TJÖRNS kommun

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Nordvik 1:37 m.fl.
”Nordviks gård”

Innehåll

INLEDNING 3

Granskningens genomförande 3

Sammanfattning 3

INKOMNA SYNPUNKTER 5

Återkommande synpunkter och svar 5

Statliga myndigheter 7

Statliga bolag 12

Regionala organ 12

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar 13

Sakägare 13

Övriga inkomna synpunkter 34

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 41

Utredningar 41

Plankarta 41

Planbeskrivning 41

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE . 43

Inledning

Granskningens genomförande

Förslag till detaljplan för bostäder på Nordvik 1:37 m.fl. ”Nordviks gård” har varit utställt på granskning under perioden 12 januari 2026 till 8 februari 2026. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden i kommunhuset i Skärhamn, på kommunens officiella anslagstavla samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i ST-tidningen. Ett granskningsmöte öppet för allmänheten hölls 20 januari 2026.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 7 april 2025 till 28 april 2025. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 9 april 2025. 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.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa.

Sammanfattning

Under granskningen inkom ett flertal synpunkter, främst från privatpersoner och föreningar. Nedan görs en sammanfattning av de huvudsakliga synpunkterna samt de ändringar som gjorts i planförslaget inför antagandet. En detaljerad redovisning av samtliga ändringar finns i avsnittet *Förändringar av planförslaget*.

Flertalet synpunkter från privatpersoner och Naturskyddsföreningen rör planförslagets påverkan på landskapsbilden. De föreslagna flerbostadshusen vid bergsslänten upplevs vara för höga och avvika från befintlig bebyggelsestruktur. Två privatpersoner uttrycker även oro för insyn, försämrade utblickar och negativ påverkan från den planerade transformatorstationen.

Nordviks vägförening och flera privatpersoner befarar att Nordviksvägen kommer nyttjas som en genomfartsled efter planens genomförande. Därtill finns en oro för att Nordviksvägens nuvarande funktion som rekreationsstråk kommer gå förlorad på grund av ökad biltrafik och olycksrisk för oskyddade trafikanter. Inför byggskedet finns även farhågor om försämrad framkomlighet och skador på Nordviksvägen. Ett önskemål är att in- och utfarten till det nya bostadsområdet ska placeras direkt mot Hamngatan.
Inför antagandet är planförslagets utformning i stort detsamma som i granskningshandlingen. Planbestämmelser avseende det norra flerbostadshusets placering och utformning har dock införts för att minska risken för upplevd insyn och exponering. Plankartan har även justerats vad gäller möjlig placering av transformatorstationen, vilket innebär att respektavståndet till befintlig bebyggelse i norr har utökats med två meter jämfört med granskningsförslaget.

Yttrande från	Utan erinran	Med erinran
1. Länsstyrelsen	x	
2. Lantmäteriet		x
3. Polismyndigheten	x	
4. Trafikverket		x
5. Luftfartsverket	x	
6. Ellevio	x	
7. Räddningstjänsten Storgöteborg		x
8. Barn- och utbildningsnämnden	x	
9. Socialnämnden	x	
10. Kultur- och fritidsnämnden	x	
11. Fastighetsägare 1		x
12. Fastighetsägare 2		x
13. Fastighetsägare 3		x
14. Fastighetsägare 4 och 5		x
15. Fastighetsägare 6		x
16. Naturskyddsföreningen		x
17. Nordviks Vägförening		x

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden har nitton skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har tio skrivelser inkommit. Från sakägare har sju skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har inga skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har två skrivelser inkommit. För att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2024/325. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

Återkommande synpunkter och svar

Flera granskningsyttranden berör liknande frågor. Därför har gemensamma svar på återkommande synpunkter sammanställts nedan.

Landskapsbild

A. Det anses olämpligt med höga flerbostadshus, de avviker från befintlig bebyggelsestruktur.

Kommentar: I Skärhamn finns det ett stort behov av att tillskapa bostäder och framför allt lägenheter i syfte att möjliggöra flyttkedjor. Detta är viktigt för att möta både lokala behov och kommunens övergripande mål om en hållbar och inkluderande bostadsförsörjning. Samtidigt är det svårt att hitta lämpliga platser för flerbostadshus som inte påverkar olika allmänna och enskilda intressen. Inom det aktuella planområdet bedöms det vara lämpligt att placera flerbostadshus i anslutning till bergshöjden, där byggnaderna kan ansluta till den befintliga höjdskalan och landskapsbilden. Även om flerbostadshusen är högre än annan bebyggelse i Skärhamn, så bedöms de på denna plats som en naturlig del av tätortens fortsatta utveckling. Lokalisering mot berget samt närhet och möjlighet till nyttjande av befintlig infrastruktur och service bedöms motivera en något högre bebyggelse i detta läge. I detaljplanen regleras inte upplåtelseform utan detaljplanen möjliggör både bostadsrätter och hyresrätter.

B. Tillräcklig hänsyn har inte tagits till rekommendationerna i kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen.

Kommentar: Kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen är ett av flera underlag och belyser ett specifikt perspektiv. I planarbetet vägs detta perspektiv samman med andra allmänna och enskilda intressen i den samlade bedömningen. Med stöd av slutsatserna i kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen reviderades planförslaget inför granskning av planen, bland annat genom en nedtrappning av höjdskalan mot dalgången och en tydligare terränganpassning. Kommunens sammanvägda bedömning är att den kvarvarande påverkan på landskapsbilden är acceptabel med hänsyn till det allmänna intresset av att utöka och komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Skärhamn.

Trafik

C. Planförslagets påverkan på Nordviksvägen; genomfartstrafik, tung trafik samt försämrad framkomlighet och trafiksäkerhet.

Kommentar: Den del av Nordviksvägen som ingår i planområdet föreslås bli allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av gatan. Gatan föreslås breddas till cirka 5,5 meter fram till in- och utfarten till bostadsområdet, vilket förbättrar framkomligheten och trafiksäkerheten längs denna sträcka.

Gång- och cykeltrafik kommer fortsatt att ske i blandtrafik utmed Nordviksvägen och norr ut mot Korsvägen. I den trafikutredning som utgör underlag till planförslaget konstateras att den befintliga skolvägen bedöms vara trygg och säker. Planförslaget bedöms inte påverka denna förutsättning negativt. En allmän gång- och cykelväg har säkerställts från det nya bostadsområdet till Korsvägen i norr. Möjligheten finns även att anlägga en gångväg över naturmarken i söder.

I och med att detaljplanen regleras med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen även för utbyggnad och skötsel av den allmänna gatan inom planområdet. Detta säkerställer att allmänheten har tillgång till gatorna inom planområdet och att gång- och cykeltrafikanter kan ta sig fram på ett säkert sätt via gång- och cykelkopplingen norr ut mot Korsvägen i stället för att röra sig mot Hamngatan.

Vid genomförandet ska arbeten planeras och utföras på ett trafiksäkert sätt och med minsta möjliga påverkan på den omgivande vägmiljön.

Den del av Nordviksvägen som ligger utanför planområdet är fortsatt privat och vägföreningen har rådighet över denna del. Om genomfartstrafik skulle bli ett problem finns möjlighet för vägföreningen att vidta åtgärder, exempelvis sätta upp en vägbom.

Planförslaget bedöms inte förändra Nordviksvägens nuvarande karaktär eller funktion öster om planområdet.

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen (2026-02-06)

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

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna. Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Kommentar: Noterat.

2. Lantmäteriet (2026-02-05)

Detaljplan för Nordvik 1:37 med flera ”Nordviks gård”. Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-12-01) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

ALLMÄN PLATS PLANLÄGGS MOT BOSTADSFASTIGHET

Allmän plats NATUR planläggs i fastighetsgräns med lägre kvalitet mellan Nordvik 1:125 och Nordvik 1:45.

Det kan vid genomförandet (vid överföringen av den allmänna platsen till lämplig kommunal fastighet) visa sig att fastighetsgränsens läge inte stämmer överens med grundkartan. I värsta fall sträcker sig Nordvik 1:125 längre västerut, vilket innebär att den delvis har planlagts med allmän plats som ska lösas in. I ett sådant fall skulle fastighetsägaren bli belastad av allmän plats utan att ha haft någon egentlig möjlighet att kunna förutse detaljplanens konsekvenser. Nordvik 1:125 är en befintlig bostadsfastighet. Det är av särskild vikt att gränser som denna utreds noggrant. För det fall att kommunen redan har utrett gränsens exakta läge kan denna synpunkt ignoreras.

> *Kommentar: Fastigheten Nordvik 1:125 avstyckades 1962. Vid förrättningen markerades de yttre gränserna med rör i gjutning och råsten. Grundkartan anger inte säker gräns för 1:125 mot väster och söder till skillnad från exempelvis 1:179, 1:178 och 1:207. Emellertid har 1:125 tydliga hävdade gränser i söder och väster av kraftfulla häckar som tycks angivna i fastighetsgräns. Mot denna bakgrund bedöms det inte finnas behov av en gränsutredning i detta skede.*
>
> *Byggnadsplanen från 1966 anger att Nordvik 1:125 ska utvidgas västerut med ett triangelformat område från Nordvik 1:45. Så har inte skett på 60 år och ett marktillskott bedöms inte tillföra fastigheten något mervärde, snarare tvärtom. Det är därför föreslaget att denna del av Nordvik 1:45 i stället ska ingå i allmän platsmark.*

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDET AV ALLMÄN PLATS

Nordvik 1:42 och 1:45 nämns inte i planbeskrivningen under rubrikerna Utbyggnad allmän plats och Inlösen (sida 28 och 29). Båda dessa fastigheter berörs av allmän plats som ska överföras till kommunen. Det bör därför framgå information även om dessa fastigheter under nämnda rubriker.

> *Kommentar: Planbeskrivningen har justerats.*

ANSVAR FÖR DAGVATTENDIKE

Det står i planbeskrivningen på sidorna 27–28 att dagvattnet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet samtidigt som det står att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för dagvattendiken. Gemensamhetsanläggning kan troligen enbart inrättas för anläggningar som inte ska ingå i kommunens ansvarsområde. Om tanken är att ansvaret ska övergå till kommunen vid förbindelsepunkt i fastighetsgräns kan ansvaret variera beroende på hur fastighetsbildningen genomförs. Till exempel möjliggör planbestämmelserna flera olika utformningar av fastigheter, vilket möjligen kan leda till att kommunen får ansvar för delar av planerat dike. Utfallet kan alltså bli på annat vis än vad syftet var. Lantmäteriet rekommenderar därför kommunen att se över förslaget så att inte oönskade konsekvenser uppstår.

> *Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan bedöms vara tydliga avseende ansvarsfördelningen för dagvattenhantering. För att dagvatten inom kvartersmark ska kunna avledas på ett kontrollerat sätt till kommunens dagvattenanläggning på allmän platsmark föreslås diken. Dessa diken föreslås förvaltas gemensamt av berörda fastigheter genom en gemensamhetsanläggning fram till förbindelsepunkten.*

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller vara utformad på ett tillräckligt tydligt sätt. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har som stöd till kommuner tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

> *Kommentar: Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats med en underrubrik ”Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal”.*
>
> *Under rubriken ”Exploateringsavtal” i planbeskrivningen anges vad som ska genomföras och att ett marköverlåtelseavtal ska upprättas parallellt med exploateringsavtalet. Marköverlåtelseavtalet beskriver marköverlåtelser mellan exploatör och kommunen samt eventuella ersättningar med anledning av regleringarna. Syftet med att upprätta ett separat marköverlåtelseavtal är att undvika svävande villkor som annars kan uppstå om alla frågor hanteras inom ett och samma exploateringsavtal.*

Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik ”Ersättningar” där det redogörs för de konsekvenser som markregleringarna och detaljplanens genomförande innebär.

GEMENSAM POTT FÖR BYGGRÄTT INOM OMRÅDE SOM KAN DELAS UPP

I planförslaget finns det flera egenskapsområden som har en gemensam ”pott” med byggnadsarea. Dessa egenskapsområden kan delas upp på olika vis genom fastighetsbildning. Som exempel kan tre fastigheter bildas inom egenskapsområdet med bestämmelsen e7 - största byggnadsarea är 650 m2. Det skulle då vara möjligt att utnyttja hela byggrätten inom till exempel två av de tre fastigheterna, vilket skulle innebära att den tredje blir olämplig som bostadsfastighet eftersom byggrätt saknas. Den gemensamma ”potten” är slut.

Risken är mindre när det är en och samma exploatör, men det händer att exploatörer inte genomför detaljplaner (marknadsmässiga skäl, konkurs, med mera). Kommunen bör ha i åtanke att detaljplaner inte alltid genomförs som det var avsett och utforma bestämmelsen om utnyttjandegrad med det i åtanke.

Kommentar: Den gemensamma byggrättspotten är fördelad på flera kvarter inom området, vilket säkerställer en viss spridning av bebyggelsen. Detaljplanen avses genomföras av en och samma exploatör, även om området delas in i flera fastigheter. En mer detaljerad reglering av byggrätten bedöms inte vara ändamålsenligt i detta fall, eftersom det riskerar att göra planförslaget för styrande och minska flexibiliteten i genomförandet. Intentionen är att bebygga kvarteren enligt illustrationskartan och exploatören kommer att styra fastighetsindelning från denna utgångspunkt. Om det blir aktuellt att avyttra någon/några byggrätter kommer villkor för fördelning av byggrätterna tas med i köpeavtalen.

ÖVRIGT

För kännedom. Nordvik s:outr 23 har omregistrerats till Nordvik S:43.

Lantmäteriet är medvetna om att vissa synpunkter hade kunnat uppdagats redan vid samrådet och ber om ursäkt för det sena svaret. Förhoppningsvis har kommunen någon nytta av synpunkterna ändå, trots att de framförs först vid granskningen.

Kommentar: Planbeskrivningen och grundkartan har uppdaterats med denna information.

3. Polismyndigheten (2026-02-02)

Lokalpolisområde Södra Fyrbodal har tagit del av handlingarna gällande ovanstående detaljplan och har ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

4. Trafikverket (2026-01-20)

Ärendebeskrivning

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende för yttrande. Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet (se ärendenummer TRV 2025/43591) för detaljplanen och

framförde då synpunkter avseende trafiksäkerhet och oskyddade trafikanter, buller samt avseende dagvatten och skyfall.

Trafikverket noterar att kommunen har tagit fram kompletterande utredningar sedan samrådsskedet samt att plankartan har justerats. Trafikverket anser att synpunkterna från samrådsskedet avseende åtgärder för oskyddade trafikanter, buller, dagvatten och skyfall samt geoteknik, är tillgodosedda i justerade planhandlingar. Trafikverket önskar dock framföra nedan upplysningar.

Trafikverkets upplysningar

Vägområdesgräns

Trafikverket har tidigare meddelat kommunen att vägområdet för väg 721 sträcker sig tre meter från asfaltskant. Trafikverket vill att kommunen säkerställer att vägområdesgränsen och planområdesgränsen för detaljplanen inte överlappar varandra. Trafikverkets vägområde är det område som behövs för drift och underhåll av väganläggningen, och ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder.

Ledningsarbeten

Om ledningar behöver dras inom vägområdet, ska ledningsägaren ansöka om tillstånd hos Trafikverket enligt väglagen 44 §. Ansökan görs enklast på Trafikverkets hemsida: *https://bransch.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansok-om-ledningsarenden-inom-vagomradet/*

> *Kommentar: Trafikverket har meddelat att kommunen bör flytta in plangränsen i norr ca 1m för att underlätta drift av lyktstolpen som ligger utanför gränsen till planområdet. Kommunen bedömer att det mest lämpliga är att behålla plangränsen i norr i gällande fastighetsgräns mot Nordvik 1:179. Plangränsen överlappar således Trafikverkets angivna vägområde med ca 1m. När fastigheten Nordvik 1:179 avstyckades 1972, akt STE-3046, valde man att inte följa byggnadsplanen som då gällde från 1964. Noggrannheten visar att en smal remsa av ursprunglig fastighet skulle ingå i vägområdet vilket inte reglerades. Lyktstolpens placering i förhållande till gränsen accepterades för bostadsfastigheten 1:179. Eftersom driften har fungerat i ca 50 år bedöms det omotiverat att fastighetsreglera denna del med tanke på de kostnader som regleringen innebär i förhållande till nyttan. Det användningsområde inom planområdet som överlappar Trafikverkets vägområde är planlagt som prickad mark där ett dike ska anläggas. Det bedöms således inte försämra förhållandena för driften av lyktstolpen mot förhållandena idag.*
>
> *Information om eventuell ansökan om tillstånd för ledningsarbeten inom vägområdet har tillförts planbeskrivningen.*

5. Luftfartsverket (2026-01-29)

LFVs tidigare yttrande angående detaljplan för Nordvik 1:37 med flera ”Nordviks gård”, skickat 2025-04-23, kvarstår.

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noterat.

Statliga bolag

6. Ellevio (2026-01-13)

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna i aktuellt planärende. Ellevio yttrade sig under samrådsskedet och konstaterar att framförda synpunkter har beaktats i enlighet med samrådsredogörelsen.

Vid eventuella förändringar som påverkar Ellevios anläggningar förutsätts en tidig dialog med Ellevio. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren.

Kommentar: Noterat.

Regionala organ

7. Räddningstjänsten Storgöteborg (2026-02-06)

Yttrandet avser: Detaljplan för Nordvik 1:37 m.fl. "Nordviks gård", Tjörns kommun. Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har tidigare deltagit i samband med samråd.

Granskade frågeställningar i ärendet

RSG har granskat följande frågeställningar i detta ärende:

- Riskhänsyn
- Framkomlighet
- Brandvattenförsörjning
- Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga

Överväganden

Övrigt

RSG har tagit del av planbeskrivning och samrådsredogörelse.

Alla våra tidigare punkter från samrådsskedet har tagits med utan uppgiften om flöde i den nya brandposten. Kapaciteten på den nya brandposten bör vara 20 l/s enligt Tabell 3.3 i Svenskt Vatten P114 med hänsyn till planerade flerbostadshus.

Bedömning

RSG har inget att erinra förutom att angivet flöde i brandpost bör tas med i handlingarna

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om flöde i brandpost i avsnittet Genomförande av detaljplanen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

8. Barn- och utbildningsnämnden (2026-01-22)

Beslut

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen men betonar vikten av att det i planarbetet säkerställs att det finns säkra skolvägar för barn- och elever, oavsett om de promenerar, cyklar eller åker buss till skolan.

Kommentar: Synpunkt angående skolvägar för barn besvaras under punkt C i avsnittet ”Återkommande synpunkter och svar”.

9. Socialnämnden (2026-02-16)

Socialnämnden ser ett ökande behov av lättskötta, mindre bostäder i det ordinära bostadsbeståndet som är tillgänglighetsanpassade och lämpliga för äldre personer och/eller personer med funktionsnedsättning. Sådana bostäder bör kunna erbjudas i olika upplåtelseformer samt lokaliseras i närhet till service, kollektivtrafik och mötesplatser.

Paragrafen justeras omedelbart.

Kommentar: Noterat.

10. Kultur- och fritidsnämnden (2026-03-03)

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för Nordvik 1:37 mfl.

Kommentar: Noterat.

Sakägare

11. Fastighetsägare 1 (2026-01-15)

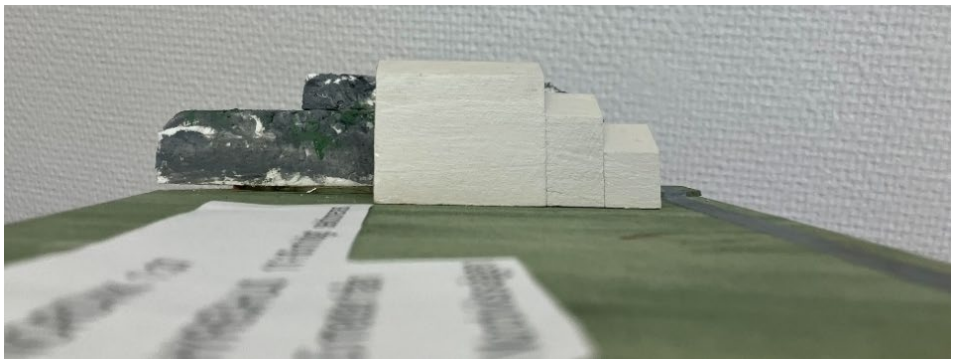
Yttrande 1

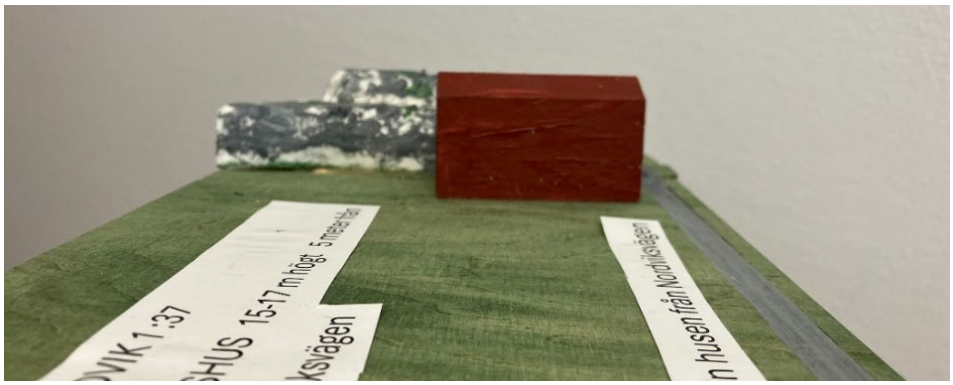
Utan rangordning synpunkter som ska beaktas.

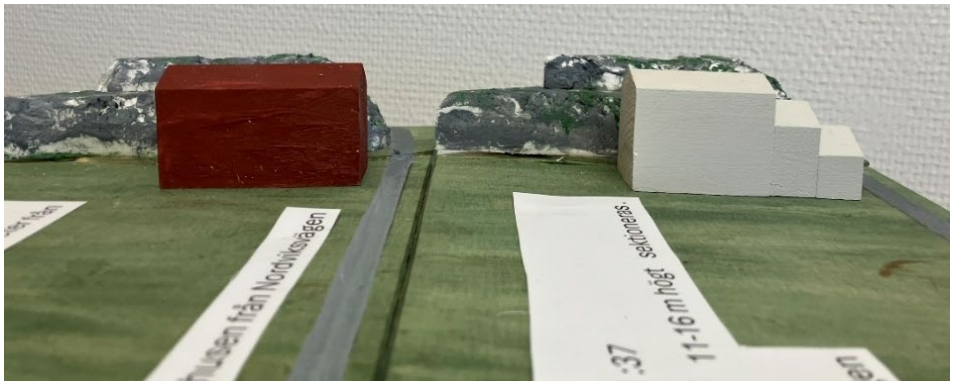
- 70-bostäder - vägen/korsningen/länsväg. Infart. Mycket bilar hur underhålls vägen?
- Hur förhindras genomfart på Nordviksvägen??
- Vägbom som bekostas av 1:37 samt underhåll av del av väg.

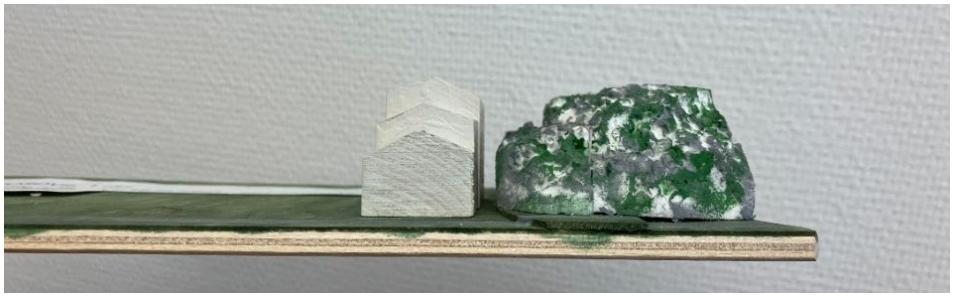
- Hyreshus i öster/sydöst närmast Nordviksvägen. Jag räknar till 4 våningar+vind. Huset ska EJ gå över bergskant. Jag mäter 4 vån a. 3m+vind 15-16m. När jag mäter på bergets kant är det 11m. Alltså 2 vån över berget vilket det inte ska vara. Mitt hus i GBG är markplan+våning+vind 11m kan vara acceptabelt närmast Nordviksvägen. Sektionera huset.
- Spräng inte urberget
- Vägen är smal trottoar eller ska vägen breddas. Svårt att mötas.
- Läggs nuvarande dike i kulvert? Hur tänker man dagvattenavrinning på plana bebyggda ytor?

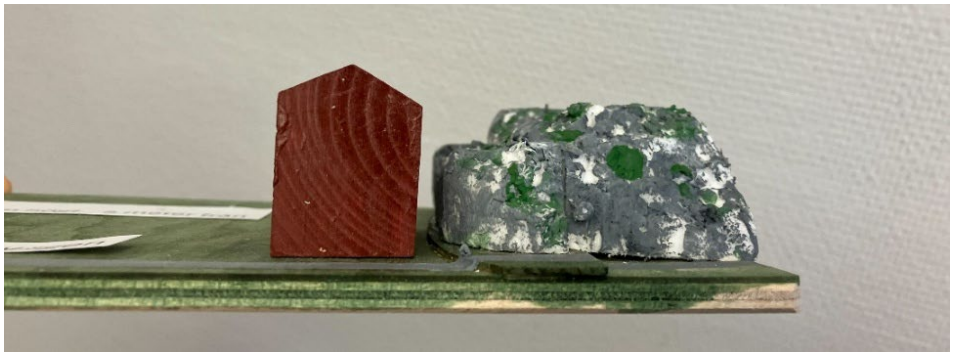
Yttrande 2

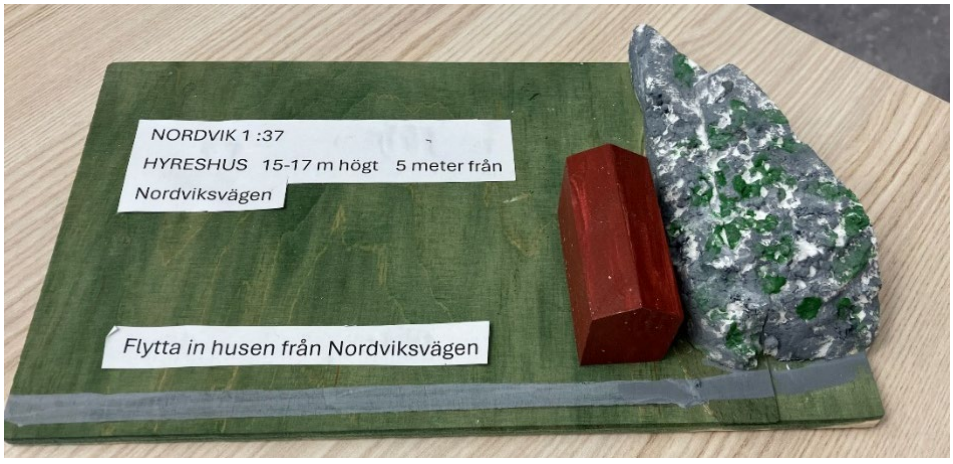





Flytta in husen från Nordviksvägen
11-16 m hög






NORDVIK 1 :37
HYRESHUS 15-17 m högt 5 meter från
Nordviksvägen
Flytta in husen från Nordviksvägen

Yttrande 3

Efter möte på kommunhuset där en hel del kommumtjänstemän kunde svara på frågor om hur byggplanen för Nordvik 1 :37 ser ut Är det fortsatt en hel del frågor som är obesvarade / olösta

Utan inbördes ordning kommer yttrande

VÄGEN Nordviksvägen . Trafiken . Ev avspärring med bom .

Samt under byggtiden -Tung trafik genomfart . Hur den ska förhindras / slitage Trottoar ? En vägskylt räcker inte för att hindra genomfart

Hyreshus i syd öst En hög jättefasad 5 m från Nordviksvägen

Flytta in huset 10-15 m samt sektionera huset så att det smälter in mer mot naturen 11-12 m närmast väg Jag har gjort 2 st modeller och lämnat till kommunen.

Vatten/ Dagvatten avrinning Stora flöden kommer att transporteras från alla taken på byggnader samt på den planerade ytan ,mycket snabbare än om vattnet går igenom mark och terräng Så rening av dagvatten innan utsläpp i Nordviksstrand tänker då på att det fortsatt fattas infiltrationsdammar vid Nordviksberg

Tänker även på Vatten förbrukningen på det planerade området

Tjörns kommun har ett riktmärke för vattenförbrukning ca 140 l / person och dag Hur mycket vatten finns tillgängligt för en kommun som redan nu har problem med vattenförsörjningen och nu ska det tillkomma x gånger 70 bostäder det blir stora mängder vatten samt rening av detsamma

> *Kommentar: Det befintliga diket genom planområdet föreslås kulverteras. Dagvatten från bostadsområdet kommer avledas till allmän naturmark där kommunen, som VA-huvudman, kommer att anlägga nödvändiga fördröjnings- och reningsåtgärder. Det befintliga vatten- och avloppssystemet bedöms ha kapacitet att försörja den föreslagna bebyggelsen.*
>
> *Synpunkt angående påverkan på Nordviksvägen besvaras under punkt C i avsnittet Återkommande synpunkter och svar.*
>
> *Synpunkt angående flerbostadshusens höjd i relation till landskapsbilden besvaras under punkt B i avsnittet ”Återkommande synpunkter och svar”. Det södra flerbostadshuset kan som närmast placeras fyra meter från fastighetsgränsen och cirka 5,5 meter från Nordviksvägen. I öster ansluter flerbostadshuset till bergsklipporna som redan utgör en naturlig vägg längs vägens norra sida. Sammantaget bedöms flerbostadshusets volym och placering samspela med den befintliga topografin.*
>
> *Enligt planförslaget finns en planbestämmelse som anger att sprängning, schaktning och fyllning ska i möjligaste mån undvikas för att bevara områdets karaktär.*

12. Fastighetsägare 2 (2026-02-02)

Yttrandet är underskrivet av fyra personer.

Det nuvarande förslaget till bebyggelse vid Nordvik 1:37 går emot flera grundläggande principer som bör gälla vid utveckling av kustnära samhällen som Skärhamn, och som också lyfts i de synpunkter som tidigare lämnats runt detaljplanen. De synpunkter som lämnats tidigare i processen från olika instanser och intressenter såsom Länsstyrelsen, och boende i området är således inte adekvat besvarade i underlaget som finns att ta del av på kommunens hemsida.

Den konsekvensbeskrivning som Tyréns uppfört på uppdrag från kommunen visar att den stora skalan är den främsta orsaken till negativ påverkan. Bebyggelsen bör därför enligt dem minskas i höjd och omfattning och anpassas bättre till platsens befintliga karaktär. Trots denna rekommendation har kommunen i detaljplaneförslaget endast kommit med kosmetiska justeringar i relation till det ursprungliga förslaget. Dessa åtgärder kommer få obetydlig effekt för den negativa påverkan som projektets skala medför, kommunen har därför inte i tillräckligt hög grad beaktat de tidigare synpunkter som uppkommit. Processen kan således ses som undermålig särskilt sett till att det framkommit att kommunen inte heller i tillräckligt hög grad informerat boende i närområdet om tider och deadline för att delta vid öppet hus samt komma in med synpunkter.

Omfattningen av bebyggelsen i den föreslagna detaljplanen är således kraftigt överexploaterad. De föreslagna cirka 70 lägenheterna skulle innebära en mycket påtaglig påverkan på miljö, närmiljö och kulturvärden. Byggnadsskalan – flerbostadshus med upp till fyra till fem våningar och en höjd på 22 meter – bryter kraftigt mot nuvarande landskapsbild, dvs området tappar sin nuvarande karaktär. Illustrationerna som gjorts av Tyréns visar väldigt tydligt hur landskapsvyn från samtliga vinklar domineras av den föreslagna bebyggelsen, där berget bakom skyms och dalgångens öppna känsla blockeras. Resultatet blir en förfulning av området, kommunens utgångspunkt borde väl vara att sträva mot en försköning snarare än att krama ut så mycket som möjligt från en begränsad markplätt genom att föreslå stora husblock på uppemot fem våningar, vilket kontrasterar skarpt mot nuvarande lågskaliga bebyggelse och byggnadstradition i området och i Bohuslän som helhet.

Om 70 lägenheter uppförs, motsvarande cirka 140–200 boende, uppstår också betydande frågor runt trafik och parkering. Hur ska trafiksituationen på huvudgatan hanteras, och var ska alla bilar parkera? Dessutom, hur trevligt blir det nya området med i huvudsak hårdgjordyta som leder till utspridda parkeringsplatser? Är det t ex lämpligt att bo i området med barn på grund av trafiksituationen? Risken för genomfartstrafik på den av vägföreningen ägda Nordvikvägen, som idag är en i stort sett bilfri liten väg som nyttjas för promenader, är uppenbar, och förslaget om att eventuellt sätta upp bom för att förhindra genomfart framstår enbart som ytterligare ett tecken på överexploatering av området och inte en lösning.

För att bebyggelsen ska harmonisera med miljön föreslår Tyréns i sin konsekvensbeskrivning att bostadshusen ska minskas i höjd och volym samt

utformas med hänsyn till platsens befintliga byggnadstradition. I nuläget uppstår en alltför stark kontrast, vilket enligt dem skapar en negativ påverkan både miljömässigt och kulturhistoriskt. Denna rekommendation anser vi inte att kommunen beaktat på ett tillfredställande sätt i det reviderade förslaget. Flera andra instanser (bl a Länsstyrelsen, Bohusläns museum, Tjörns naturskyddsförening) samt boende i områden har i tidigare samverkan pekat på samma sak; att den kraftiga exploateringen av området påverkar negativt samt avviker från vad som kan anses vara en långsiktigt hållbar utveckling av området. Kommunen svarar att de sänkt takhöjden en meter eller ändrat vinkeln på en taknock men det är fortsatt ett faktum att det antas kunna gå att få in 70 bostäder på en yta där en tiondel av detta hade legat mer i linje med den omkringliggande bostadsbebyggelsen, dvs skala och volym är fortsatt oförändrad i den uppdaterade planen trots ganska enhetliga synpunkter att detta är det största problemet med liggande förslag. Frågan som bör ställas är om det är rimligt att trycka in 2,5% av Skärhamns befolkning på lite drygt en hektar mark?

Det liggande förslaget har således alldeles för många brister för att kunna betraktas som ett bra förslag i sin nuvarande form. Denna kraftiga överexploatering harmoniserar vare sig med markytan till förfogande, omgivande miljö och områdets infrastruktur och skulle innebära en stor och negativ påverkan på området som helhet. Kommunen bör därför tänka om gällande hur området kan utvecklas så det blir bra för många. Det vore olyckligt att överexploatera en så vacker dalgång, särskilt om resultatet på grund av bristande hänsyn till och anpassning till områdets karaktär och kulturvärden leder till en mindre attraktiv boendemiljö för oss som redan bor i området men också för de som ska bo i de nya bostäderna.

Kommentar: Planprocessen regleras av plan- och bygglagen. Samråds- och granskningsskedena har genomförts i enlighet med gällande lagkrav. Kommunen har skickat ut ett informationsbrev om granskning till samtliga berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.

Synpunkt angående föreslagna flerbostadshus och anpassning till landskapsbilden besvaras under punkterna A och B i avsnittet ”Återkommande synpunkter och svar”. Planområdet ligger i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge där befintlig infrastruktur kan tas till vara och bidra till en hållbar tätortsutveckling. Kommunen bedömer att planförslaget ger ett effektivt och ändamålsenligt markutnyttjande. Möjlig byggrätt har begränsats för att säkerställa friytor för exempelvis utevistelse och parkering.

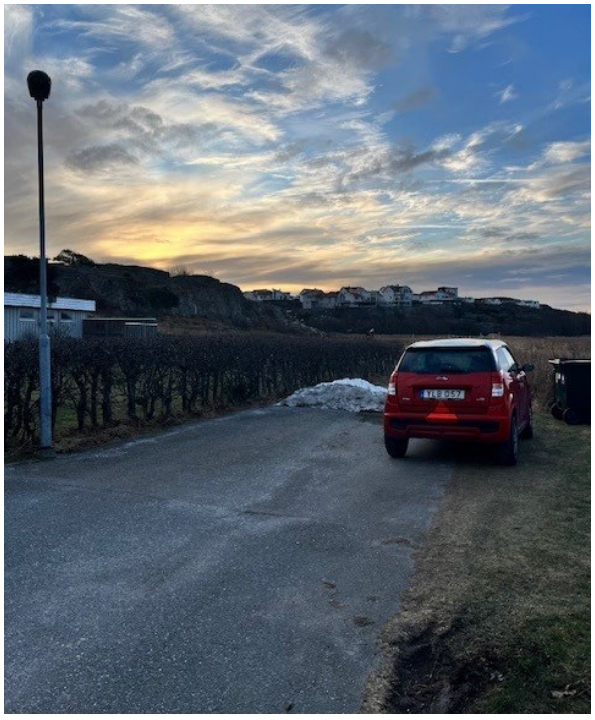
Trafikutredningen visar att korsningen Hamngatan/Nordviksvägen har tillräcklig kapacitet för den trafik som det nya bostadsområdet beräknas generera. I detaljplanen föreslås en gatubredd som är dimensionerad för att hålla nere hastigheter. Den gemensamma gårdsmiljö som föreslås inom bostadsområdet ger förutsättningar för lek, rekreation och umgänge vilket bedöms vara positivt för den sociala boendemiljön och utifrån ett barnperspektiv.

Synpunkt angående om det är lämpligt att bo i området med barn på grund av trafiksituationen samt synpunkt angående påverkan på Nordviksvägen besvaras under punkt C i avsnittet Återkommande synpunkter och svar.

Antal parkeringar och placering av dessa ses över i bygglovsskedet. Kommunen bedömer att det finns tillräckliga friytor inom bostadsområdet för att tillgodose parkeringsbehovet, där illustrationsplanen visar på en tänkbar lösning.

13. Fastighetsägare 3 (2026-02-02)

Vi har ej sett ritning på den tänkta gångbanan. Vi vill ha den så långt bort från vårt hus som möjligt. Dvs så som stigen går idag.



Kommentar: Planförslaget möjliggör för kommunen att anlägga en gång- och cykelväg mellan det nya bostadsområdet och Korsvägen inom det allmänna naturområdet [NATUR] som redovisas på plankartan. Exakt sträckning och utformning fastställs inte i detaljplanen, utan hanteras i genomförandeskedet av kommunen. Ert önskemål om att gång- och cykelvägen ska placeras så långt från er fastighet som möjligt har noterats.

14. Fastighetsägare 4 och 5 (2026-02-08)

Yttrandet är underskrivet av tre personer.

Synpunkter av granskningsunderlagen

Förord

Vi håller verkligen med om att Skärhamn behöver fler bostäder. Men för att få den bostadsrotation som behövs är det fler hyresrätter och inte bostadsrätter. Yngre personer har oftast inte den kontantinsats som krävs, och äldre personer bor billigare i sitt äldre hus än att köpa en bostadsrätt med insatts plus hyra.

Hoppas verkligen att Tjörns kommun denna gång tar hänsyn till synpunkterna samrådsredogörelsen efter samrådet, där många kritiserat höjden på höghusen.

Eftersom husplaceringen på detaljplansritningarna bara är en möjlig och inte fryst placering, kommer vi att granska och överklaga alla husförflyttningar och förändringar som blir negativa för oss.

Vi kommer att överklaga främst hushöjder och placeringar till alla instanser så långt vi kan.

Klagomål – mer information finns på kommande sidor

- Sprängning av berg och hällar
- Skyfall och regn
- Hus A & B för höga
- Hus C & D för höga och för nära
- Radhus D & E alldeles för höga – tar bort utsikten
- Design på husen måste följa befintliga hus i området, höghusen passar inte in i detta kustlandskap och miljö
- Transformatorstation
- Gång & cykel väg

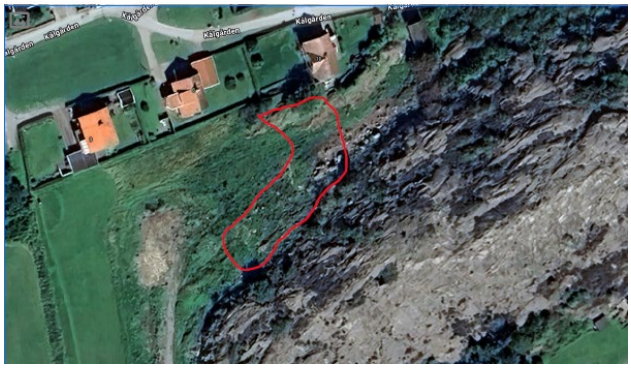
Allmänna frågor

- Typ av bostäder, hyreshus, bostadsrätt?
- Parkering – varför finns det inte så det räcker till alla boende och besökare?
- Varför följer inte design av tak redan befintliga hus?

- Planteringar – varför visas träd på bilder, tar ju många år innan de växt upp?
- Kommer man att ges möjlighet att vrida och flytta husen efter bygglov/start?
- Hur är husen sänkta enl senaste underlag?
- Vem tar ansvar och säkerställer, garanterar att kraven uppfylls av byggherre?
- Vem tar de kostnader som kommer att uppstå vid byggfel från byggstart och typ 25 år framöver?

Sprängning av berg och hällar

- Hur säkerställs att befintliga och närliggande äldre bostäder INTE påverkas vid sprängningar?
- Gör en markanalys innan och förklara för oss hur mycket sprängnings som krävs.
- Vi tror absolut inte på att sprängning utan dynamit kommer att göras.
- Vem tar ansvar för och ersätter för ev skador på befintliga hus som uppkommer vid sprängning eller som visar sig senare?



Skyfall och regn

- Kraftigare regnmängder kommer oftare än vart 50:e år som nämns i de övriga underlagen
- Eftersom hela nuvarande äng kommer att bli ersatt med hård yta, vart tar då skyfallsregnen vägen?
- Ser ut som att de nya hårda ytorna ligger högre än Nordvik 1:115, vart tar då regnvattnet vattnet vägen, finns analys?
- I samrådsdokument har dike mellan höghus och berget utgått men inte på ritning, borde inte ritningar och textunderlag stämma överens?
- I samrådsredogörelsen står denna text ”[m2] Dikesplaceringen mellan flerbostadshusen och bergsfoten, som angavs på plankartan i samrådet, har utgått för att ge större flexibilitet i genomförandet.”
- Vem inom kommunen säkerställer att rätt krav finns och uppfylls?
- Vem ersätter befintliga boende vid kommande bostadsskador pga fel konstruering från byggstart och typ 25 år framöver? Vi vill ha ett skriftligt dokument på att ingen kommer att ducka typ som vid Radona.

Höghus A & B alldeles för höga – INTE ACCEPTABELT

- Husen är för nära befintliga Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125 med sin höjd, och GER FULL INSYN både UTE OCH INNE till befintliga fastigheter.
- Nuvarande integritet och enskildhet försvinner för de närliggande boende.
- Höghusen kommer helt och hållet att ta bort hela förmiddagarnas solljus för de befintliga bostäderna.
- Höghusen passar inte in i denna miljö
- Det kommer även att bli en stor värdeminskning på de befintliga fastigheterna.
- Det finns rättsfall där höga flerbostadshus placerades för nära befintliga fastigheter och där beständig insyn skulle öka påtagligt. Se sidor x-x.
- Sänk husen med 2 våningar eller flytta bort, höjd måste följa närliggande Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125 och befintlig bostadsbebyggelse.

Hus A & B alldeles för höga – Solstudie

- Varför visar inte solstudien tidensperioden emellan September till Mars, är den perioden medvetet borttagen?
- Höghusen kommer helt och hållet att ta bort solljuset på hela förmiddagen under hela året för de befintliga bostäderna.
- Radhusen kommer även att ta bort solljuset för Nordvik 1:125 Under våren och sensommaren.
- Varför finns denna bild med i arkitektunderlaget, visar träd som inte finns och kommer att ta många år innan dessa höjder nås.

Varför visar inte solstudien tidensperioden emellan September till Mars?

Hus C & D alldeles för höga – INTE ACCEPTABELT

- Husen är för nära befintliga fastigheterna Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125 och och GER FULL insyn både UTE OCH INNE till befintliga fastigheter.
- Sänk husen med en våning och flytta bort, minst till 15m från närmaste tomtgräns.
- Tjörns kommun har tidigare sagt att hyreshus skall vara minst 10m från närmsta tomt.
- Det kommer även att bli en värdeminskning på de befintliga fastigheterna.
- Det finns rättsfall i MÖD där höga flerbostadshus placerades för nära befintliga fastigheter där beständig insyn ökade påtagligt.
- Efter tidigare möte påstås husen vara sänkta 1.5m, hur är husen sänkta?

Radhus D & E alldeles för höga – tar bort utsikten

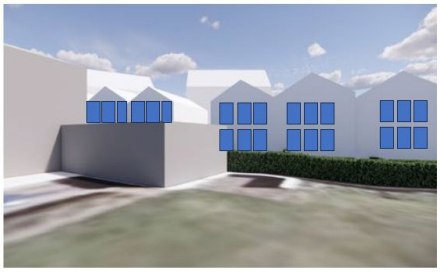
- Med sin höjd kommer de att ta bort hela utsikten ner mot Nordviksstrand för våra befintliga fastigheter.

Hus A & B är alldeles för höga – insyn

Hus C & D för höga och för nära - insyn

För nära befintliga fastigheterna Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125 med sin höjd. GER FULL INSYN både UTE OCH INNE till redan befintliga fastigheter.

Nordvik 1:115 framsida



Nordvik 1:125 framsida

Hus A & B alldeles för höga

Höghusen passar inte in i detta vackra landskap och miljö.

Före

Efter

Höghus A & B är för höga och hus C & D är för höga och för nära

Juridiska principer

Betydande olägenhet (2 kap. 9 § PBL)

Plan- och bygglagen säger att bygglov inte får ges om åtgärden innebär *sådan påverkan på omgivningen att det utgör betydande olägenhet.* Insyn kan vara en sådan faktor — men den måste bedömas konkret tillsammans med omgivning, avstånd och andra effekter (t.ex. ljud, skuggning, inskränkt utsikt).

Juridisk bakgrund – 2 kap. 9 § PBL
Bygglov och planläggning får inte ske om åtgärderna medför betydande olägenhet för omgivningen enligt plan-och bygglagen. Insyn, skymd sikt, försämrat ljus eller volym som klart avviker från omgivningen kan utgöra sådan olägenhet.

Påtaglig insyn

När ett flerbostadshus ligger mycket nära en befintlig villa och skapar utsikt in i bostadens inre eller trädgård, kan domstolen anse att det är betydande olägenhet och upphäva plan/bygglov.

Slutsats
Ja, det finns rättsfall där domstol stoppat planer eller bygglov för flerbostadshus / detaljplaner med motivering att:
Insyn är den vanligaste orsaken till att domstolen bedömer åtgärden som betydande olägenhet.
Avstånd spelar stor roll: Ju närmare flerbostadshus ligger till villor, desto större risk för att domstolen stoppar bygglov/plan.
Nya byggnader har för stor volym i relation till omgivningen, höjd/volym: Fler våningar i småhusområde ökar sannolikheten för upphävande.
Detaljplanen inte tar skälig hänsyn till småhusmiljön
Helhetsbedömning: Domstolen väger alla faktorer tillsammans (höjd, avstånd, insyn, dagsljus, instängdhet, områdekaraktär.

Höghus A & B är för höga och hus C & D är för höga

Tabell över relevanta domar med fokus på höjd, avstånd, typ av olägenhet och domstolens slutsats. Den visar tydligt mönstret i rättspraxis.

Dom / år	Byggnadstyp & höjd	Avstånd till befintlig villa	Typ av olägenhet	Domstolens slutsats
MÖD P 7246-21 (2022)	Flerbostadshus, 5 våningar, utkragande balkonger	8–10 m	Påtaglig insyn i bostad och trädgård	Detaljplan upphävdes – betydande olägenhet
MÖD P 11916-22 (2023)	Flerbostadshus, 4 våningar	~17,5 m	Påtaglig insyn i bostad	Detaljplan upphävdes – betydande olägenhet
MÖD 2023:4	Flerbostadshus 6–7 våningar	Mycket nära befintliga bostäder	Försämrat dagsljus, instängdhet	Detaljplan upphävdes – betydande olägenhet
P 7246-21				Detaljplan upphävd pga påtaglig insyn
P 11746-22				Bygglov upphävdes pga avvikande volym
MÖD P 6092-15	Flerbostadshus med stor volym i småhusområde upphävt			Stor volym i småhusområde upphävt

Mönster och slutsatser

- Insyn är den vanligaste orsaken till att domstolen bedömer åtgärden som betydande olägenhet.
- Avstånd spelar stor roll: Ju närmare flerbostadshus ligger till villor, desto större risk för att domstolen stoppar bygglov/plan.
- Höjd/volym: Fler våningar i småhusområde ökar sannolikheten för upphävande.
- Alternativa lösningar: Finns det sätt att minska insyn eller volym, kan bygglovet eller planen accepteras; annars upphävs den.
- Helhetsbedömning: Domstolen väger alla faktorer tillsammans (höjd, avstånd, insyn, dagsljus, instängdhet, områdeskaraktär.

Höghus A & B är för höga och hus C & D är för höga & för nära

Här är sammanfattade utdrag ur domskälen i några svenska rättsfall där domstolen stoppat en detaljplan eller bygglov för flerbostadshus pga betydande olägenheter – t.ex. insyn och volym i småhusmiljöer (nära villor)

MÖD P 7246–21 – Detaljplan upphävd: Insyn & volym nära villa

I detta fall upphävde MÖD en detaljplan som tillät ett bostadshus med fem våningar nära ett befintligt enbostadshus eftersom den planerade byggnadens påtagliga insyn både inomhus och i trädgård bedömdes utgöra betydande olägenhet för närboende.

Till skillnad från vissa andra mål prövade domstolen här planens lämplighet i helhet, vilket ledde till att planen inte kunde användas till att ge bygglov.

Beslutsdatum: 2022-06-20

Domskäl – kärnan i bedömningen

Detaljplanen medgav ett flerbostadshus med fem våningar och utkragande balkonger endast 8–10 m från ett befintligt enbostadshus.

Domstolen ansåg att *den planerade byggnaden skulle medföra påtaglig insyn både inomhus och i trädgården* för grannarna.

Trots att viss förtätning kunde förväntas i det relativt centrala läget, bedömdes påtaglig insyn och stor byggnad nära villan utgöra betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Därför upphävdes detaljplanen.

Noterbart i domskälen: Domstolen ser helheten – *insyn + volym/fem våningar nära villan* – som en sådan påverkan på omgivningen att planen var olämplig, vilket gjorde att planen inte kunde ligga till grund för bygglov.

MÖD P 11916–22 – Detaljplan upphävd pga insyn till villa

Beslutsdatum: 2023-11-24

Domskäl – kortfattat

Detaljplanen medgav ett flerbostadshus i fyra våningar cirka 17,5 m från ett lägre enbostadshus.

Domstolen uttalade att denna plan *möjliggör betydande olägenhet för grannar i form av insyn* i deras befintliga bostad. Detaljplanen upphävdes med hänsyn till insynens omfattning.

Här är sammanfattade utdrag ur domskälen i några svenska rättsfall där domstolen stoppat en detaljplan eller bygglov för flerbostadshus pga betydande olägenheter – t.ex. insyn och volym i småhusmiljöer (nära villor), med fokus på de rättsfall som är mest likt P 7246–21:

MÖD 2023:4 – Plan upphävd pga försämrat dagsljus och känsla av instängdhet

Kort återgivning: En detaljplan som möjliggjorde flera flerbostadshus om sex–sju våningar mycket nära befintliga bostadshus upphävdes.

Domstolen bedömde att försämrade ljusförhållanden och känsla av instängdhet för de som klagade utgjorde *betydande olägenheter* även om området i övrigt var

tätare. Denna dom är relevant eftersom även *volym och placering i relation till befintliga bostäder* prövas som del av om åtgärden innebär betydande olägenhet — parallellt med insyn- och omgivningsaspekter som i P 7246–21.

MÖD P 7246-21 –Detaljplan upphävd pga påtaglig insyn

Beslutsdatum: 2022-06-20

Domskäl – kärnan i bedömningen

Detaljplanen medgav ett flerbostadshus med fem våningar och utkragande balkonger endast 8–10 m från ett befintligt enbostadshus.

Domstolen ansåg att *den planerade byggnaden skulle medföra påtaglig insyn både inomhus och i trädgården* för grannarna.

Trots att viss förtätning kunde förväntas i det relativt centrala läget, bedömdes påtaglig insyn och stor byggnad nära villan utgöra betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Därför upphävdes detaljplanen.

Noterbart i domskälen: Domstolen ser helheten – *insyn + volym/fem våningar nära villan* – som en sådan påverkan på omgivningen att planen var olämplig, vilket gjorde att planen inte kunde ligga till grund för bygglov.

MÖD P 11746–22 – Bygglov upphävdes pga avvikande volym

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) fann att ett planerat flerbostadshus skiljer sig markant från befintlig bebyggelse i området vad gäller volym och helhetsintryck. Eftersom detta strider mot kravet på anpassning enligt plan- och bygglagen, kunde bygglov inte ges.

Detta är ett konkret exempel där volymen (inte bara en rent numerisk höjd) var avgörande för att stoppa bygglovet i en småhusliknande omgivning.

Design på husen måste följa befintliga hus i området

- Hus är för höga, stora och för nära befintliga hus
- Höghus passar inte in i denna vackra kustmiljö
- Vindskivor liknande befintliga fastigheter saknas
- Ur kallelsen: *Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen sett till volym, struktur och utformning för att värna om landskapsbilden och Skärhamns karaktär. Vidare syftar detaljplanen till att länka samman det nya bostadskvarteret med befintlig bebyggelse och infrastruktur.*

Hus A & B alldeles för höga – Höghusen passar inte in i detta vackra landskap och miljö

Figur 28 - Illustration av en möjlig placering, höjdsättning och gestaltning av föreslagen bebyggelse, sett från Nordvikssstrand i väst (Arkitektbyrån Design, 2025).

17

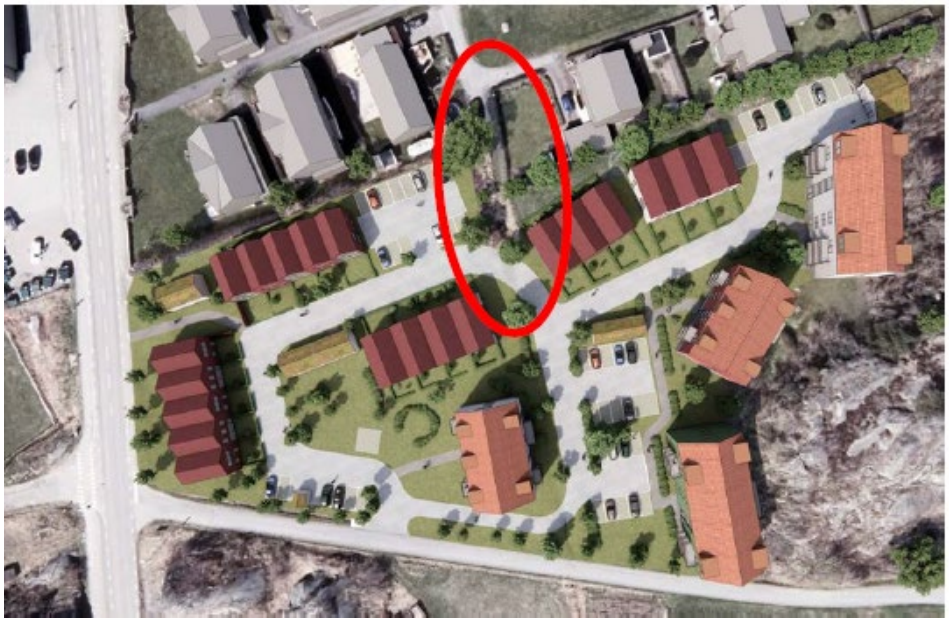
Transformatorstation

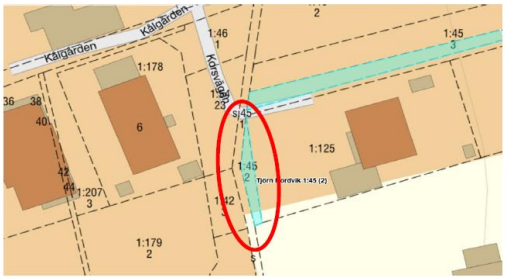
- Tillkommit sen första granskningen
- Vi vill inte ha magnetism och strålning nära våra bostäder
- Varför dra stamkabel ända från vägen upp till planerad plats för transformator, och sen tillbaka till de nya bostäderna?
- Flytta den ner mot vägen i stället

Gång & cykelväg

- Marken inom Nordvik 1:45 tillhör ett dödsbo med flera efterlevande ägare.
- Marken inom Nordvik S:45 tillhör en samfällighet med 9 fastigheter som ägare.

Hur i detalj och när tänker ni lösa ut detta?





Kommentar: Yttrandet besvaras ämnesvis.

Flerbostadshus, radhus och kedjehus

Synpunkter angående föreslagen bebyggelse och anpassning till landskapsbilden besvaras under punkterna A och B i avsnittet "Återkommande synpunkter och svar".

Insyn och utblickar

Inför granskningen sänktes höjden på det norra och mittersta flerbostadshuset med en meter genom översyn av möjlig grundläggningsnivå. Inför antagandet har bestämmelserna f_6 och f_7 tillkommit för att begränsa möjlig placering och utformning av det norra flerbostadshuset. Bestämmelserna innebär att flerbostadshuset ska orienteras med gaveln mot nordöst och att balkonger inte får uppföras på denna gavel. Syftet är att minska upplevd insyn och exponering. Kommunen gör därmed bedömningen att påverkan är acceptabel.

För kommunens samlade bedömning avseende insyn och utblickar hänvisas till avsnittet "Konsekvenser - Insyn och utblickar" i planbeskrivningen."

Solstudie

Med föreslagen placering och höjd bedöms den nya bebyggelsen inte orsaka någon påtaglig skuggpåverkan på närliggande bostäder. Solstudier utgår vanligtvis från vår- eller höstdagjämning samt sommartid, eftersom dessa tidpunkter ger en representativ bild av hur boendemiljön påverkas. Under vinterhalvåret står solen mycket lågt och skuggorna blir långa oavsett typ av bebyggelse, vilket gör vinterstudier mindre användbara som beslutsunderlag. Illustrationerna har således bedömts inte vara relevanta att ta med i planbeskrivningen. Inför antagandet har solstudien ändå kompletterats med redovisning av solförhållandena under vintertid för att förtydliga att påverkan bedöms som minimal.

Gestaltning

Planförslaget reglerar taklutning och begränsar möjliga tillägg, såsom takkupor, för att säkerställa att taken anknyter till områdets traditionella utformning samtidigt som visst utrymme ges för mer samtida uttryck.

Framtagna illustrationer visar en målbild för projektet. Fullvuxna träd används som ett vedertaget sätt att åskådliggöra hur grönstrukturen kan

upplevas när den är fullt utvecklad, för att underlätta förståelsen av områdets framtida kvaliteter.

Trafik och parkering

Antal parkeringar och placering av dessa ses över i bygglovsskedet. Kommunen bedömer att det finns tillräckliga friytor inom bostadsområdet för att tillgodose parkeringsbehovet, där illustrationsplanen visar på en tänkbar lösning.

Skyfall och regn

Dagvatten- och skyfallshanteringen i planförslaget utgår från de åtgärder som redovisas i VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen. Beräkningarna tar höjd för den ökade andel hårdgjorda ytor som planförslaget innebär. På allmän naturmark ska dagvatten fördröjas motsvarande ett 50-årsregn, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Vid större regnmängder kommer skyfall att avledas mot den lägre belägna åkermarken söder om Nordviksvägen och vidare mot recipient.

Fastighetsägare ansvarar enligt miljöbalkens hänsynsregler för att dagvatten inte leds mot annan fastighet på ett sätt som kan orsaka skada. För att säkerställa en kontrollerad avledning har diken reglerats på plankartan. Planbestämmelse m_2 säkerställer ett dike längs berget i öster.

Transformatorstation

En transformatorstation behövs för att säkerställa elförsörjningen i bostadsområdet. Placeringen grundas på praktiska och säkerhetsmässiga skäl. Nätstationen behöver ligga intill en allmän gata för att säkerställa åtkomst men får inte skymma sikten för trafikanter eller medföra onödiga ingrepp i terrängen. En placering i planområdets sydöstra del har utretts men bedöms inte lämplig då platsen saknar åtkomst från allmän gata och skulle kräva bergssprängning med påverkan på landskapsbilden.

Den föreslagna transformatorstationen är av begränsad storlek och effekt. Kommunen har fört dialog med Ellevio om en lämplig placering med hänsyn till befintliga och planerade bostäder. Den föreslagna placeringen bedöms inte medföra risker kopplade till magnetfält eller strålning.

Inför antagandet har den möjliga placeringen av nätstationen förskjutits två meter söderut. Detta innebär att avståndet mot omgivande bostäder ökar och påverkan minskar ytterligare.

Genomförande

Bygglovet måste följa detaljplanens plankarta och juridiskt bindande planbestämmelser, till exempel avseende byggnaders placering, höjd och utformning. De nödvändiga åtgärder vilka är en konsekvens av detaljplanen men som inte regleras genom plankartan säkerställs i ett exploateringsavtal med exploatören.

När allmän plats fastställs har kommunen möjlighet att lösa in marken om överenskommelser inte kan träffas, även om marken ägs gemensamt genom en samfällighet eller av ett dödsbo. Detta hanteras i genomförandeskedet.

Genomförandet av detaljplanen, inklusive eventuella sprängningsarbeten, regleras genom den efterföljande bygglovs- och tillsynsprocessen. Byggherren är skyldig att uppfylla gällande tekniska krav och att vidta samt bekosta de åtgärder som krävs för att arbetet ska kunna genomföras på ett säkert sätt utan att omgivande bebyggelse skadas. Kommunens roll är att pröva bygglov, fastställa kontrollplan och besluta om start- och slutbesked när kraven är uppfyllda. Om skador eller brister uppstår ansvarar byggherren och dennes entreprenör för att åtgärda dessa inom ramen för garanti- och ansvarstider samt enligt gällande civilrättsliga regler.

15. Fastighetsägare 5 (2026-02-04)

Jag önskar att Tjörns kommunstyrelse ändrar in- och utfarten gällande Nordviks Gård från Nordviksvägen till en plats där trafiken går direkt till Hamngatan och sänker våningsplanen för hyresbostäderna.

Varför

Jag önskar att Nordviksvägen förblir en säker promenadväg (ända fram till Hamngatan) för alla som vill fortsätta att promenera, cykla eller rida på den enskilda vägen. Jag har upplevt hur vägen såg ut efter att avloppet grävdes 2024. Vägen var/är inte anpassad efter tung trafik eller hög trafikintensitet. Den är ganska exakt 4 meter bred och svår att mötas på som det är nu. Bevara hela Nordviksvägen som en rekreationväg för alla!

Varför bygga "höghus"? Låt livet på landet få vara landet. Man bor här för att slippa staden. Syftet med området är att länka samman det nya bostadskvarteret med befintlig bebyggelse (ur Planbeskrivning). Jag kan inte se att höghus då passar in. Och En blandad bostadsbebyggelse som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Skärhamn (Ur Planbeskrivning). Att komplettera det befintliga kan inte innebära "höghus".

Det som gör nybyggda områden attraktiva är att man bevarar det som går, av det gamla. Inte river ner och tar bort allt gammalt utan att tänka sig för. Vad var speciellt med den här gamla tomten? Vilka bodde här? Men det är inte gjort och jag är rädd att Nordviksvägen och Nordviks gård blir ett led i detta. Kastanjeträdet (som stod framför berget strax efter(!) tänkt bebyggelse) är borta. Varför? Jag kan inte se att det fanns anledning att såga ner ett träd som stått där så länge. Även jordkällaren som fanns på den aktuella tomten är borta. Varför?

Låt Nordviks gård och Nordviksvägen få behålla sin lantliga stämning till fromma för många.

En tanke

Tjörn är i behov av att fler människor flyttar hit men hur är det tänkt med tillfartsvägar (Tjörnbron är tungt belastad), hänger dessa planer ihop? Kan man härbärgera tillfredställande att 70 nya bostäder med dess innevånare kan komma från Tjörn och även tillbaka utan dessa långa köer?

Mina förslag

Att Kommunstyrelsen ändrar planen att inte ta Nordviksvägen i anspråk och att sänka med ett våningsplan för alla fyra hyreshusen.

Kommentar: Synpunkt angående föreslagna flerbostadshus och påverkan på Nordviksvägen bevaras under punkterna A och C i avsnittet ”Återkommande synpunkter och svar”.

Infart till bostadsområdet föreslås ske via Nordviksvägen för att nyttja den befintliga korsningspunkten mot Hamngatan, vilket ligger i linje med kommunens översiktsplan. Alternativa placeringar har utretts och övervägts i samråd med Trafikverket. Det bedöms inte lämpligt att anlägga en separat in- och utfart till bostadsområdet från Hamngatan, eftersom en sådan skulle hamna nära den befintliga anslutningen och öka antalet konfliktpunkter. Detta skulle riskera försämrad trafiksäkerhet och framkomlighet för både biltrafikanter och oskyddade trafikanter.

Kastanjeträdet togs ned i samband med rivningen av den gamla ladan, eftersom trädet visade sig ha en rötskadad kärna. Jordkällaren finns kvar under stenmassorna, men den har rasat samman och är inte längre brukbar.

Planområdet ingår i ett utbyggnadsområde som pekas ut som lämpligt i kommunens översiktsplan. En viktig strategi är att bygga i kollektivtrafiknära lägen för att ge goda förutsättningar för hållbara resor. Genom att nya bostäder placeras nära kollektivtrafik ges fler möjlighet att välja buss i stället för bil. Detta kan på sikt bidra till att minska belastningen på Tjörnbron och samtidigt stärka resenärsunderlaget för kollektivtrafiken. Planområdet ligger ca 600 m från Hållplats ”Kommunhuset” där frekvent trafik med busslinje Tjörn Express idag avgår. Närmsta hållplats är ”Stycket”, som ligger ca 60m norr om planområdet, vilken idag trafikeras med skollinjetrafik som är öppen för allmänheten att resa med. I Västtrafiks kommande trafikavtal för området, som preliminärt träder i kraft 2026/2027, föreslås att hållplatsen ”Stycket” ska trafikeras av regional busstrafik vilket kommer att öka närheten till kollektivtrafik för planområdet ytterligare.

Övriga inkomna synpunkter

16. Naturskyddsföreningen (2026-02-08)

Tjörns naturskyddsförening anser att den föreslagna detaljplanen Nordviks gård på ett övergripande plan är i enlighet med översiktsplanens rekommendation om att nybyggnation i första hand ske nära befintliga tätorter.

Å andra sidan är Nordviks gård ett område som är mindre lämpligt för intensiv exploatering eftersom det kan betecknas som ett område som enligt översiktsplanens ska skyddas på grund av ”tätortsnära natur” och ”känsliga berghällar ”, samt att den föreslagna exploateringen i hög grad ”påverkar landskapsbilden” eftersom flerbostadshusen skymmer bakomliggande bergsknallar. Exploateringen är inte heller ”anpassad till värdefulla kulturmiljöer avseende utformning, färgsättning och placering i landskapet”

Tjörns naturskyddsförening har i tidigare yttrande framfört att flerbostads-husen är för höga och att de kommer att avvika på ett betydande sätt från omgivningen som består av 2–3-våningshus. De kommer också med stor sannolikhet att skugga omgivande bostäder.

I samrådsredogörelsen framkommer det att *”Den högsta möjliga nockhöjden för flerbostadshusen vid berget har sänkts med 1,0 meter för det norra och mittersta flerbostadshuset och 3,0 meter för det södra flerbostadshuset. Den högsta möjliga nockhöjden på rad- och kedjehusen i nordöst har sänkts med 1,0 meter.”* I det reviderade planförslaget anger kommunen att *”de anpassningar som gjorts är tillräckliga och att kvarvarande påverkan på landskapsbilden är acceptabel”*

Tjörns naturskyddsförening anser att sänkningen av nockhöjden är långt ifrån acceptabel. Omgivningen består av två- till trevåningshus och flerbostadshusen i Nordviksgård kommer att bli fyra- till femvåningshus. Flerbostadshusen kommer att påverka landskapsbilden genom att mestadels dölja bakomliggande bergsformation.

Tjörns naturskyddsförening har också i tidigare yttrande framfört att området är för tättbebyggt med för lite grönytor. Grönytorna bör ökas så att de användas till lokala odlingslotter och till våtmarker som gynnar både biologisk mångfald och som ett skydd mot översvämningar.

I samrådsredogörelsen skriver kommunen: *”Det föreslagna skyfallsstråket genom bostadsområdet föreslås nu ligga inom allmän naturmark. Inför granskningen har andelen allmän platsmark natur utökats, där ett skyfallsstråk säkerställts genom bostadsområdet. Tillsammans med föreslagen gemensam gårdsyta på kvartersmark bedöms andelen grönytor vara tillräcklig. Föreslagna rad- och kedjehus kommer ha privata trädgårdar i anslutning till sina bostäder och två mindre grönmiljöer föreslås i anslutning till flerbostadshusen.”*

Tjörns naturskyddsföreningen anser att dessa förändringar i det reviderade planförslaget är otillräckliga. Det kommer inte att finnas tillräckligt med grönytor som kan användas till lokala odlingslotter eller för att gynna biologisk mångfald.

> *Kommentar: Synpunkt angående föreslagna flerbostadshus och anpassning till landskapsbilden besvaras under punkterna A och B i avsnittet ”Återkommande synpunkter och svar”.*
>
> *Planområdet ligger i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge där befintlig infrastruktur kan tas till vara och bidra till en hållbar tätortsutveckling. Kommunen bedömer att planförslaget ger ett effektivt och ändamålsenligt markutnyttjande. Möjlig byggrätt har begränsats för att säkerställa friytor för exempelvis grönska och utevistelse. Inom bostadsområdet kommer det finnas möjlighet för privata fastighetsägare eller föreningar att initiera lokala åtgärder som exempelvis främjar odling eller biologisk mångfald.*

17. Nordviks Vägförening (2026-02-04)

Förslag från Nordviks Vägförening

Vi vädjar till Tjörns kommunstyrelse att ta beslut om att flytta in- och utfarten gällande Nordviks Gård från Nordviksvägen till en plats där trafiken går direkt till Hamngatan. Se bilaga 1

Varför vi vill ändra

Nordviks Vägförening avfärdar bestämt det liggande planförslaget gällande att kommunen skall ta över 100 meter av Nordviksvägen

Att ta Nordviksvägen i anspråk för in- och utfart till det nya bostadsområdet "Nordviks Gård" 1 :37 är förödande för vår 4 meter breda enskilda väg, exklusive diket. Vägen ägs av Nordvik Vägförening och underhålls av densamma. Inga kommunala eller statliga medel tillförs.

Om "Nordviks gårds" in- och utfart som föreslås i planförslaget ska starta cirka 50 meter in på Nordviksvägen, sett från Hamngatan, så innebär det att från första stund kommer traktorer, lastbilar, långtradare att täcka dessa 50 meter. Vägen är ju bara 4 meter bred. Vi ser det idag: När sophämtningen kommer med sina bilar så täcker var och en av dem vägen. Ingen kommer förbi. Se bilaga 2

När sedan "Nordviks Gård" är färdigbyggd kommer alla 70 bostädernas invånare att trängas på vägen.

Översiktsplanen skriver gällande" Nordviks Gård" att "området bör i väster angöras från Hamngatan vid befintlig korsning". (vår kursivering) Det står inte att den ska gå genom. Utfarten skulle alltså kunna läggas norrut (parallellt med Nordviksvägen) från Hamngatan. Se bilaga 3

Vi önskar att Nordviksvägen förblir en säker promenadväg (ända fram till Hamngatan) för alla som vill fortsätta att promenera, cykla, springa och rida på vår, 4 meter breda enskilda väg. Här har vi ett särskilt fokus på alla barn och unga som ska kunna ta sig fram på ett tryggt sätt.

Vi har upplevt hur vägen sett ut efter att avloppet grävdes 2024. Vägen var/är inte anpassad efter tung trafik eller hög trafikintensitet.

Säkerheten för de som ska ut på Hamngatan måste vara hög (cyklande och elsparkande) barn till Röa och skola och vi anser inte att detta på något sätt går att säkerställa om Nordviksvägen tas i anspråk.

Från Trafikverket och Länstyrelsen

Enligt kommunikation mellan utredning och ovanstående myndigheter finns inget som talar mot att in- och utfart från "Nordviks Gård" skulle kunna flyttas direkt till Hamngatan.

Enligt trafikverkets hemsida 'Trafikverket stödjer med kraft behov av bilbegränsande vägar" visas också starkt stöd. (Samhällsplanering och transporter)

Nordvik Vägförenings tidigare yttrande i frågan. Se bilaga 4

Vårt förslag

Vi vädjar om ett positivt beslut från Nordviks vägförening att Kommunstyrelsen ändrar planen och inte tar Nordviksvägen i anspråk.

Bästa hälsningar från Nordvik Vägförening

4 bilagor till yttrandet redovisas nedan

Bilaga 1

Bilaga 1

Utredningens förslag om att in-och utfarten till de 70 bostäder som skall byggas på "Nordviks Gård" skall gå via den cirka (exklusive dike) 4 meter breda enskilda Nordviksvägen. Detta för att senare nå Hamngatan.

kommentar

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen innebär att planområdet kan bebyggas med bostäder och angöras via Nordviksvägen som delvis föreslås bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Planförslaget möjliggör cirka 70 bostäder i form av flerbostadshus, radhus och kedjehus.

Höjd- och volymskalan inom området varierar och trappar ner från öst till väst för att i möjligaste mån anpassa bebyggelsen efter topografin och landskapsbilden i området. I den östra delen av bostadsområdet, i anslutning till bergsklipporna, möjliggörs flerbostadshus, radhus och kedjehus med en högsta nockhöjd motsvarande tre till fyra våningar och en vindsvåning. Mot de befintliga villorna i norr och mot Hamngatan möjliggörs radhus och kedjehus med en högsta nockhöjd motsvarande två våningar och en inredd vind. Tillkommande bebyggelse ska utformas med sadeltak med en takvinkel på 24-37 grader för att ansluta till den lokala bebyggelsekaraktären.

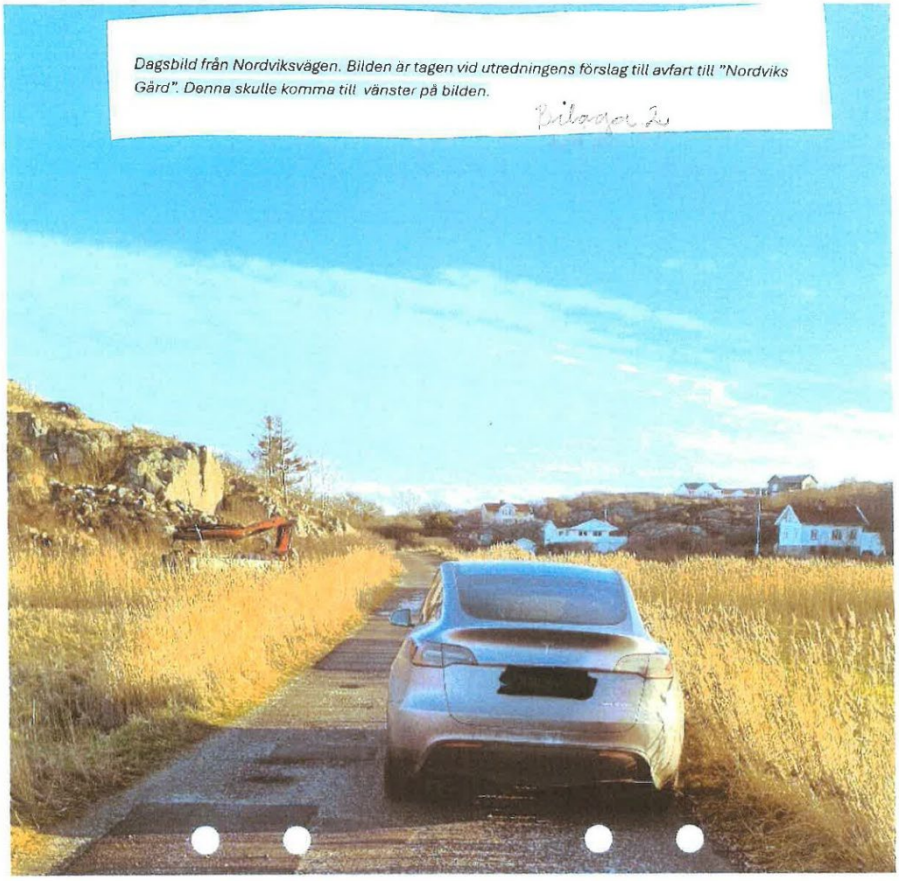
Figur 2 - Illustration av hur planområdet kan bebyggas (Arkitektbyrån Design, 2024).

Bostadsområdet angörs från Nordviksvägen via Hamngatan. En sträcka på cirka 100 meter längs Nordviksvägen föreslås bli allmän gata med enskilt huvudmannaskap. Ett utfartsförbud införs längs en del av sträckan för att styra placeringen av möjlig in- och utfart till bostadsområdet.

I bostadsområdet föreslås en gemensam kvartersgata för boende och besökare. Parkering planeras att lösas genom samlade parkeringsplatser för flerbostadshusen och i anslutning till varje bostad för radhusen. Centralt i bostadsområdet planeras en större gemensam gårdsmiljö.

I den södra delen av planområdet föreslås allmän platsmark natur för samlad dagvattenhantering och en pumpstation som del av det allmänna avloppsystemet. Befintligt dike genom planområdet föreslås ersättas av en dagvattenledning. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs inom kvartersmark.

Bilaga 2



Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Tidigare yttrande från Nordviks Vägförenig. Här hittar man viktig kunskap om regelverk gällande enskilda vägar mm

/kommentar

Bilaga 4

Nordviks vägförening 2025-04-27

Nordviks vägförenings yttrande gällande planförslaget för "Nordviks Gård/Nordvik 1:37".

Vi ställer oss positiva till att det byggs fler bostäder i Skärhamn. Däremot motsätter vi oss att området "Nordviks Gård" tar delar av den enskilda vägen Nordviksvägen i anspråk, som idag ägs och förvaltas av Nordviks Vägförening.

Nordviksvägen är en smal enskild väg och den beskrivs också som "en mindre väg" i starthandlingen för Nordvik 1:137 (2022-02-08).

Det betyder att den har en mycket begränsad bilframkomlighet och vägen klarar inte en högre belastning av biltrafik än vad den har idag. Vägen är ett populärt promenadstråk för Skärhamnsborna och används i stor utsträckning av oskyddade trafikanter, såsom gående, motionärer, cyklister, hundar och hästar. Vi vill att Skärhamnsborna ska kunna fortsätta röra sig säkert på Nordviksvägen och mot Kålgården.

Trafikverket stöder med kraft, behovet av bilbegränsade vägar enligt deras hemsida under rubriken Samhällsplanering och transporter.

"Bilismen har i många tätorter blivit en dominerande faktor som undertrycker andra kvaliteter som tätorten bör och kan erbjuda. Den utvecklingen är ohållbar. Bilens och bilismens negativa konsekvenser behöver reduceras för att säkerställa en god hälsa och oförstörda ekosystem. Om utvecklingen ska vändas till ett mer hållbart resande krävs att man prioriterar gåendes, cyklisters och kollektivresenärers anspråk på säkerhet, tillgänglighet samt vårdade, trivsamma och trygga gaturum" (Trafikverket)

Vi ser inte i planförslaget att det är en tydlig och säker förbindelse för gång- och cyklister, exempelvis barnen som ska ta sig till Röavallen eller skolan. Varken längs med Nordviksvägen eller mellan "Nordviks gård" och Kålgården finns någon trottoar eller tydlig gång- och cykelväg.

Vi bedömer att endast ett utfartsförbud inte kommer vara tillräckligt för att styra tillkommande in- och utfart mot Nordviksvägen. Vi ser en stor risk att biltrafikanterna från "Nordvisk gård" kommer att använda resterande del av Nordviksvägen för att ta en genväg mot Kållekärr och Stenungsund, och en förbudsskylt kommer inte att hindra detta.

Hur ställer sig Tjörns nya översiktsplan till vägdragningen? Översiktsplan gällande Nordvik 1:37. "Nordviks gård"

"Angöring bör ske så att det skapas sammanhängande stråk till såväl Kålgården/ Korsvägen som till den angränsande landsvägen i söder." (Översiktsplan gällande Nordvik 1:37. "Nordviks gård")

Landsvägen är alltså Hamngatan. Ingen omväg genom Nordviksvägen lyfts fram. Det finns alltså inget stöd för exploatörernas föreslagna omväg i Tjörns översiktsplan.

Huvudmannaskap av Nordviksvägen

I samrådshandlingen står det att "Gatuområdet får enskilt huvudmannaskap..., där Nordviksvägen får en enhetlig förvaltning". Ägare till Nordviksvägen är Nordviks vägförening. Vi går inte med på att dela Nordvikvägen med det nya tilltänka området Nordviks gård

Inget stöd utgår för att sköta vägen idag, vare sig från kommunen eller staten. Det är den ägande föreningens medlemmar som står för kostnaderna. Så är det för de flesta enskilda vägar. Nordviks vägförening består av 17 hushåll.

I kommunens tätortsstudie för Skärhamn (2006) konstateras att Nordviks dalgång har betydelse för landskapsbilden. Nordviks vägförening instämmer i detta och tycker att de tre lägenhetshusen närmast berget är för höga och kommer att bilda ett för dominant uttryck mot berget och det gamla kulturlandskapet i Nordviks dalgång. Huset som på bilderna är Grönt ser även ut enligt ritningar och bilder att vara placerat för nära vägen och tomtgränsen, och eftersom huset är så högt och så nära vägen så ger det intrycket av en vägg. Även antalet hus på en så liten yta tycker vi kommer upplevas dominant i landskapsbilden.

Nordviks vägförening sammantagna åsikt:

Vi vill ha kvar Nordviksvägen med den funktion som den har idag. Vi motsätter oss att Nordviksvägen tas i anspråk.

Från Nordviks vägförening ser vi gärna att det skapas en kontakt för gående och cyklister mellan Nordviksvägen och "Nordviks Gård".

Synpunkterna är framtagna tillsammans av medlemmarna i Nordviks vägförening.

Kommentar: Synpunkt angående påverkan på Nordviksvägen bevaras under punkt C i avsnittet "Återkommande synpunkter och svar".

Infart till bostadsområdet föreslås ske via Nordviksvägen för att nyttja den befintliga korsningspunkten mot Hamngatan, vilket ligger i linje med kommunens översiktsplan. Alternativa placeringar har utretts och övervägts i samråd med Trafikverket. Det bedöms inte lämpligt att anlägga en separat in- och utfart till bostadsområdet från Hamngatan, eftersom en sådan skulle hamna nära den befintliga anslutningen och öka antalet konfliktpunkter. Detta skulle riskera försämrad trafiksäkerhet och framkomlighet för både biltrafikanter och oskyddade trafikanter.

För svar på samrådsyttrandet hänvisar vi till samrådsredogörelsen 2025-12-02

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- *Solstudie* (Arkitektbyrån Design, 2026) har kompletterats med redovisning av solförhållandena vintertid.

Plankarta

- **[E_2]** Området för transformatorstation har flyttats 1,0 meter åt söder. För att ge utrymme åt det angränsande diket i öster [m_2] har det sydöstra hörnet av E-området justerats något.
- **[:::]** Inom området för transformatorstation [E_2] har möjlig placering begränsats mot norr genom en 1,0 meter bred remsa med prickmark.
- **[f_6]** Bestämmelse som säkerställer att det norra flerbostadshuset ska orienteras med gaveln mot nordöst, i enlighet med illustrationskartan, har införts.
- **[f_7]** Bestämmelse som säkerställer att inga balkonger får uppföras på det norra flerbostadshusets nordöstra gavel har tillkommit.
- **[m_7]** Bestämmelsen har omformulerats vad gäller höjd för att säkerställa att ljusavskärmning i form av plank inte blir högre än 1,8 m samt tydliggjort att det kan ersättas av eventuell carport, förråd eller likande inom angränsade plusmark.

Planbeskrivning

- Avsnittet *Planförslag – Allmän plats* har kompletterats med information avseende angöring via Nordviksvägen.
- Avsnittet *Planförslag – Bebyggelse* har kompletterats med beskrivning av de tillkommande bestämmelserna f_6 och f_7 som berör placering och utformning av det norra flerbostadshuset.
- Avsnittet *Planförslag – Teknisk försörjning* har justerats avseende transformatorstationen.
- Avsnittet *Motiv till planbestämmelser* har kompletterats med de tillkommande bestämmelserna f_6 och f_7 samt motiv till genomförandetid.
- Avsnittet *Genomförande av detaljplanen – Fastighetsrättsliga frågor* har kompletterats med information om föreslagen markreglering och gränskvalitet.
- Avsnittet *Genomförande av detaljplanen – Fastigheter och rättigheter* har kompletterats med information om ersättningar för exploatörens och kommunens markregleringar.
- Avsnittet *Genomförande av detaljplanen – Organisatoriska frågor* har kompletterats med information om konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal.
- Avsnittet *Genomförande av detaljplanen – Tekniska frågor* har kompletterats med information om kapacitet på föreslagen brandpost.
- Avsnittet *Konsekvenser – Insyn och utblickar* har justerats och kompletterats för att utveckla och tydliggöra kommunens samlade bedömning.

- Avsnittet *Konsekvenser – Sol- och skuggförhållanden* har kompletterats avseende vinterhalvåret.

Madeleine Wollbrant
Enhetschef Plan- och bygglov
Kommunstyrelseförvaltningen

Emmie Holmstedt
Projektledare/Planarkitekt
Kommunstyrelseförvaltningen

Bilaga 1. Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen Västra Götaland

Datum
2026-02-06

Diarienummer
1557-2026

Tjörns kommun
plan@tjorn.se

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder på Nordvik 1:37 med flera ”Nordviks gård”, i Tjörns kommun. Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-12-02 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Beslutande

Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/
Tf funktionschef Plan och bygg, Andreas Severinsson