

**KUNGÄLV
KOMMUN**

Laga krafthandling
Ärende: KS2014/2218
2022-10-17
Aktnr. Hermansby 365



Planbeskrivning

Detaljplan för verksamheter och bostad

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

Kungälv kommun

Innehållsförteckning

Information.....	4
HANDLINGAR.....	4
HANDLÄGGNING	4
Inledning	5
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
KOMMUNALA BESLUT	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLAN.....	7
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	8
Förutsättningar och förändringar	9
MARKANVÄNDNING.....	9
NATUR.....	9
BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ, FORNLÄMNINGAR OCH LANDSKAPSBILD ..	14
GATOR OCH TRAFIK.....	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Motiv till planbestämmelserna	27
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN.....	27
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	28
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	28
UPPLYSNINGAR.....	28
Konsekvenser av planens genomförande	29
MILJÖMÅL.....	29
BEHOVSBEDÖMNING (6 KAP. MB)	30
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	31
MILJÖKONSEKVENSER	32
SOCIALA KONSEKVENSER.....	33
Genomförandebeskrivning	33
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	33

ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR	34
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER.....	34
ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR.....	34
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	35
EKONOMISKA FRÅGOR	36
TEKNISKA FRÅGOR	36
Medverkande tjänstemän och konsulter.....	36

Information

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

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

PLANHANDLINGAR:

1. Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning (denna handling).
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Illustrationskarta

ÖVRIGA HANDLINGAR:

4. Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
5. Samrådsredogörelse

UTREDNINGAR:

6. Kultur- och naturmiljöutredning, 2018-12-06
7. Arkeologisk utredning. (Publiceras när rapport är klar).

Samtliga handlingarna förutom fastighetsförteckningen finns på Kungälv kommun hemsida under planer och byggprojekt: <https://www.kungalv.se/Lycke-Tofta>

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

HANDLÄGGNING

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i maj 2017. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Under samrådstiden fanns möjlighet för myndigheter, fastighetsägare och andra som har intresse av planen att lämna in synpunkter på planförslaget. Efter samrådet har planförslaget reviderats utifrån inkomna synpunkter. Därefter ställs nu det reviderade planförslaget ut för granskning och allmänheten bereds återigen möjlighet att lämna synpunkter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan mindre justeringar göras utifrån inkomna synpunkter varpå planförslaget skickas för beslut om antagande. Beslut om antagande kan fattas av kommunstyrelsen eller av kommunfullmäktige.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd genomfördes under 21/6 – 12/7 2021. Granskning 12/5 – 26/5 2022. Detaljplanen antogs 220921.

Inledning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

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

HUVUDDRAG

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

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

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

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

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



Bild 1. Översiktskarta, Ljusblå områden betecknar gällande detaljplaner

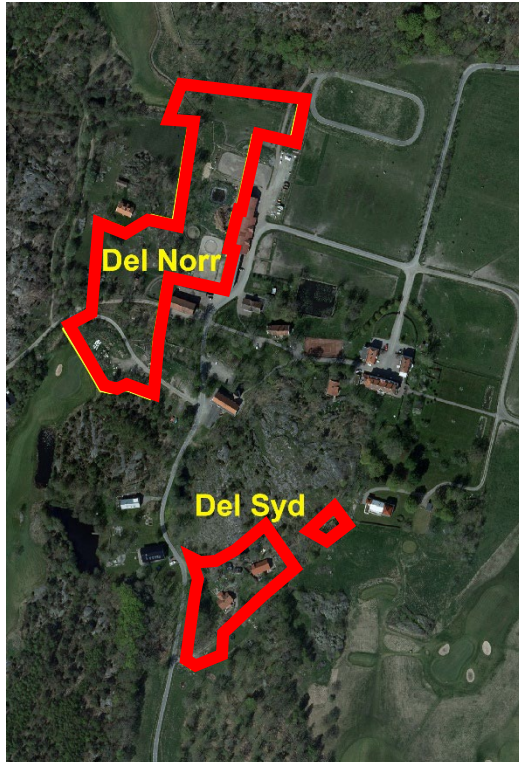


Bild 2. Röd linje visar planområdesgränserna

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fastigheten Lycke-Tofta 1:9 ("del syd" cirka 5 400 m², bostad och spa) samt del av fastigheten Lycke-Tofta 1:7 ("del norr" omfattar 19 980 m², och i "del syd" 520 m² (fårhus).

Planområdet är i privat ägo och är totalt cirka 25 900 m².

Tidigare ställningstaganden

KOMMUNALA BESLUT

I kommunstyrelsens beslut 2015-02-18 § 70 gavs positivt planbesked för att ändra befintlig detaljplan för fastigheten Lycke-Tofta 1:9, för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad som idag används för spa- och kursverksamhet. Tillbyggnaden är tänkt att innehålla möjlighet till övernattnig.

Uppdragsdirektiv godkänt av planchef 2017-05-30 föregicks av dialog med samhällsbyggnadsutskottet, och rymmer ambitionen att möjliggöra även ekonomibyggnad för jordbrukets behov på fastigheten Lycke-Tofta 1:7.

ÖVERSIKTSPLAN

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan 2010.

DETALJPLAN

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

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

Fastigheten Lycke-Tofta 1:7 är endast delvis planlagd. Gällande detaljplan anger stor, central byggrätt med bestämmelsen kulturreservat (Q). Samma område utgör skyddsområde kring byggnadsminnen. Planområdet omfattar inte denna byggrätt, men tangerar den. Planområdet omfattar kvartersmark med användningen golfbana (Y1) och allmän platsmark NATUR och NATUR (q). Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

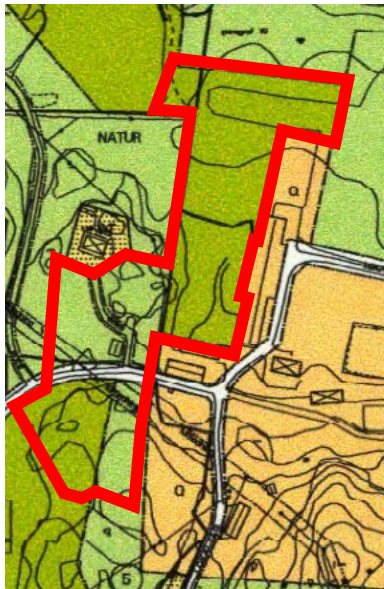


Bild 3. Gällande detaljplan del Norr
Mörkare grön, Y1, är markanvändning golfbana vilket inte överensstämmer med dess verksamhet, jordbruk.

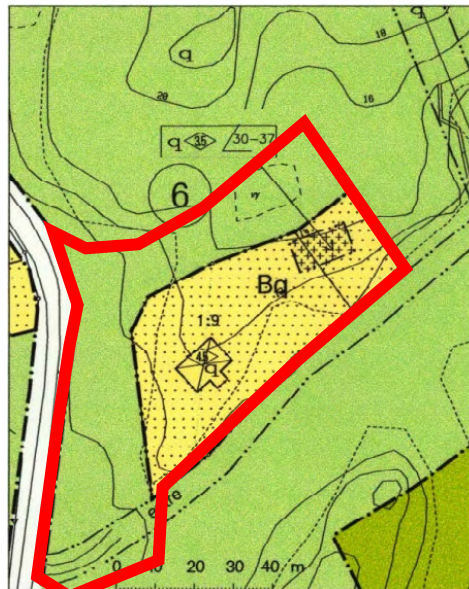
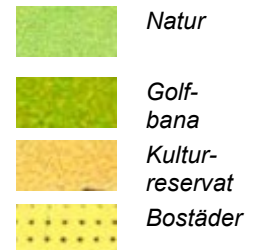


Bild 4. Del Syd, inzoomad, gällande detaljplan.



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

- | | |
|----|---|
| q | "Värdefull miljö. Ändring av byggnad och naturmark får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart." |
| Q | "Kulturreservat, område med byggnadsminnen enligt länsstyrelsens beslut 1984-01-23. Användning av byggnaderna 1 – 10 och skyddsföreskrifter relateras till beslutet av byggnadsminne, bilaga 1." |
| Y1 | "Golfbana och därmed samhöriga ändamål såsom klubbhus och parkering m.m." |

KOMMUNALA STYRDOKUMENT

NÄRINGSLIVSPLAN FÖR KUNGÄLV KOMMUN

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

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

NATURVÅRDS- OCH FRILUFTSPLAN

"Naturvårds- och friluftsplàn", antagen av Kommunfullmäktige 2005, beskriver kommunens natur, naturvärden samt värden för friluftslivet och fungerar bland annat som ett underlag i fysisk planering. 2005 restaurerades våtmark finansierad bland annat med LIP-medel söder om aktuellt område.

PLANPROGRAM, FASTIGHETSPLANER ETC.

Området omfattas inte av planprogram eller fastighetsplan.

Förutsättningar och förändringar

MARKANVÄNDNING

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet används idag för jordbruksverksamhet på norra delen men befintlig detaljplan har användning golfbana. Södra delen är en bostadstomt.

PLANFÖRSLAG

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära att verksamheten som finns på platsen idag kan vidareutveckla sin verksamhet. Markanvändningen ändras till jordbruk, odling och djurhållning för norra delen, för att överensstämja med befintlig verksamhet.

Södra delen är för bostad, tillfällig vistelse och besöksanläggning för att befintlig verksamhet ska kunna fortsätta att utvecklas och utöka sin verksamhet.

NATUR

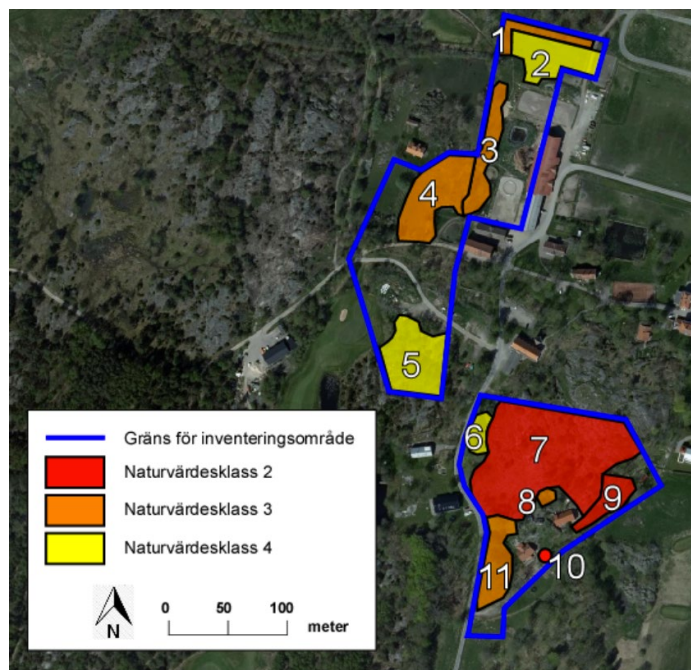
MARK OCH VEGETATION

Förutsättningar

Planområdet består idag till största del naturmark med höga kulturvärden.

I arbetet med detaljplanen har en Kultur- och naturmiljöutredning gjorts. (Naturcentrum, Mats & Arne Arkitektkontor och Kula AB, 2018-12-06). En bilaga till denna utredning är en Naturvärdesinventering (Naturcentrum, 2018-11-29). En generell beskrivning av en naturvärdesinventering bygger på tidigare känd kunskap kompletterad med geografiskt avgränsad inventering i fält. I Natur- och kulturmiljöutredningen har även konsekvensanalys med redovisning av föreslagna åtgärders påverkan (både natur- och kulturmiljöfrågor). I Natur-

och kulturmiljöutredningen ges även förslag på planbestämmelser och generella kompensationsåtgärder. (Dessa analyser och förslag på planbestämmelser och kompensation bygger på en version av detaljplanen som i senare skede justerats något).



1. Trädbärande betesmark
2. Betad gräsmark
3. Askdunge
4. Silikatgräsmark, hållmark
5. Hållmark, björkskog
6. Damm
7. Silikatgräsmark, hållmark
8. Damm
9. Ädellövskog
10. Grov ek
11. Ädellövskog

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

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

NVI (generellt) resulterar i utpekande av geografiskt avgränsade naturvärdesobjekt. Dessa klassas från klass 1 till 4 där naturvärdesklass 1 innebär högsta naturvärde och naturvärdesklass 4 innebär visst naturvärde. Aktuell NVI pekar ut elva naturvärdesobjekt med naturvärdesklasser 2 – 4, se bild 5. Naturvärdena är i första hand knutna till betesmarker och ädellövträd.

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

Det finns flertal fågelarter noterade i området i och i anslutning till planområdet, däribland är det sannolikt att det förekommer häckning av gröngöling inom planområdet. För att undvika eventuella konflikter med artskyddsförordningen bör inga lövträd med stamdiameter över 50 cm i brösthöjd tas ner i samband med genomförandet av detaljplanen.

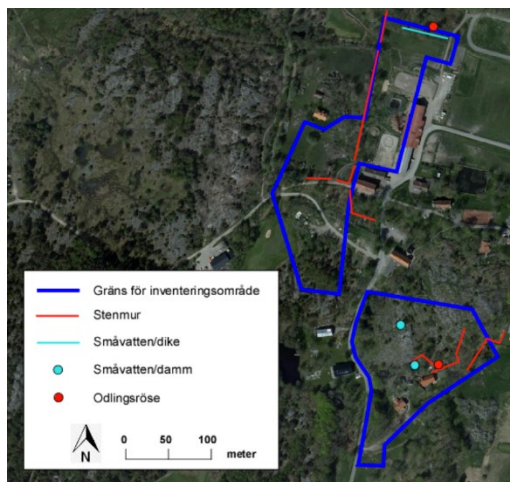


Bild 6. Objekt med generellt biotopskydd

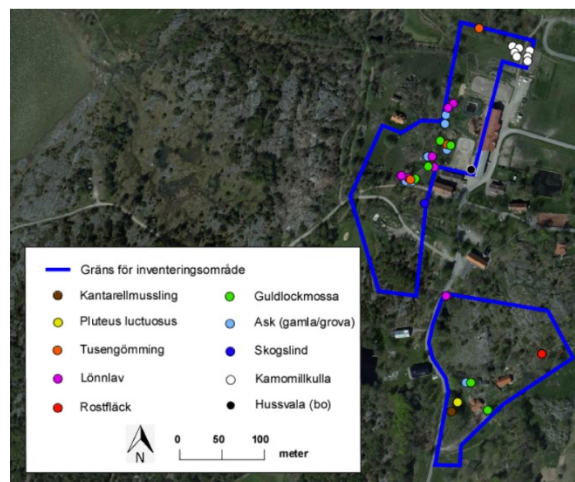


Bild 7. Naturvårdsarter

Planförslag

Planförslaget bedöms generellt inte innebära någon påtaglig skada på naturvärdena i området. Det är dock viktigt att stenmurarna inom planområdet bevaras för biologisk mångfald och de är omfattas fortsatt av biotopskydd, de är värdeelement och är skyddade av det generella biotopskyddet. Det är också viktigt att grova lövträd inte avverkas i samband med framtida utveckling. Detta gäller även vid eventuella grävarbeten som kan påverka trädens rötter eller markens hydrologi. Värdefulla träd skyddas i planen från avverkning, skyddsbestämmelser har införts i plankarta, inom NATUR "träd" och inom kvartersmark "n1", träd definieras genom stamdiameter och att det avser ädellövträd. Upplysning gällande att minimera bulleralstrande åtgärder och undvika avverkning under perioden 1 april – 15 juli har införts i plankartan.

Skyddsbestämmelser för stenmurar/stengärdesgårdar finns i plankartan som att de "ska bevaras för att skydda och bibehålla kulturmiljön", inom allmänplatsmark "q" samt inom kvartersmark "n2".

I Del Norr finns påträffat arten Kamomillkulla i dike intill grusväg. Kamomillkullan ligger i huvudsak inom NATUR och i en mindre del inom jordbruksmark/hagmark, som inte får bebyggas. Kamomillkullan är fridlyst och för närvarande finns det enbart fyra stabila lokaler med kamomillkulla i Sverige varav tre i Bohuslän och två av dem i Tofta. Dispens krävs från

artskyddsförordningen om exempelvis schaktning ska göras. Plankarta och illustrationskarta har markerat vart arten finns. Samt upplysande information i plankarta "Artskyddade objekt - Kamomillkulla - Ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt dispens för fridlysta arter enligt artskyddsförordningen (2007:845)". Kungälv kommun har inom det pågående arbetet med ny Naturvårds- och friluftslivsplan, som förslag att utse kamomillkullan till en av ansvarsarterna för kommunen. Det betyder att Kungälv kommun har ett ansvar att bevara och säkerställa dess livsmiljö. Arten är både fridlyst och rödlistad (EN) och en stor andel av Sveriges population av kamomillkulla finns i området runt Tofta herrgård. Trafikverket har dessutom markerat vägkanterna vid Tofta herrgård för artrika just pga kamomillkullan."

Vid utökning av parkeringsplatsen, för rörelsehindrade, i Del Syd, bör hänsyn tas vid intrång intill damm i naturvärdesobjekt 8, vilket emellertid bedöms som naturvärdesklass 3. Dammen är inom NATUR, vilket innebär att den kommer bevaras som den är. Även inom tomten för spa-byggnaden finns en stenmur. Planen reglerar att även den ska bevaras.

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

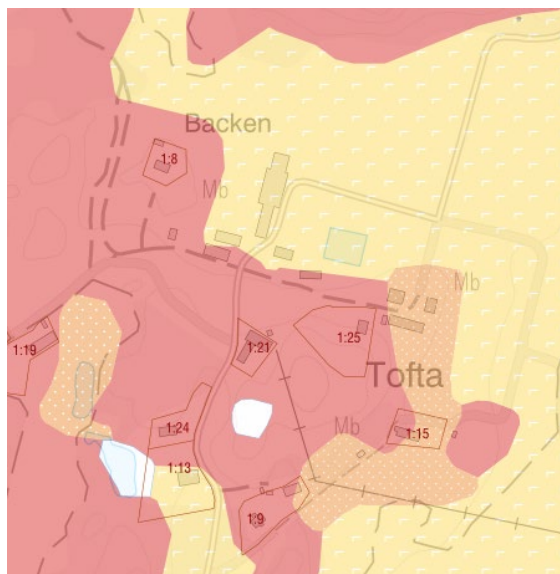
Generella åtgärder som kan skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald inom planområdet är att vid alla typer av avverkning bör både ris och grenar lämnas i högar inom området för att bidra till biologisk nytta. Även stockar lämnas kvar i området, antingen utspritt på lämpligt sätt, eller upplagt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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar

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

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



Rött = urberg,

Gult = Postglacial finlera,

Orange = Postglacial finsand

Bild 8. Jordartskarta

Planförslag

Geotekniska förhållandena anses gynnsamma. Byggnader inom området bedöms kunna grundläggas med platta på mark där jordens jorddjup är små. Där byggnader placeras på mäktigare lerlager eller på ojämna jorddjup krävs sannolikt pågrundläggning för att undvika sättningsskador på byggnaderna.

FÖRORENAD MARK

Förutsättningar

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

Under tidigt skede under aktuell planläggning framkom att parkering anlagts utan bygglov och i strid mot gällande detaljplan inom Lycke-Tofta 1:7, på västra sidan om väg 606. Anläggningen är utförd i omgångar under lång tid med sten, jord, grus och stubbar från när vägar och vägdiken underhållits och från anläggningen av områdets avloppsreningsverk. Uppfyllnad har utförts utan erforderligt marklov och någon anmälan till kommunens miljöenhet avseende återvinning av massor för anläggningsändamål har inte lämnats. Uppgifterna som i efterhand lämnats rörande massornas ursprung och innehåll bedöms vara trovärdiga, och med detta får saken anses vara utredd i tillräcklig omfattning.

Planförslag

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

SOCIALA ASPEKTER

Förutsättningar

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

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

Planförslag

Detaljplanen medför inga förändringar.

RADON

Förutsättningar

Planområdet är klassificerat som låg- till normalradonområde.

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

Planförslag

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

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Förutsättningar

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

FRILUFTSLIV

Förutsättningar

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

Tofta naturreservat, som ligger strax väster om Tofta herrgård, utgör ett betydelsefullt utflyktsmål. För att nå naturreservatet via någon av de två entréerna till reservatet är man hänvisad till att passera genom herrgårdsområdet. Närheten till Tofta herrgård innebär att besök i naturreservatet i viss utsträckning kombineras med besök till fots i herrgårdsskapet.

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

Planförslag

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

DJURHÅLLNING

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

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

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

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

Miljöpåverkan av djurhållning

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

Skyddande skogsområde eller kulle mellan hästverksamheten och bebyggelsen kan möjliggöra kortare skyddsavstånd än 200 m för att halten hästallergen ska vara låg. Omvänt gäller att ett längre avstånd kan behövas om bebyggelse ligger i vindriktningen och att skyddande kulle/ topografi eller växtlighet saknas. Det finns även andra aspekter förknippade

med hästverksamheter som kan ge upphov till olägenhet t.ex. lukt från djur och gödselhanteringen samt problem med flugor.

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

Planförslag

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

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖ, FORNLÄMNINGAR OCH LANDSKAPSBILD

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

Under rubriken "Förutsättningar - Tofta herrgård med omgivning" beskrivs förutsättningarna för hela det område runt Tofta herrgård som har höga kulturvärden. Därefter beskrivs förutsättningarna specifikt för planområdets Del Norr respektive Del Syd.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Förutsättningar – Tofta herrgård med omgivning

Kultur- och naturmiljöutredning (2018-12-06) har utförts av Naturcentrum AB, Mats & Arne Arkitektkontor och Kula AB. Två bärande kapitel i den utredningen heter "Kulturmiljö – landskap" respektive "Kulturmiljö – bebyggelse". De två områden som utgjorde utredningens inventeringsområde överensstämmer i allt väsentligt med detaljplanens Del Norr och Del Syd.

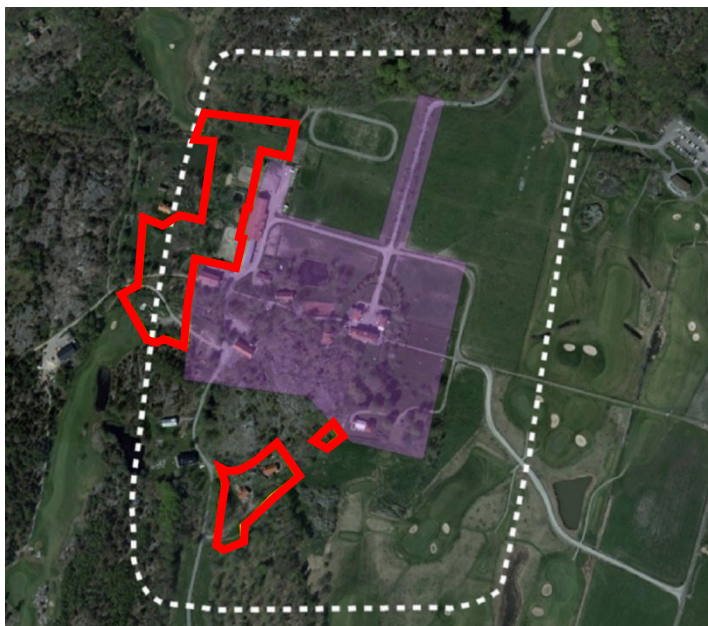


Bild 9.

Röd linje; Ungefärlig plangräns.

Lila färg, ungefärlig utbredning av kulturresevatet Tofta herrgård och gräns för byggnadsminnets skyddsområde.

Vit streckad linje, objektet Tofta herrgård i det kommunala kulturminnesvårdsprogrammet från 1990 Del Norr tangerar kulturresevatets västra avgränsning. Del Syd tangerar kulturresevatet vid det s k fårhuset.

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

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

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

Bebyggelsen i området utgör tveklöst det mest framträdande och på många sätt viktigaste inslaget i kulturmiljön vid Tofta. Den omges emellertid av ett delvis välhållat 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 (det kalbetade berget mellan herrgården och spa-byggnaden) och vid torpet Backen (nuvarande bostadshuset på Lycke-Tofta 1:8) ligger nära herrgården och bidrar också starkt till upplevelsen av en autentisk kulturmiljö med lång kontinuitet. Området uppvisar som helhet mycket stora kulturhistoriska värden.

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

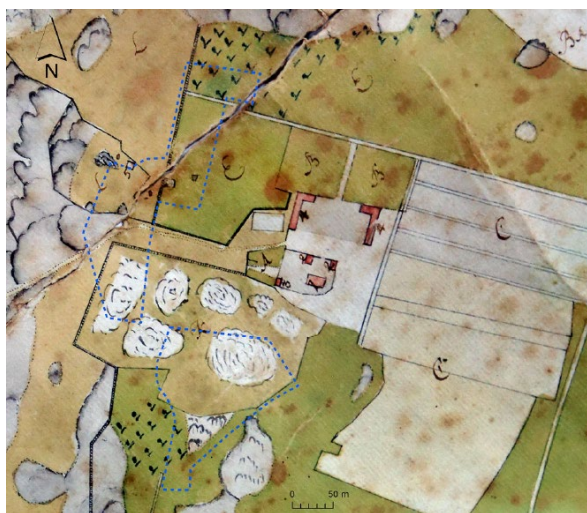


Bild 10. 1787 års karta. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens utredningsområde och överensstämmer i allt väsentligt



Bild 11. 1842 års karta. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens inventeringsområde och överensstämmer i allt väsentligt med Del Norr och Del Syd

Förutsättningar – Del Norr

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

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

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

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

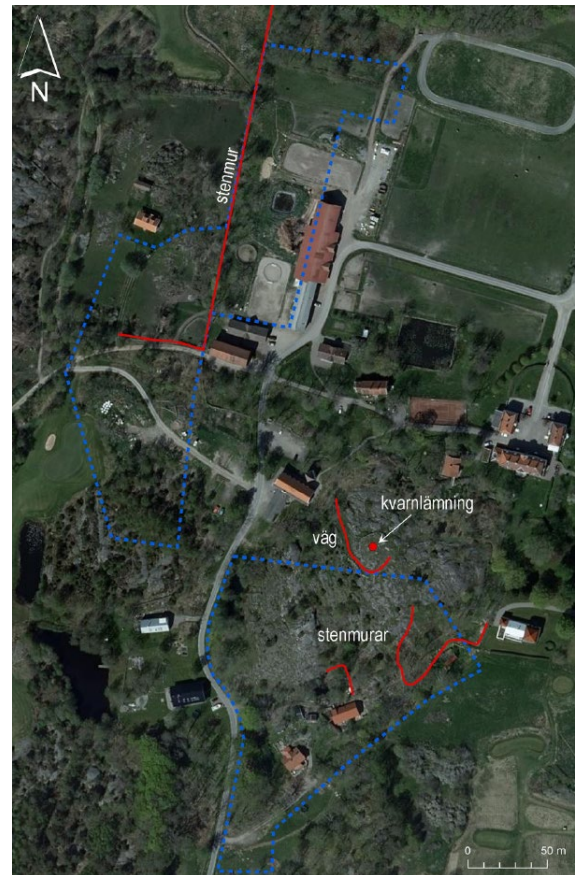


Bild 12. Karta registrerade kulturhistoriska lämningar. Lämningarnas lägen på ortofotot är ungefärliga. De blåstreckade markeringarna utgör kulturmiljöutredningens inventeringsområde och överensstämmer i allt väsentligt med Del Norr och Del Syd.



Bild 13. Stenmuren i inägo-gränsen i norr.



Bild 14. Stenmuren vid vägen från bebyggelsen mot utmarken.

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

Planförslag – Del Norr

Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter för byggnader för jordbruksverksamhet. Jordbruksverksamheten inom fastigheten Lycke-Tofta 1:7 har behov av att utöka dess volym av ekonomibyggnader. Behov som uttryckts gäller lösdrifts stall, gårdsverkstad, stall, tak över gödselplatta och maskinhall. Behovet kan, ur hänseendena verksamhetslogistik, topografi och kulturmiljö, inte tillgodoses inom gällande detaljplans stora, centrala byggrätt (Q).

Väster och norr om den stora byggnadsminnesförklarade ekonomibyggnaden möjliggörs utökad volym för ekonomibyggnader genom ändrad användning på del av aktuell kvartersmark, från golfändamål Y₁ till jordbruksändamål L, samt genom nya byggrätter. Övrig mark är prickmark, byggnad får ej upprättas.

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

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

Befintlig, fallfärdig källarvind ges byggrätt för att ge fastighetsägaren förutsättningar att återskapa byggnad, återskapa eftersom byggnaden är i för dåligt skick för att inte behöva rivas innan den byggs upp på nytt. Användning för jordbruk möjliggörs genom att allmän platsmark NATUR tas i anspråk som kvartersmark för jordbruksändamål.



Bild 15. Källarvind, har i gällande detaljplan ingen byggrätt och är i mycket fallfärdigt skick.

Förutsättningar – Del Syd

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

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

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

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



Bild 16. Spa-byggnad och övernattningsbostaden till höger. Förgrund i bild är parkering för rörelsehindrade. Bakom staket till vänster finns en damm, se bild 17.

En tillbyggnad om drygt 15 m² av bostadshuset har uppförts för ett fåtal år sedan invid bostadshusets nordvästra fasad. Tillbyggnaden ligger på mark som i gällande detaljplan inte får bebyggas, s.k. prickmark. Tillbyggnaden är bygglovspliktig men det saknas bygglov och startbesked. Vidare har utförts fasadförändring (fönster) för vilken bygglov saknas.

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

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

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

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



Bild 17. Damm och stengärdesgård, bakom träd och utemöblemang i nordostligaste hörnet av planområdet, "Del Syd".



Bild 18. "Fårhus byggnad"

Planförslag – Del Syd



Bild 19. Illustrationskarta "Del Syd"

En legalisering av bostadshusets drygt 15 m² stora tillbyggnad sker genom att utöka byggrätten. Det sker genom att befintlig prickmark (mark som inte får bebyggas) på nordvästra sidan av bostadshusets byggrätt, tas bort.

I gällande detaljplan för befintlig spa-byggnad är det "kryssmark", vilket avser komplementbyggnad. Den del av spa-tomten som ligger inom Lycke-Tofta 1:9 redovisas som kvartersmark med användning Bq. Den del av spa-tomten som ligger inom Lycke-Tofta 1:7 har i gällande detaljplan användning allmän platsmark NATUR q.

I planförslaget redovisas marken för Spa-verksamheten som kvartersmark. Avsikten är att utöka pågående verksamhet genom tillbyggnad åt väster. Nockhöjden regleras i plankartan till 7 meter. Fasadmaterial ska vara av trä och målas i faluröd färg. Tak bör beläggas med rött lertegel. Fönster bör vara i trä.



Bild 20. Uppfart till Spa-byggnaden, bostadshus till höger.



Bild 21. Skissförslag för tillbyggnad framtagen av byggherrens arkitekt

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

Ytterligare tre mindre byggnader för övernattningsmöjlighet ges inom fastigheten samt möjligheten till att uppföra ett växthus på 15kv. Två av dessa byggnader finns på platsen idag men har tillfälligt bygglov som gått ut.

Tillräckligt utrymme för parkering saknas i direkt anslutning till spa-byggnaden. Som komplement medges en yta i invid tillfarten i den sydvästra delen av planområdet. Parkering för rörelsehindrade finns även vid uppfart i norra delen av södra planområdet.

Det så kallade fårhuset ligger inom det som i gällande detaljplan utgör allmän platsmark NATUR q. Planförslaget avser möjliggöra en relevant användning för jordbruksverksamheten och på så vis skapa förutsättningar för fastighetsägaren att återskapa byggnad, återskapa eftersom byggnaden är i för dåligt skick och kan behöva rivas innan den byggs upp på nytt. Det sker genom att huset och en tomt runt denna medges på kvartersmark för jordbruksändamål L. Byggrätt skapas på platsen där fårhuset är placerat.

FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

När gällande detaljplan togs fram genomfördes en arkeologisk utredning 1990 och en kompletterande utredning 2002, (Bohusläns museum Rapport 1990, 2004:06 och 2004:45). Eftersom kulturmiljölagen ändrats sedan dessa utfärdades, bedömde Länsstyrelsen efter samråd för aktuell detaljplan, att kunskapsunderlaget var otillräckligt och att en förnyad arkeologisk utredning behövdes. Den genomförda kultur- och naturmiljöutredningen innefattade inte specifikt fornlämnings förekomsten.

En arkeologisk utredning med utredningsgrävning inom naturmark har genomförts under mars månad 2022. Ytor som idag är ianspråktaga för exempelvis paddockar och vägar undantogs från utredningsgrävning. Totalt togs 14 schakt, 3-5 meter långa, 1,5 breda och 0,2-0,4 meter djupa.

I nordligaste delen av planområdet påträffades en bit lerklining, taktegel och glas i matjorden och i hagmarken i norr framkom en koncentration med brända moderna sopor i matjorden.

Det fyndrikas området var söder om f.d. torpet, Backen, där det tidigare även funnits en smedja, påträffades glaserat lergods, fajans, spikar, glas, tegel, stenkol och skiffer i schakt i matjordslagret. I samma område i en äldre vägsträckning, påträffades resterna av en kniv och hästkosöm i matjorden.

Planförslag

Inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs. Med hänsyn till siktlinjer och befintliga kulturhistoriska värden är det önskvärt att exponerade höjdparter lämnas orörda och att betade områden fortsätter att hållas öppna.

LANDSKAPDSBILD

Förutsättningar

Länsstyrelsen föreslår efter samråd för aktuell detaljplan att plangräns går utanför Landskapsbildskyddets område. Aktuell planområdesgräns går in i landskapsbildskyddet eftersom användningen av befintlig detaljplan, "Y1 – golfbana" ska ersättas med ny detaljplan.

Planförslag

Ny detaljplanen har markanvändningen Natur där Landskapsbildskyddet finns.

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

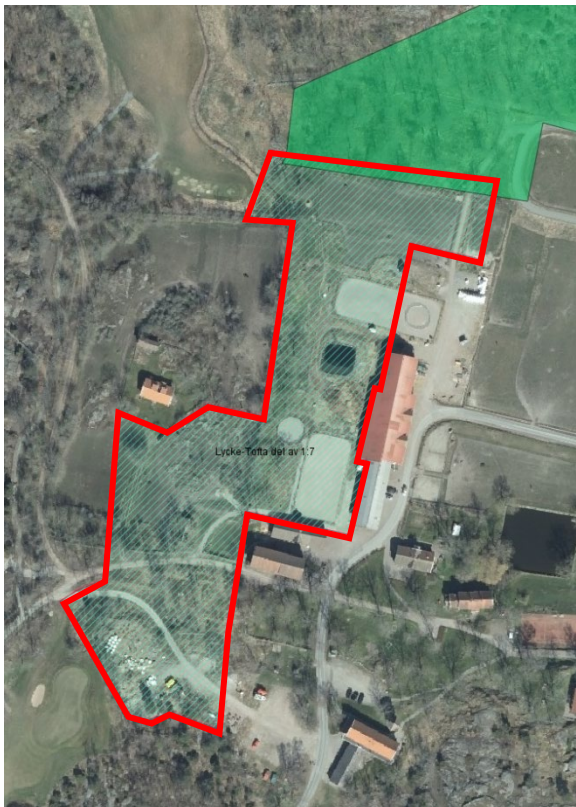


Bild 22. Landskapsbildskydd, grönt område i norr. med Norra delens nya plangräns i rött.

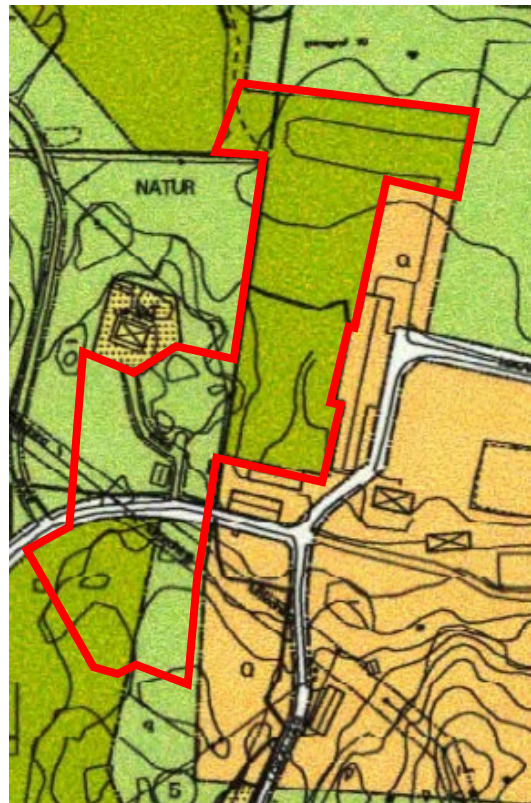


Bild 23. Utsnitt ur gällande detaljplan, (nr. 238a), med Norra delens nya plangräns i rött.

Mörkare grön, Y1, är markanvändning golfbana vilket inte överensstämmer med dess verksamhet, jordbruk

GATOR OCH TRAFIK

VÄGAR, TILLFARTER OCH PARKERINGAR

Förutsättningar

Väg 606 passerar genom Tofta herrgårdssområde. Trafikverket är väghållare. Vägen är i anslutning till planområdet omkring 3,5 m bred grusväg. Trafikmängden, årsdygnstrafik är 110 fordon varav 25 eller färre utgörs av tung trafik (*Trafikverket, 2017*). Enligt Nationell vägdatabas är hastighetsbegränsningen 70 km/h, men i realiteten torde hastigheter över 40 – 50 km/h vara svåra att uppnå genom Toftaområdet med hänsyn till att vägen är smal, kuperad och kurvig. Sommartid är det framför allt flest resor till småbåtshamnen, Hjelm's bryggör.

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

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

Planförslag

Ny detaljplan och de föreslagna förändringarna som befintliga verksamheterna har kommer inte att alstra någon betydande mängd tillkommande trafikrörelser, uppskattat ca 10-20 ÅDT. Trafikmängden på väg 606 kommer inte öka nämnvärt jämfört med dagens trafik. Det finns ingen större väg i närheten som alstrar buller, vilket skulle kunnat ge bullerstörningar för bostadshus. Detaljplanarbete har på så vis inte föranlett en bullerutredning.

Befintlig tillfartsväg till fastigheten 1:8, som ligger utanför planområdet, får sin tillfartsväg bekräftad i ny detaljplan genom att det är kvartersmark "T – tillfart". Bostadshuset på fastigheten Lycke-Tofta 1:9 får också sin befintliga tillfartsväg bekräftad genom kvartersmark "T – tillfart".

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar

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

Marstrandsexpressbussens närmsta busshållplats är Tjuvkilsboden och är ca 5 km bort.

Förändringar/planförslag

Planförslaget leder inte till några förändringar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Förutsättningar

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

Ett avloppsreningsverk finns inom norra delen av planområdet, E – tekniskanläggning. Reningsverket har kapacitet anpassat för 40 hushåll, ca 9000m³.

Det renade avloppsvattnet efterpoleras i en markbädd, en yta på 50 m² och en mäktighet på 80 cm markbäddssand. Därefter leds vattnet till befintlig kulvert vidare till å som ca 2 km nedströms och mynnar ut i norra delen av Myggstaviken. Verksamheten är anmälningspliktig och kommunen har tillsyn för reningsverket.

Sedan oktober 2021 har en flödesmätning på reningsverket införskaffats och visar på ett visst inläckage finns, men att flöden är långt under vad reningsverket är byggt för att hantera.

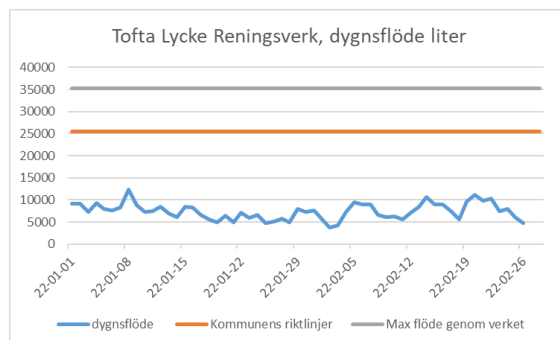


Bild 24. Reningsverkets kapacitet.

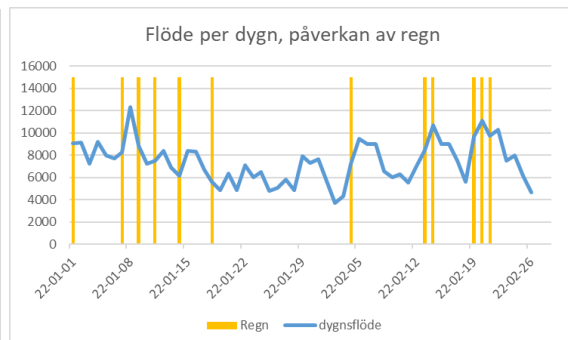


Bild 25. Flöde till reningsverk i förhållande till regniga dagar.

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

Planförslag

Det är en förhållandevis liten ökning av hushåll som detaljplanen medger och befintlig avloppsanläggning har kapacitet för det. Detta är uträknat genom mått på vattenåtgång. Idag finns det 22 hushåll, spa verksamhet (6 st. rum), hotell (20 st. rum) samt golfbana. Uppmätt genomsnittlig vattenkonsumtion per hushåll och år är ett flöde om 100 m³/hushåll. Leveransen varit jämn utan större variationer över tid.

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

DAGVATTEN, SKYFALL, ÖVERSVÄMNING

Förutsättningar

Norra delen av planområdet, där nytt lösdrifts stall planeras, är det område som är mest drabbat ur skyfallssynpunkt, eftersom det är en lågpunkt. Se bild 28. Enligt skyfallskarteringen är det på ca 0,3m vilket är för ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet inklusive en klimatfaktor på 1,25. Utöver regn och terrängmodell så är markens råhet en in parameter till skyfallskarteringen.

Norra delen har idag en kulvert för dagvatten som leder vidare under hagmark/jordbruksmark och som mynnar ut på golfbanan i öst, se kartbild 26 och 27.



Bild 26. Norra delen har ett öppet dike (blå linje) som rinner in planområdet som sedan är kuverterad under hagmark, röd pil visar dess läge.



Bild 27. Dagvatten från norra planområdet leds via kulvert till golfbana. (Röd pil visar vart kulvert är belägen. Blå pil visar öppet dagvattendike/damm.

Södra delen avvattnas söderut, utmed vägdike innan även här ledas in i golfbanans damm för att sedan via dike mynna ut i havet. Inga byggnader nedströms riskeras att påverkas.

Dammen i södra delen, som benämns vara en gammal branddamm till Trädgårdsmästarebostaden (bostadshuset), har inte något naturligt utflöde. Om det skulle bli mycket vatten rinner det över utmed bergskant och stenmur ner till dike vid vägen för vidare transport mot recipienten. Enligt boende har detta enbart hänt två gånger de senaste 25 åren.

Planförslag

Planerad byggrätt i norra delen, där det finns risk för översvämning har markanvändningen "L – odling och djurhållning", det är ingen känslig bebyggelse som planeras men byggnad bör höjd sättas så att byggnad inte riskerar att drabbas av översvämning vilket regleras i bygglov. Detaljplanen reglerar markens höjd för att skyfall inte ska bli uppehållande utan kan omhändertas genom nedströms liggande hagmarker, se skyfallskarteringen, bild 28.

Sträckan som dagvattnen i norra delen av planområdet tar är cirka 2200 meter till Myggstaviken, "Kilen". Snittbredd och djup på kulvert och diken är 1,5*1,5m vilket innebär ca 5000 kubikmeter dagvatten innan det når havet. Ny stallbyggnad kommer inte att stoppa upp befintliga flödesvägar. Bäck i väst kommer fortsatt att vara kuverterad söder om kommande lösdrifts stall, bild 26. Kulverten kommer att renoveras under 2023 eftersom det är en flaskhals

vid vägen upp mot Tofta Herrgård. Trafikverket kommer att återplantera den allé som finns där idag men som mer eller mindre är död på grund av almsjukan.

Dagvatten leds sedan vidare från kulvert till vattendrag/dike intill golfbana. Att tillföra mer dagvatten är enligt golfbaneansvarig positivt, då golfbanans bevattningsdammarna matas med vatten från vattendraget och speciellt sommartid kan dammarna få vattenbrist. Golfbanan använder ca 10'000 till 15'000 kubikmeter vatten för bevattning per säsong.

En större instängd havsvik vid Myggstaviken, den så kallade "kilen", är en invallning och våtmark, som med fördel kan ta emot dagvatten. "Kilen" har bildats som en fördämning med en väg, vilken leder till småbåtshamnen Hjelm's bryggor, och är nivåstyrd. Nivån i invallningen är extra viktig under häckningsperioden men under vintertid kan kilen ta emot höga nivåer. Avtal finns med Jordbruksverket och Länsstyrelsen vilka olika vattennivåer som krävas beroende på årstiden, högt på vinter och lågt på sensommaren, vilket är reglerat. Om det skulle vara tillfälle då dagvatten inte kan tillföras till kilen, rinner dagvattnet i diket norr om Myggstaviken och vidare ut i havet. (Se blå pilar i bild 28).

Flödesvägar i kartan nedan, bild 28, är baserade endast på terrängmodellen, dvs den utgår från att dagvattensystem och kulvertar är fulla. Vattnet antas rinna åt det håll som har störst lutning nedåt.

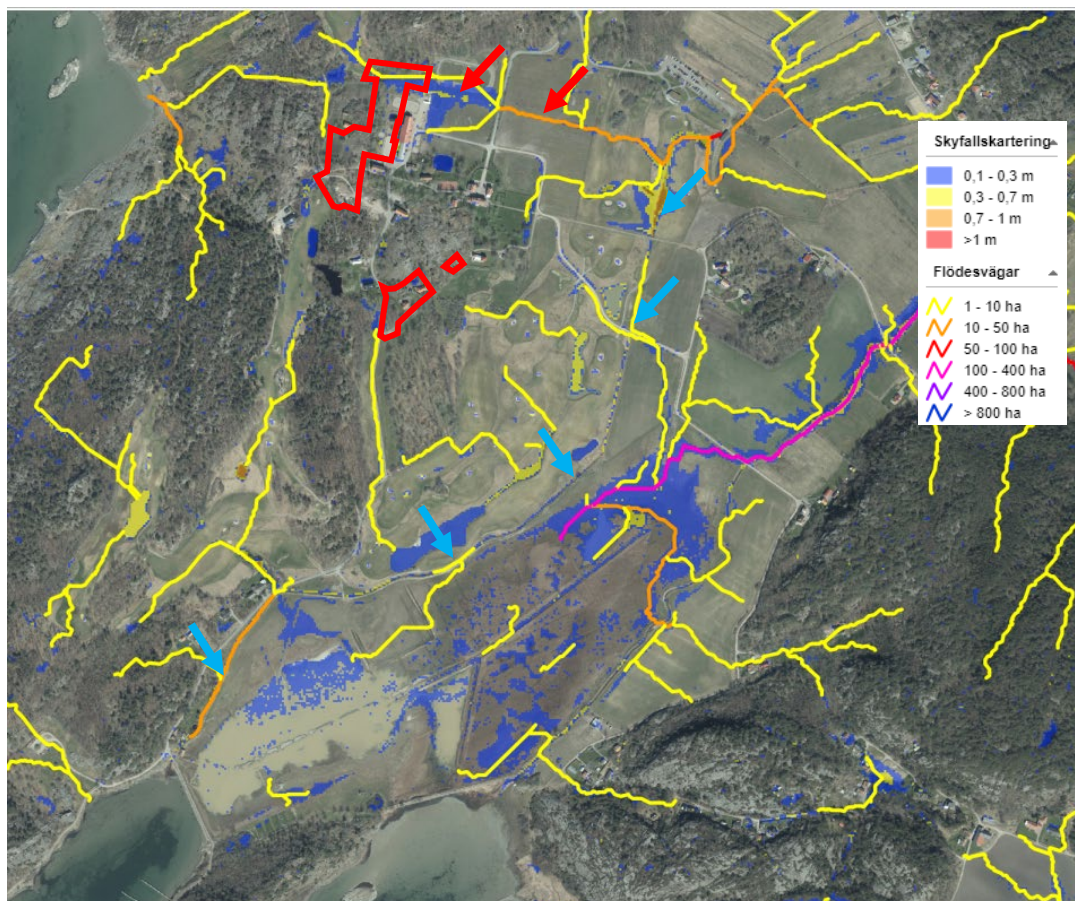


Bild 28. Planområde i rött. Avvattning från området sker via kulverts utmed hagmarker och i diken genom golfbaneområde och till "kilen" i Myggstaviken.

LUKT

Gödselhanteringen sker idag genom att gödsel läggs på en betongplatta.

Planförslag

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

Se bild 29, vindros för Kungälv kommun. Vinden kommer framförallt från västsydväst – sydsydväst. Spridning av allergener, lukt och flugor sker därmed huvudsakligen mot nordnordost – ostnordost. Närmaste bostäder ligger väster respektive sydost om hästverksamheten.

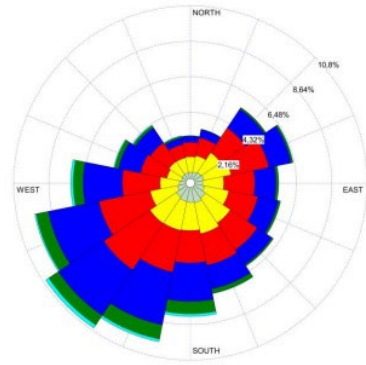


Bild 29. "Vindros" för Kungälv

LJUD

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

LJUS

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

Planförslag

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

MAGNETISKA FÄLT

Förutsättningar

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

Planförslag

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

VÄRME

Förutsättningar

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

Planförslag

Inga förändringar föreslås.

EL

Förutsättningar

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

Planförslag

Ökningen av elförbrukning bedöms som begränsad.

AVFALL

Förutsättningar

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

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

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar förutom något ökade mängder.

Motiv till planbestämmelserna

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

VÄG – reglerar användningen av lokalgata med enskilt huvudmannaskap inte i kommunalägo.

NATUR – reglerar användningen naturmark med enskilt huvudmannaskap. Inom naturmark får gång- och cykelvägar anordnas.

KVARTERSMARK

B - reglerar användningen kvartersmark för bostäder. Inom dessa områden får bostadshus med tillhörande bostadskomplement uppföras.

E - reglerar användningen kvartersmark för teknisk anläggning. Inom ytan får pumpstation för spillvatten uppföras. Detta reglerar befintlig anläggning.

L - reglerar användningen kvartersmark för odling och djurhållning. Inom dessa områden får byggnader uppföras som hör till verksamheten.

O - reglerar användningen kvartersmark för tillfällig vistelse. Inom dessa områden får byggnader uppföras som hör till verksamheten.

R - reglerar användningen kvartersmark för besöksanläggningar. Inom dessa områden får byggnader uppföras som hör till verksamheten.

T – reglerar användningen för tillfartsväg för att bekräfta att befintlig vägs. Det är den enskildes ansvar att sköta vägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

UTFORMING AV ALLMÄN PLATS

Damm - Damm ska bevaras, ur kulturmiljö- och naturmiljösynpunkt.

Tillfart - tillfart till angränsade fastighet.

MARK OCH VEGETATION

Träd - Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i brösthöjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.

SKYDD AV KULTURVÄRDEN

q - Stenmurar/stengärdesgårdar ska bevaras för att skydda och bibehålla kulturmiljön.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

e - Största byggnadsarea är m^2 - reglerar största byggnadsarea, respektive område har reglerats för att verksamhetens byggnation ska vara lämplig.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

Högsta nockhöjd och byggnadshöjd på respektive byggnad den siffra i meter – för att tillgodose verksamhetens byggnad och användning.

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad – med hänsyn till kulturmiljön i området är byggrätterna begränsade.

Korsmark – Marken får endast bebyggas med ett 15 kvm stort växthus med en nockhöjd på 3 meter.

TAKVINKEL

Minsta takvinkel är 14 grader – för stallbyggnad. Ett flackare tak vill undvikas. Sadeltak är att föredra i denna miljö för att inte upplevas främmande i en kulturmiljö.

UTFORMNING

f₁ - Bestämmelsen syftar till att säkerställa så att byggnaden skall uppföras och underhållas med färg och material som är anpassade till omgivande kulturhistoriska värden,

f₂ - Bestämmelsen syftar till att minska känslan av att stallbyggnad är en stor och främmande byggnad i känslig kulturmiljö, därför ska en mindre utskjutande byggnadsdel mot det öppna omkringliggande landskapet finnas.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n₁ – Ädellövträd med stamdiameter över 0,5 meter i brösthöjd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Träd är en del av kulturmiljön.

n₂ – Stenmurar/stengärdesgårdar ska bevaras för att skydda och bibehålla kulturmiljön. Stenmurar i öppna landskap är biotopskyddade.

n₃ – Parkering får anordnas för att säkerställa möjlighet till parkering till besökare.

+5 – Bestämmelser om marknivå betecknas + 5,0 där plustecknet anger den punkt där marknivån regleras. Detta för att undvika översvämningsproblematik. Byggnaden som kommer till på aktuell plats där marknivå regleras är inte av känslig bebyggelse. Höjd på färdigt golv för stallbyggnad upprättas i samband med bygglov.

VARSAMHET

k₁ – Byggnadens karaktärsdrag vad gäller form, material och färg ska bibehållas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år.

UPPLYSNINGAR

Artskyddade objekt - Kamomillkulla - Ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt dispens för fridlysta arter enligt artskyddsförordningen (2007:845)

För åtgärder i eller i nära anslutning till biotopskyddade objekt så som stenmurar, krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

Avverkning och bulleralstrande åtgärder ska minimeras och undvikas under perioden 1 april - 15 juli.

Konsekvenser av planens genomförande

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

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

MILJÖMÅL

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

HAV I BALANS SAMT LEVANDE KUST OCH SKÄRGÅRD

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

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

LEVANDE SJÖAR OCH VATTENDRAG

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

Inom planområdet säkerställs att dike, damm, naturmark bevaras.

ETT RIKT ODLINGSLANDSKAP

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av pågående jordbruksverksamhet. Föreslagen lösdriftbyggnad är en del av jordbruket vars mark idag används som hage. Övriga byggrätter i väster och norr om befintligt stall används för ridning, gödsel och damm. Planen innebär att de förses med tak eller byggs in.

ETT RIKT VÄXT OCH DJURLIV

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

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

GOD BEBYGGD MILJÖ

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

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

Planförslaget bedöms överensstämma med Kungälv kommunens lokala miljömål.

BEHOVSBEDÖMNING (6 KAP. MB)

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

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

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

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

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN (3 OCH 4 KAP. MILJÖBALKEN)

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

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

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

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

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

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

MILJÖKVALITETSNORMER (5 KAP MB)

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

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

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

MKN för luft

Höga halter av luftföroreningar beror främst på utsläpp från trafiken. Problem med luftkvalitet uppstår generellt vid hård belastade vägar och i tät stadsbygd med slutna gaturum. Aktuell område ligger inte i anslutning till hårt belastad väg och gaturummet är öppet. Planerad bebyggelse samt den tillkommande trafik som genereras bedöms inte leda till en försämring av luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte riskera att överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

MKN för vatten

Miljökvalitetsnormer avseende yt- samt grundvatten bedöms inte påverkas negativt.

NATURRESERVAT (7 KAP 4-8 § MB)

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

BIOTOPSKYDD (7 KAP 11 § MB)

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

VATTENVERKSAMHET (11 KAP MB)

Detaljplanen påverkar inte något vattenområde eller markavvattningsföretag.

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

MILJÖKONSEKVENSER

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och i stort bidra till att uppfylla miljömålen. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Nedan följer en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

NATURMILJÖ

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

KULTURMILJÖ

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

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

REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Detaljplanen begränsar inte tillgängligheten till naturrekreation som det finns gott om i detta område.

STÖRNING, HÄLSA OCH SÄKERHET

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

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

SOCIALA KONSEKVENSER

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

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

BARNPERSPEKTIV

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

Genomförandebeskrivning

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

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

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap.

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

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	2:a kvartalet 2021
Granskning	2:e kvartalet 2022
Antagande	3a kvartalet 2022

GENOMFÖRANDETID

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

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

Genomförandetiden för rubricerad detaljplan är 10 år från den dagen detaljplanen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter därefter att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen.

HUVUDMANNASKAP

Allmän platsmark

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

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

Kvartersmark

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

ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

ALLMÄN PLATS

Drift och underhåll av allmän platsmark ansvaras av enskilda fastighetsägare eller av kommande samfällighetsförening.

KVARTERSMARK

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

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsägare bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatörerna och Kungälv kommun.

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

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

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

Ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatörerna och Kungälv kommun innan planens antagande. Exploateringsavtalet kommer att innehålla:

- Erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.
- Gemensamhetsanläggning.
- Byggnation, exploatörerna ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark.
- Miljöanpassning av byggnation.
- Hantering av eventuella skador.

ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

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

Fastighetshavare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

ERFORDERLIG FASTIGHETSBILDNING

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

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

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

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning Lycke-Tofta ga:2, vattenledningar inklusive serviceventiler, vattenmätarbrunn, vattenmätare och backventiler i respektive bostad. Förvaltas av Kråkerösunds samfällighetsförening.

En del av gemensamhetsanläggningens sträckning berörs av byggrätt enligt plankartan. Det åligger ägaren till Lycke-Tofta 1:7 att kontakta Kråkerösunds samfällighetsförening om att ompröva gemensamhetsanläggningen så att rättigheten och själva ledningen ej är i konflikt med byggrätten.

LEDNINGSRÄTT

Ingen ledningsrätt finns inom planområdet.

SERVITUT

Gällande rättigheten till förmån för Lycke-Tofta ga:2, se rubriken ovan *gemensamhetsanläggningar*.

Inom planområdet finns följande befintliga servitut.

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

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

Övriga rättigheter berörs ej av byggnationen.

EKONOMISKA FRÅGOR

DETALJPLANEEKONOMI

Plankostnadsavtal har träffats med kommunen. Fastighetsägaren bekostar samtliga kostnader i framtagandet av detaljplanen. Kommunen kommer således inte att ta ut planavgifter i samband med bygglov.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

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

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN OCH AVLOPP

Befintlig kapacitet för vatten och avlopp bedöms enligt uppgifter om reningsverk vara tillräcklig samt antalet andelar för dricksvatten som Kråkerösunds samfällighetsförening har, är tillräcklig för den tillkommande byggnationen.

DAGVATTEN

Omkringliggande naturmark och diken har kapacitet för att dagvatten tas omhand.

PARKERING

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

AVFALL

Avfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen i Kungälv kommun.

EL-, BREDBAND OCH TELEFONFÖRSÖRJNING

Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Medverkande tjänstemän och konsulter

Granskningshandlingar är framtagen av planarkitekt Kristina Stenström, Kungälv kommun.
Samt Åsa Johansson, stadsarkitekt.

Genomförandebeskrivning framtagen av Christoffer Bjarneberg, Kungälv kommun.

Under framtagandet av planhandlingarna har avstämningar skett med enheter VA-teknik, Miljö, Trafik-Gata-Park, Bygglov och Renhållning.

Kungälv kommun 20220429

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström
Planarkitekt

Ida Brogren
Enhetschef Plan