

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Antagandehandling  
Ärende: KS2014/2218  
2022-08-22

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

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

Lycke-Tofta 1:9, Lycke-Tofta 1:7

Kungälv kommun

# Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 12 maj 2022 till 26 maj 2022. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 21 juni 2021 till 12 juli 2021. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

## Sammanfattning

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen	x			-	Granskning
2. Lantmäteriet	x			-	Granskning
3. Statens fastighetsverk	x			-	Granskning
4. Vattenfall Eldistribution ab	x			-	Granskning
5. Skogsstyrelsen	x			-	Granskning
6. Västrafik	x			-	Granskning
7. Polisen	x			-	Granskning
8. Miljö- och byggnadsnämnden	x			-	Granskning
9. Göteborg stad	x			-	Granskning

## Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 9 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 9 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inga 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 KS2014/1822. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN (2022-05-30)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Bebyggelsesynpunkt

På sidan 14 anges vid bild 9 att den lila färgen motsvarar utbredning för kulturreseptatet Tofta herrgård. Det kan tilläggas att detta område även sammanfaller med gränserna för byggnadsminnets skyddsområde. Plankartans bestämmelser vad gäller utformningen av tillkommande byggnader bedöms som tillräckliga vad gäller anpassning till kulturmiljöns karaktär och uttryck.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

En arkeologisk utredning är nyligen genomförd. Utredningen visade att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Inga tidigare kända fornlämningar berörs av planförslaget. Därmed finns inget ur fornlämningsynpunkt att erinra.

Artskydd

Artskydds- och biotopskyddsaspekterna har tagits om hand i planförslaget.

Kamomillkulla: Arten behandlas i planebeskrivningen och på plankartan.

Gröngöling: Bestämmelser finns om att spara grova ädellövträd, vilka kan användas av gröngölingen som boplats och för födosök.

Övrigt

Se Lantmäteriets synpunkter om byggnadshöjd. Att Boverket förordar i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. SE Lantmäteriets yttrande daterat 2022-05-17.

### KOMMENTAR

Yttrande beaktas.

### 2. LANTMÄTERIET (2022-05-17)

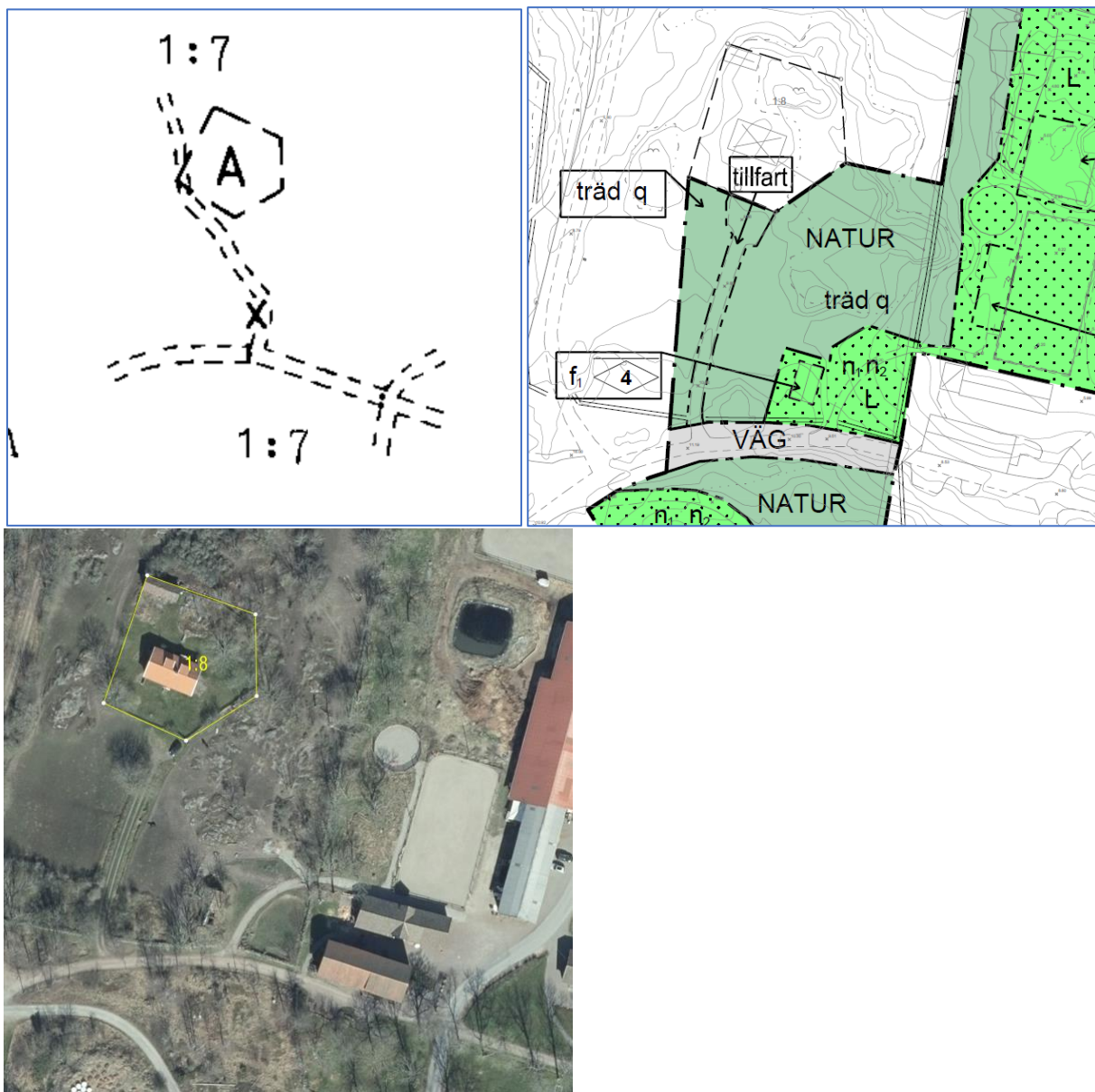
Rubrik om enskilt huvudmannaskap troligen inte tillräckligt = kommunalt huvudmannaskap?

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats men det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets nya föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse.

Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Enskild utfart över allmän plats

I planförslaget finns bestämmelse om "tillfart till angränsande fastigheter" utlagda vid två platser. Vid Lycke-Tofta 1:8 finns ett vägservitut "X" som bildades vid avstyckningen (littera A), se urklipp nedan.

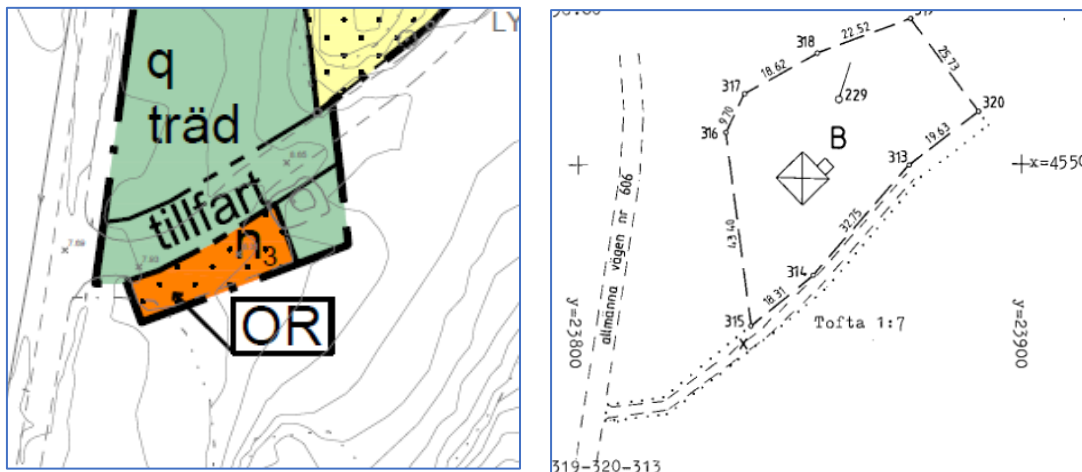


Avgöranden i domstol har visat att enskilda rättigheter över allmän plats strider mot detaljplanen. Enskilda utfarter över mark som ska vara allmänt tillgänglig kan vara svårt att reglera med planläggning. I detta fall är den fysiska vägen förlagd i en annan sträckning än vad servitutet är. Om kommunen väljer att planlägga området finns det egentligen två

alternativ. Antingen planläggs utfarten med kvartersmark och det därmed blir den enskildes ansvar att sköta vägen. Då får det avgöras vilken sträckning som ska gälla: det befintliga servitutets sträckning vilket innebär att den fysiska vägen behöver flyttas, alternativt den fysiska vägen sträckning och vägservitutet behöver ändras (såsom det beskrivs i planbeskrivningen).

Det andra alternativet är att planlägga utfarten som allmän plats "väg". Då blir utfarten allmänt tillgänglig och huvudmannen sköter vägen. Även i detta fall behöver det avgöras vilken sträckning som ska gälla, ifall servitutet måste flyttas eller den fysiska vägen vid planens genomförande.

Samma resonemang gäller för den andra tillfarten över allmän plats, se urklipp. Även där finns ett servitut "X" till förmån för Lycke-Tofta 1:9.



Delar av planen som bör förbättras:

#### BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna istället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras och beaktas.

Plankarta kompletteras med administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmänna platsen samt justeras från NATUR tillfart till kvartersmark T – tillfart.

Vad gäller byggnadshöjd så känner kommunen till Boverkets rekommendationer men har valt att bibehålla byggnadshöjd som en planbestämmelse.

## STATLIGA BOLAG

### 3. STATENS FASTIGHETSVERK (2022-05-18)

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit inbjudan till granskning av förslag rubricerad detaljplan. SFV har tagit del av allmänt tillgängligt material på till kommunens webbplats samt fått tillsänt sig fastighetsförteckningen.

SFV har inga fastigheter inom planområdet och avstår därför från att yttra sig.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

### 4. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-05-24)

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för verksamheter och bostad Lycke-Tofta 1:9 och del av 1:7. Vattenfall lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

### 5. SKOGSSTYRELSEN (2022-05-16)

Skogsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra oss i rubricerat ärende.

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.).

Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## REGIONALA ORGAN

### 6. VÄSTTRAFIK (2022-05-20)

Västtrafik har fått ovanstående detaljplan för granskning. Vi har inget att erinra och inga kommentarer att tillägga. Vi tackar för att vi fick planen för påsyn.

#### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## 7. POLISEN (2022-05-13)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för Lycke – Tofta 1:9 och dela av 1:7, Kungälv kommun.

### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

## KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

### 8. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-05-23)

Miljöenheten

Miljöenheten har inga synpunkter på detaljplanen.

Bygglovenheten

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. De synpunkter som framfördes under samrådsskedet har beaktats inför granskningen. Bygglovenheten anser inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning.

Sammanfattning

Miljöenheten och Bygglovenheten har inga synpunkter på de föreslagna ändringarna i detaljplanen.

### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

### 9. GÖTEBORG STAD (2022-05-19)

Vi avser inte inkomma med synpunkter i ärendet.

### KOMMENTAR

Yttrande noteras.

# Förändring av planförslaget

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

## Plankarta

- Administrativ bestämmelse "Huvudmannaskap är enskilt"
- Utformning av allmän plats "tillfart" är numera kvartersmark "T – tillfart"

## Planbeskrivning

- Komplettering på sidan 14, bild 9.  
Lila färgen motsvarar utbredning för kulturresevatet Tofta herrgård, vilket kompletteras med att också inneha gräns för byggnadsminnets skyddsområde.
- Befintlig tillfartsväg till fastigheten Lycke-Tofta1:8, 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".
- T – reglerar användningen för tillfartsväg för att bekräfta befintlig väg. Det är den enskildes ansvar att sköta vägen.

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planarkitekt

Samhälle och utveckling