dals Långed.
Frigiven av Försvarsstabn L 1186



Flygfoto taget av Oscar Blad på 1930-talet. (NM)
Den stora vädermjölkvarnen från 1807 syns till vänster
på bilden. Den användes till 1917 och stod kvar till
1957 då den ödelades genom brand.
Den stora stallbyggnaden har ännu sin ursprungliga tak-
form med gavelutbyggnader.