



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2014/2218
2022-04-25

Samrådsredogörelse

Detaljplan för verksamheter och bostad

LYCKE-TOFTA

Lycke-Tofta 1:9 samt del av 1:7

Kungälv kommun

Samrådets genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på samråd under perioden 21 juni 2021 till 12 juli 2021. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att kända förhållanden avseende risk för översvämning måste lösas på tillfredsställande sätt i fortsatt arbete. Länsstyrelsen förespråkar även att en arkeologisk utredning samt dagvattenutredning ska upprättas. Motivering avseende varför trafikbulerutredning inte behövs. Samt bättre redogörelse kring dagvattenhantering, vatten och spillvatten. Länsstyrelsen efterfrågar förtydliganden gällande biotopskydd och fridlysta arter.

Lantmäteriet påtalar plantekniska åtgärder vilket även bygglovsenheten upplyser om.

Skanova uppmärksammar att det finns luftburna ledningar finns inom området. Så långt som det är möjligt önskas att bibehålla dessa i nuvarande läge.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X		En dagvattenutredning har inte upprättats, kända förhållanden avseende dagvatten anser kommunen är tillräckligt.
2. Lantmäteriet	X			
3. SGI	X			
4. Trafikverket	X			
5. Teliasonera Skanova access AB	X			
6. Miljö- och byggnadsnämnden	X			
7. VA-Teknik	X			
8. Bohus räddningstjänstförbund	X			

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 8 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 8 skrivelser inkommit. Från sakägare har inga skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inte heller skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2014/2218. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-09-03)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga vilken översvämningskartering som avses och vad den omfattar. I övrigt har Länsstyrelsen en del råd att skicka med inför det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att (frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

MOTIV FÖR BEDÖMNINGEN

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik
- Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet.

HÄLSA/SÄKERHET

Översvämning – Skyfall

I planbeskrivningen står att översvämningskarteringen visar på risk vid spa-dammen och vid ladugården. Det behöver förtydligas vilken översvämningskartering som avses och vad den omfattar. Kommunen behöver bedöma översvämningsrisk till följd av stigande havsnivåer samt översvämningsrisk till följd av skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn.

Länsstyrelsen tolkar planbeskrivningen som att kommunen endast bedömt översvämningsrisken utifrån havsnivåhöjning. Utifrån Länsstyrelsens översiktliga ytavvinnings- och lågpunktskartering som kan ge en fingervisning om var problem uppstår vid skyfall ser det ut att kunna finnas översvämningsproblematik i de norra områdena av delområde Norr.

Angående havsnivån instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att detta inte utgör ett problem för planområdet och dess tillfartsvägar.

RÅD ENLIGT PBL OCH MB

Landskapsbildskydd (TOFTA-BREMNÄS)

Planens norra del går till viss del in i område som omfattas av landskapsbildskydd. Länsstyrelsen förordar att detaljplanegränsen justeras så att detaljplaneområdet inte går in i landskapsbildskyddet. Eftersom det är exempelvis inte är tillåtet att schakta inom landskapsbildskyddsområdet bör det tydligt framgå från plankarta eller planbeskrivning var landskapsområdet ligger i förhållande till planområdena.

Bebyggelseperspektiv

Det är positivt att fårhuset i den södra delen och källarvinden i det norra planområdet förses med bestämmelsen k1. Byggnaderna bör också förses med en bestämmelse om

rivningsförbud. Byggnaderna ligger utanför byggnadsminnets skyddsområde, men inom det kommunala bevarandeområdet Tofta herrgård. De har båda stor betydelse för miljön i sin helhet som enkla representativa ekonomibyggnader.

Flera nya byggnader för jordbruk och hotellverksamhet föreslås uppföras utanför byggnadsminnets skyddsområde men inom det kommunala bevarandeområdet för Tofta herrgård. Vad gäller förslaget med ny ekonomibyggnad för jordbruket inom det norra planområdet är det viktigt att denna i volym, material och utformning anpassas till den intilliggande stallbyggnaden som ingår i byggnadsminnet. Men hänsyn till den byggnadsminnesförklarade ladugården/stallet bör den tillkommande nybyggnaden läggas som en friliggande byggnad och inte sammanbyggas med den befintliga ladugården/stallet.

För de övriga föreslagna nybyggnaderna är det viktigt att de utformas med material och kulör som är anpassade till områdets kulturmiljökaraktär.

Stenmurarna inom området har ett högt bevarandevärde och stor betydelse för förståelse av det historiska landskapet vid Tofta. De bevarade stenmurarnas sträckning sammanfaller med dem som anges på de historiska kartorna. I det norra planområdets södra del har de försetts med bestämmelsen n2. Samtliga äldre stenmurar bör förses med denna bestämmelse så att i sin helhet bevaras.

Trafikbuller

I planen anges att trafikbuller sannolikt inte kommer att överskridas vid bostadshuset. Länsstyrelsen anser att det behövs en tydligare motivering till varför kommunen anser att det inte behövs en bullerutredning i planen.

De föreslagna förändringarna som befintliga verksamheterna har kommer inte att alstra någon betydande mängd tillkommande trafikrörelser.

Dagvatten

Det står inget i underlaget om eventuell hårdgöring av ytor för parkering eller hur dagvatten från parkering tas omhand i dagsläget. Det framkommer inte heller om det utförts någon dagvattenutredning som bekräftar att dammarna på golfbanan har kapacitet för att ta omhand en större mängd tillkommande dagvatten från området. Detta behöver kommunen redogöra för i kommande granskningskede.

Vatten- och avlopp

Länsstyrelsen anser att vatten och avlopp är otydligt beskrivet och skulle vinna på en tydligare information om den enskilda anläggningen, Vad är det för typ av anläggning och vart leds det renade vattnet? Vad betyder andelarna i avloppsanläggningen?

Är det dricksvatten som tillhandahålls genom avtal med kommunen. VA står för vatten och avlopp och det blir otydligt om man här endast avser dricksvatten medan avloppet leds till enskild anläggning.

Plankarta

Länsstyrelsen anser att det verkar saknas angivelse av största byggnadsarea för ett antal byggnader inom planområdet, däribland samtliga för det södra området.

Eftersom väg, tillfällig vistelse och besöksanläggningar alla är markerade i grått är det svårt att skilja ut respektive markanvändning när det avser så begränsade områden. Det hade varit lättare att få överblick om exempelvis orange och gult hade använts för tillfällig vistelse och besöksanläggningar.

KOPPLING TILL MILJÖMÅLEN

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning
Arkeologi

En arkeologisk utredning behövs för att fastställa eventuell fornlämningsförekomst inom aktuella planområden. De arkeologiska utredningar som gjordes 1990 och 2002 i samband med den gällande detaljplanen är föråldrade och otillräckliga som kunskapsunderlag.

Riksintresse friluftsliv

Så länge vägarna i området och de ytor som markerats med natur i detaljplanekartan hålls öppna för allmänheten är det svårt att se att planen kan innebära skada på riksintresseområdet för friluftsliv (3 kap 6 § miljöbalken).

Biotopskydd

Det finns flera mycket skyddsvärda stenmurar inom planområdet varför samtliga stenmurar bör markeras på plankartan för att tydliggöra att dessa är skyddade enligt bl.a. biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Att bara använda bestämmelser i form av att stenmur ska bevaras (n2) blir för otydliga när det rör sig om denna typ av värdefulla stenmurar. Stenmurarna ska markeras på allmän plats och kvartersmark eftersom t.ex. natur (allmän plats) inte i praktiken utgör någon form av begränsning vad gäller exempelvis schaktning för ledningsdragning som kan påverka stenmurarna.

Tilläggas bör även att samtliga berörda biotopskyddselement (dammar, stenmurar, diken och odlingsrösen) fortsatt omfattas av biotopskydd då de även i fortsättningen ligger i anslutning till jordbruksmark.

Utifrån planhandlingarna kommer det troligen krävas biotopskyddsdispens för att kunna genomföra byggnationerna i åtminstone den södra delen då byggnationen hamnar i eller i direkt anslutning till dammen, stenmur och odlingsröset.

Kamomillkulla (Fridlyst)

Det finns för närvarande enbart fyra stabila lokaler med kamomillkulla i Sverige varav tre i Bohuslän och två i just i Tofta (den tredje finns i Harestad). Även om de större bestånden vid Lycke-Tofta inte finns inom planområdet är det värt att notera att växten är fridlyst och att det kan krävas dispens från artskyddsförordningen för att genomföra åtgärder som rymmer inom detaljplanen. För åtgärder som till exempel schaktning inom det som i naturvärdesinventeringen kallas "område 2", i planens norra del, kommer det krävas artskyddsdispens.

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. Det bör även övervägas att minimera bulleralstrande åtgärder och undvika avverkning under perioden 1 april – 15 juli.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

KOMMENTAR

Förvaltningen tackar för yttrandet. För råd och diskussion.

Det stämmer att det finns översvämningsproblematik i norra planområdet. Det är ekonomibyggnader och ingen känslig bebyggelse som riskerar att drabbas av översvämning. Kommunens skyfallskartering visar på att föreslagen plats för stallbyggnad är en lågpunkt där

skyfall kan ansamlas. Planförslaget kompletteras till granskning med markens lägsta höjdnivå. Höjd på färdigt golv för stallbyggnad upprättas i samband med bygglov.

Bebyggelse vid dammen i södra planområdet riskerar inte att översvämmas då dammens utlopp, om dammen skulle svämma över, är utmed uppfarten öster om dammen.

Plangränsen i norra delen av planförslaget går in i landskapsbildskyddet, detta eftersom aktuell detaljplan ska ersätta underliggande detaljplan som medger "golfbana – och därmed samhöriga ändamål såsom klubbhus och parkering mm" aktuell detaljplan har markanvändning "NATUR" där landskapsbildskyddet finns.

Det är inte aktuellt med ett rivningsskydd för fårhus och källarvind. Byggnaderna är i såpass dåligt skick så det ej är lämpligt. Bilder och förklarande text finns i planbeskrivningen.

Befintligt bostadshus som ges planstöd i detaljplan ligger avskilt och trafikmängden på väg 606 kommer inte öka nämnvärt jämfört med dagens trafik som Trafikverket uppmätte trafiken 2017 till 110 fordon/årsmedeldygn, Kommunen anser likt Trafikverket att planens syfte inte påverkar vägsystemet negativt. Detta har föranlett att bullerutredning ej krävs för planens genomförande.

Parkeringar planeras för att inte hårdgöras. Ingen dagvattenutredning är framtagen för aktuell detaljplan. Förutsättningarna anses mycket goda för att dagvatten tas omhand inom planområdet och i omkringliggande landskap. Framför allt med hänsyn till att norra området av detaljplanen avrinningsområde är österut, mot Lycke Golfklubb och invallning, "kilen" vid Myggstad. Golfbanan har ett stort nätverk av diken och dammar som med fördel tar emot dagvatten. Lycke-golfklubb har tillstånd att pumpa vatten från dammarna för bevattning men även att fylla på dammarna på golfbanan via "överpumpning", vid överskott av vatten i kilen, invallningen vid Myggstad. Planhandlingar kompletteras till granskningsskedet, samt uppdateras med information om reningsverket.

Till aktuell detaljplan är en kombinerad kulturmiljö- och naturvärdesutredning upprättad till samrådet. Denna är framtagen för att; föreslå åtgärder, utreda påverkan på kultur- och naturvärden och ge förslag på kompensationsåtgärder samt lämplig utformning av planbestämmelser. Inga fornlämningar var dock omnämnda vilket föranledde till Länsstyrelsens krav på arkeologisk utredning vilket nu är kompletterad med. Utredningen påträffade inga fornlämningsområdet som är av fortsatt intresse.

Planhandlingarna kompletteras med information kring biotopskyddselement och artskyddsbiotoper.

2. LANTMÄTERIET (2021-07-07)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANOMRÅDESGRÄNS

Planområdesgränsens utseende på kartan och bland planbestämmelserna stämmer inte överens. Dessutom har planområdesgränsen olika utseende på olika platser runt planområdet.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Användningen för tillfällig vistelse och besöksanläggning ska enligt rekommendationerna ha orange färg.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "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."

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

KOMMENTAR

Planhandlingarna justeras och kompletteras till granskning.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-08-18)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Kungälv kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av pågående verksamheter och samtidigt värna om områdets höga kulturmiljö-, natur- och friluftsvärden. Pågående verksamheter 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.

SGI:s synpunkter

SGI har från geoteknisk synpunkt inget att invända mot planförslaget.

SGI ser att de geotekniska förhållandena verkar gynnsamma. Generellt rekommenderar vi att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion belyses i planskedet, även då de är gynnsamma.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

4. TRAFIKVERKET (2021-06-28)

Infrastruktur

Detaljplanen berör väg 606, för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikmängden uppmättes 2017 till 110 fordon/årsmedeldygn. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h på berörd sträcka.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket bedömer att planens syfte inte påverkar vägsystemet negativt och har därför inget att erinra mot planförslaget.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

STATLIGA BOLAG

5. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2021-07-12)

Skanova har luftburna teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

6. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2021-07-06)

Planområdet är beläget i västra Kungälv kommun, i anslutning till Tofta Herrgård, detaljplanen består av två geografiskt separata ytor. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av pågående verksamheter och samtidigt värna om områdets höga kulturmiljö-, natur- och friluftsvärden. Planförslaget finns utställt under tiden 21 juni 2021 till 12 juli 2021.

MILJÖENHETENS SYNPUNKTER

Miljöenheten har inga synpunkter på detaljplanen.

BYGGLOVENHETENS SYNPUNKTER

Bygglovenheten anser att det finns lite oklarheter och formuleringar som kan komma att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Detaljplanekartan, planbestämmelserna och planbeskrivningen behöver ses över i den fortsatta processen.

Området ligger inom värdefull kulturmiljö och det finns befintliga byggnader av kulturhistoriskt värde. Det finns bestämmelser för att bevara och anpassa bebyggelsen. Det finns däremot inget uttryckligen förbud mot att riva befintliga byggnader. De har en bestämmelse (k1) om hur de ska underhållas. Att sätta en bestämmelse om rivningsförbud kanske inte är befogat, men bygglovenheten önskar förtydligande i planbeskrivningen om en väl motiverad rivning av en byggnad kan anses vara acceptabelt. Källarvinden som omnämns ser ut att kunna bli föremål för rivning. Om man inventerat att de är så pass värdefulla att de inte ska rivas, så ska det tydligare framgå.

Bestämmelserna om utformning i övrigt anses lämpliga för området (k1 och f1) och ger ett bra stöd inför bygglovsprövning. Bestämmelsen f2 blir aningen svårtolkad, men

bygglovenheten tolkar den som att en sådan utbyggnadsdel måste finnas vid uppförande av byggnad inom det området. Bestämmelsen bör dock ändras så att det står "byggnadsdel" istället för "byggnad". Det saknas en beskrivning och förklaring till bestämmelsen i planbeskrivningen. I planbeskrivningen finns däremot en beskrivning av hur volymen för spa-byggnaden ska regleras, men det finns sedan ingen planbestämmelse om detta. Ändra i planbeskrivningen så att den är uppdaterad och förklarar de bestämmelser som man har satt i detaljplanekartan.

I det kommande planarbetet behöver man fortsatt i övrigt se över hur man säkerställer byggnadernas volym. Platta tak och pulpettak är möjligt för en del byggnader. Anpassningskravet och krav på god utformning gäller alltid enligt PBL och ska granskas i bygglovskedet, men då syftet med detaljplanen är att värna om områdets höga kulturmiljövärden behöver man i planen säkerställa detta. Behöver man kanske reglera en viss taktyp, så som sadeltak? Behöver fler områden få reglerad minsta takvinkel?

I det kommande planarbetet behöver även utformningen av plankartan ses över så att den blir tydlig och lätt att läsa. Bygglovenheten har bland annat noterat följande:

- Befintliga byggnader utanför planområden, men som ligger i gräns med planområdet, är inte inmätta. För att säkerställa att plangränsen går i liv med befintliga byggnader bör de mätas in i grundkartan.
- Linjetjocklekar och färger behöver ses över. Användningsgränser och egenskapsgränser går ibland inte att se på grund av vissa linjer i grundkartan, så som befintliga byggnader.
- Det är prickad mark inom områden med byggrätt. Den prickade marken redovisas för tätt eller med för tjock storlek, den gör det ibland svårt att läsa bestämmelsen.
- Illustrationslinjer finns inte definierade.

Sammanfattning

Miljöenheten och Bygglovenheten anser att de föreslagna ändringarna i detaljplanen kan medges med förutsättning att synpunkterna bör beaktas i den fortsatta planprocessen.

KOMMENTAR

Grundkarta är uppdaterad med inmätning av befintliga byggnader som är i plangränsen. Planhandlingarna justeras och kompletteras till granskning.

7. VA-TEKNIK (2021-07-09)

Aktuell detaljplan ligger utanför verksamhetsområde (VO) för kommunalt VA, men är påkopplade på kommunalt vatten via avtal. Därmed har VA-teknik inte varit aktiva i processen med att ta fram handlingarna för aktuell detaljplan men har tagit del av och granskat handlingarna och vill därmed meddela följande synpunkter.

VA-teknik anser att följande behöver förtydligas i planbeskrivningen under kapitel 6.5.1 Vatten och avlopp:

Att aktuell detaljplan försörjs med enskilt huvudmannaskap för avlopp. Att ytterligare påkopplingar till det kommunala vattennätet via föreningsanslutningen innebär att föreningen behöver inkomma med en ansökan till den kommunala VA-verksamheten för denna utökning av fastigheter. För närvarande är kommunens möjlighet till ytterligare påkopplingar till det kommunala vattenledningsnätet ytterst begränsat. VA-verksamheten ser det inte som möjligt att koppla på ytterligare fastigheter innan kompletterande byggnation av vattenledningsnätet är genomförda. Tillräcklig kapacitet planeras finnas i slutet av 2023.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

8. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2021-06-16)

Räddningstjänstens bedömning:

Räddningstjänsten har inga direkta synpunkter på förslag till detaljplan för del av Lycke-Tofta 1:9 och del av 1:7

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

Förändring av planförslaget

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Utredningar

- Arkeologisk utredning har upprättats för att fastställa eventuell fornlämningsförekomst.

Plankarta

- Ny byggrätt inom södra området, utökning av möjlighet för tillfällig vistelse/besöksanläggning.
- Planbestämmelser har tillkommit;
 - "E – teknisk anläggning" för befintligt reningsverk och pumphus.
 - Höjdsättning av mark med hänsyn till översvänningsproblematik.
 - Utformningsbestämmelse i stället för varsamhetsbestämmelse.
 - Upplysning gällande bulleralstrande åtgärder, artskyddad växt samt biotopskyddselement.
- Justeringar av planbestämmelseformuleringar.
 - Korsmark i stället för prickmark, möjliggör upprättande av 15 kvm stort växthus, med en höjd på 3 meter.
 - Förtydligande gällande att stengärdesgårdar ska bevaras för att skydda och bibehålla kulturmiljön, inom både allmänplatsmark och kvartermark.

Planbeskrivning

- Text vad som gäller om ny detaljplan vinner laga kraft.
- Text gällande vad som gäller för att undvika konflikt med artskyddsförordningen
- Text angående att stenmurar i jordbrukslandskap och andra biotopskyddselement är skyddade enligt lag.
- Källarvind och fårhus är i mycket dåligt skick. För dåligt för att inte kunna få rivas och återskapas på nytt.
- Text om fornlämnings förekomst.
- Text om landskapsbild.
- Text gällande förändringar i och med planförslaget och trafik.
- Text om teknisk försörjning. Vatten och spill.
- Text och kartmaterial gällande dagvattenhantering.
- Text gällande exploateringsavtal och markförvärv.

Ida Brogren

Enhetschef Plan
Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planeringsarkitekt
Samhälle och utveckling

**OBS! KOM IHÅG ATT LÄGGA IN LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE I SIN HELHET I
SLUTET AV DOKUMENTET**