TJÖRNS kommun

KS2025/146
2025-09-02

Planbesked för Koholmen 1:183

Inledning

Planbesked

Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete. Den som vill vidta åtgärden kan då begära ett planbesked av kommunen. Kommunen är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.[1]

Bedömningsgrunder

En ansökan om planbesked bedöms utifrån de ramar som ges av plan- och bygglagen, PBL, och i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i andra kapitlet i PBL. Det är inte möjligt eller lämpligt att enbart utifrån en begäran om planbesked göra någon fullständig bedömning av om bestämmelserna i 2 kap. kommer att kunna uppfyllas. I vissa fall kan det dock redan vid behandlingen av en begäran stå klart att åtgärden är olämplig eller inte genomförbar utifrån PBL:s bestämmelser. I sådana fall ska kommunen i sitt beslut ange skälen för avslaget, dvs. i vilka avseenden ansökan inte kan godtas som underlag för planläggning. Det kan till exempel handla om en ansökan som avser en exploatering av ett område med starka motstående allmänna intressen, natur- och kulturvärden eller att området är olämpligt att bebygga med hänsyn till störningar från trafikbuller eller närhet till andra störande anläggningar.[1]

Prioriteringskriterier

Ansökan om planbesked bedöms också utifrån kommunstyrelsens beslutade prioriteringskriterier, för att avgöra om och när det är aktuellt att prioritera den aktuella åtgärden.

Kommunstyrelsens beslutade prioriteringsgrunder:

- Vision / Översiktsplan / Övriga strategiska dokument
- Ekonomi
- Området
- Samhällsnyttan

Förutom kriterierna/prioriteringsgrunderna ovan bör hänsyn tas till övriga detaljplaner i produktion samt hur långt kommen den aktuella detaljplanen är i detaljplaneprocessen.

I slutbedömningen viktas kriterierna mot varandra ur ett helhetsperspektiv.

[1] Boverket, *Planbesked*, 2022-08-15 [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/planbesked/ hämtat 2024-12-11]

Bakgrund

Enligt kommunstyrelsens beslut 2025-02-13, §30 avbröts arbetet med detaljplan för ”Södra Koholmen – Koholmen 1:200, 1:208, 1:1 m.fl.” Detta planarbete påbörjades 2013 och syftade både till att bevara och utveckla Koholmen. Planarbetet avbröts, efter att ha varit utställt på granskning, utifrån bedömningen att det saknades förutsättningar för fortsatt planläggning i området som helhet. Beslutet öppnar samtidigt upp för möjligheten till utveckling i mindre skala, till exempel genom planläggning av mindre områden.

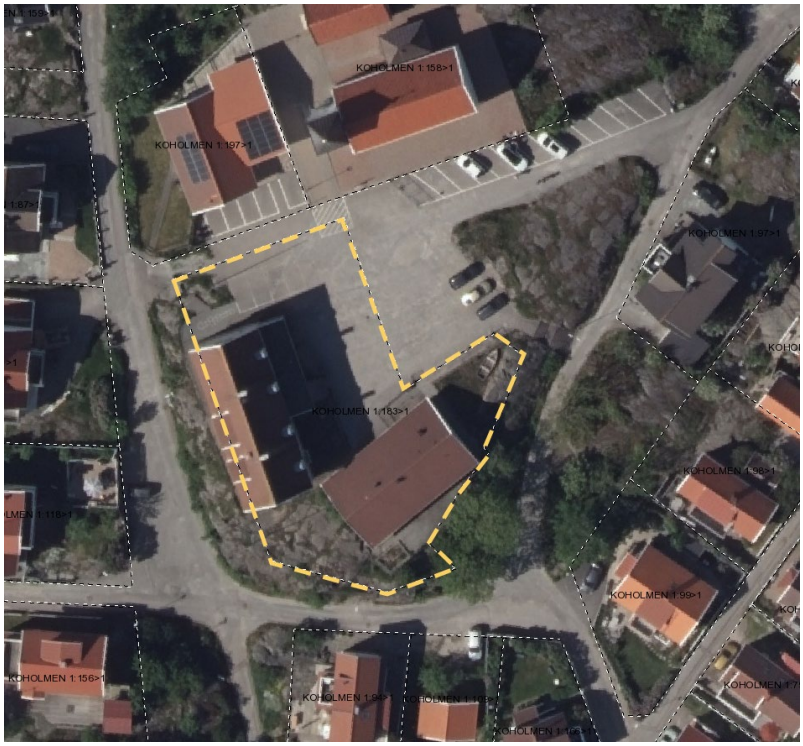
Planansökan

Ansökan

Planansökan inkom 2025-05-06. Sökande är Tjörns Bostads AB (TBAB).

Aktuellt område

Ansökan omfattar fastigheten Koholmen 1:183 som ägs av sökande.



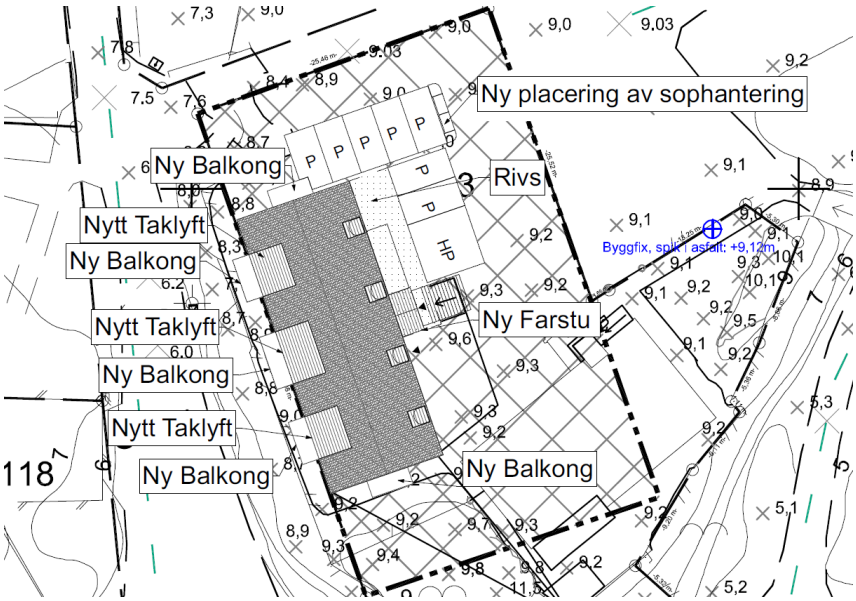
Fastigheten Koholmen 1:183 markerad med gulstreckad linje.

Förslag enligt ansökan

Förslag enligt ansökan är att bygga om den befintliga skolbyggnaden och förskolbyggnaden till bostäder, hyreslägenheter. Enligt skisser i ansökan rymmer skolbyggnaden totalt ca 480BTA bostäder fördelat på två våningar, samt ett källplan med förrådsutrymmen. I skolbyggnaden ryms cirka 6 lägenheter. I förskolbyggnaden ryms cirka 2 lägenheter i befintlig byggnadsvolym på en våning.

Balkongerna på skolbyggnaden placeras över kommunens fastighet Koholmen 1:1 och del av denna fastighet behöver förvärvas för att möjliggöra den tänkta byggnationen.

Parkering anordnas inom sökandes fastighet.



Förslag skolbyggnaden, enligt ansökan om planbesked.

Samlad bedömning

Lämplighetsbedömning utifrån plan- och bygglagen (PBL)

Utifrån 2 kap. PBL bedöms platsen vara lämplig för bostäder. Då avsikten med planansökan är att utgå från befintliga byggnader bedöms att hänsyn tagits till platsens höga kulturmiljövärden samt riksintresse för högexploaterad kust. Dessa frågor behöver fortsatt beaktas under en eventuell planläggning. Planläggning enligt ansökan bidrar till tillskapande av hyresrätter och främjar en utveckling av bostadsbeståndet på Koholmen. Ansökan bidrar även till en långsiktigt god hushållning då en befintlig byggnad bevaras istället för att den rivs och det byggs nytt.

Bedömning utifrån riktlinjer för prioritering av detaljplaner

Utifrån prioriteringskriterier för detaljplaner bedöms den aktuella planansökan delvis bidra till uppfyllelse av några av kommunens mål, bland annat ***en åretlevande ö*** genom att fler bostäder i form av hyresrätter skapas, vilken bedöms främst omfatta helårsboende.

Ansökan kan bidra till Kommunstyrelsens detaljbudgetmål 2025 om att ***främja tillväxt genom snabbare planprocesser*** då lokaliseringen redan bedömts i tidigare planarbete vilket ger kända

förutsättningar och redan genomförda bedömningar. Ett, av många, skäl att avbryta tidigare planarbete var att det inte hade förutsättningar att bedrivas effektivt och snabbt. Att därför öppna upp för nya ansökningar och eventuellt nya planarbeten är ett sätt att bidra till målet.

Ansökan bidrar delvis till måluppfyllelse för inriktningsmålet ***attraktiva bostäder och företagsetablering och expansion.*** I målbeskrivningen framgår det att **”detaljplaner ska vara möjliga att genomföra och få i mål”.** Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för detaljplan för bostäder på området.

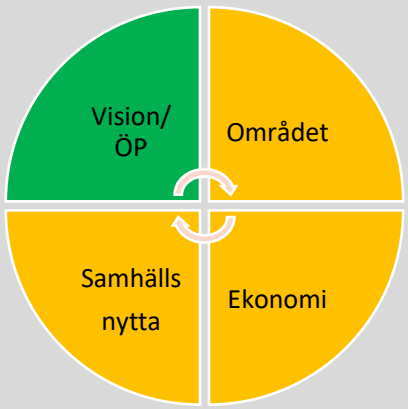
Ansökan innefattar hyresrätter, vilken bidrar till en ökning av blandad boendeform på Koholmen som domineras av villabebyggelse. Hyreslägenheter kan därför bidra till att öka flyttkedjor på Koholmen.

Sammanfattning

Lämplighetsbedömning utifrån plan- och bygglagen (PBL)

Förvaltningens bedömning är att platsen är lämplig för bostäder utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen och Miljöbalken, förutsatt att hänsyn tas till platsens höga kulturmiljövärden samt riksintresset för högexploaterad kust.

Bedömning utifrån riktlinjer för prioritering av detaljplaner



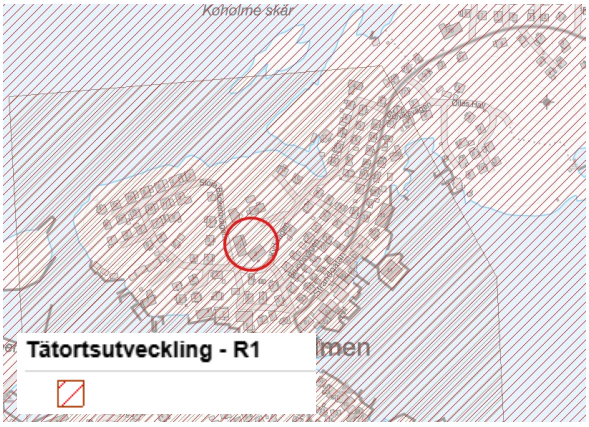
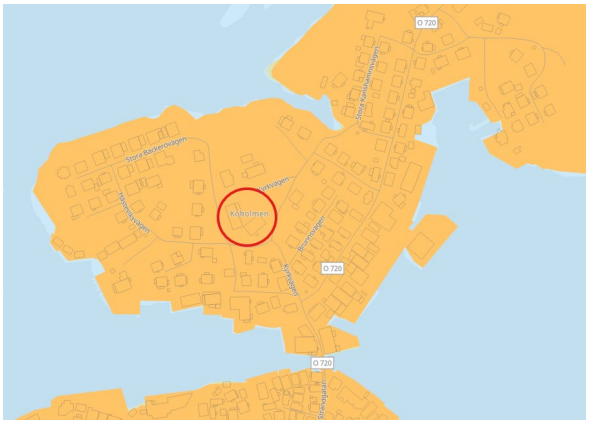
Bilaga 1 – Planeringsförutsättningar

Förutsättning	Kommentar
Gällande detaljplan	Gällande detaljplan möjliggör kvartersmarksanvändningen *An – allmänt ändamål* för majoriteten av fastigheten samt *allmän plats - vägar och andra allmänna platser* inom del av fastigheten.
Befintlig bebyggelse	På fastigheten finns idag två byggnader. En skolbyggnad i 1,5 våningar och en källarvåning, samt en förskolbyggnad i en våning. Byggnaderna ligger delvis uppe på berget och därmed högre än omgivande gator/bebyggelse.
Naturmiljö	Den aktuella fastigheten består av två byggnader samt hårdgjorda ytor. Ett mindre område omfattar berg i dagen. Platsen bedöms inte ha några större naturmiljövärden.
Strandskydd	Inom området gäller inte strandskydd idag. Majoriteten av fastigheten ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder alltid inom 100 meter från strandlinjen vid upprättande av en ny detaljplan. Strandskyddet kan endast upphävas om det finns särskilda skäl för det. Eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddens syfte samt är väl avskilt från strandlinjen bör de särskilda skälen i punk 1 och 2 18c§ 7 kap Miljöbalken användas för att upphäva strandskyddet.
Kulturmiljö	I samband med tidigare, nu avbrutet, planarbete för Koholmarna togs ett kulturmiljöunderlag fram av Acanthus arkitektur & kulturvård (2014). Skolbyggnaden byggdes 1927. Skolbyggnaden är uppförd på en höjd, traditionellt placerad invid kyrkan. Byggnaden är uppförd i en tidstypisk byggnadsstil, 20-talsklassicismen. Byggnadens välbevarade yttre och höga läge invid kyrkan skapar ett högt kulturhistoriskt värde.
Trafik	Gatorna på Koholmen slingrar sig fram och har en begränsad bredd där de mjuka trafikanterna (gående och cyklister) delar körbanan med motorfordon. Den aktuella fastigheten nås idag via Kyrkvägen som har mycket begränsad bredd där gående och fordon inte kan mötas. Utfart från skolan och kyrkan mot Södra Bäckerövägen är idag blockerad, tidigare planförslag öppnade upp möjligheten för en utfart via Bäckerövägen.
Vatten och spillvatten	Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Vatten- och

	spillvattensystemet för Klädesholmen i stort har varierande kvalitet och kapacitet. Vattenledningarna på Koholmen/Klädesholmen är känsliga och kvalitetsproblem har förekommit.
Dagvatten och skyfall	Koholmen/Klädesholmen ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten består av hårdgjorda ytor och byggnader som idag har avrinning direkt till recipient, Hjärteröfjorden.
Översvämningsrisk	Den aktuella fastigheten ligger +9 meter över nuvarande havsnivå och riskerar därmed inte att översvämmas vid framtida högvatten. Det finns dock en risk att Strandgatan som förbinder Koholmen med fastlandet inte längre kommer vara farbar för vare sig vanliga personbilar eller räddningstjänst då översvämningsdjupet på delar av vägen överstiger 50 centimeter.
Geoteknik	Det finns geoteknisk utredning framtagen i tidigare planarbete. Fastigheten utgörs av berg i dagen och det finns inga kända stabilitetsproblem inom den aktuella fastigheten.
Föroreningar	Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av den aktuella fastigheten. Skolbyggnaden har funnits på fastigheten sedan 1927.
Risk för olyckor	Planområdet berörs inte av någon led för farligt gods. Inga tillståndspliktiga verksamheter finns i närområdet.
Miljökvalitetsnormer	Recipienter för dagvatten är Hjärteröfjorden. Den berörda vattenförekomsten har statusklassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Påverkan på miljökvalitetsnormer och behov av rening av dagvatten behöver utredas i ett eventuellt planarbete.
Riksintresse högexploaterad kust	Tjörns kommun ingår som helhet i Södra Bohusläns högexploaterade kust som ett riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Enligt 4 kap. 1§ ska bestämmelserna om riksintresse högexploaterad kust inte utgöra ett hinder för utveckling av befintliga tätorter, länsstyrelsen skrev dock i ett yttrande under tidigare planarbete att detta argument inte kan användas för utveckling på Koholmen. Underlag för bedömning av påverkan på riksintresset behöver tas fram under planläggningen.
Riksintresse yrkesfiske	Området omfattas inte av riksintresse för yrkesfiske.

Bilaga 2 – Prioriteringskriterier

Kriterier	Ja/nej/ delvis	Kommentar
Vision / Översiktsplan / Övriga strategiska dokument		
Bidrar ansökan till Tjörns kommuns vision?	Ja	Ansökan kan bidra till måluppfyllelse för en ***åretruntlevande ö*** genom att fler bostäder skapas. Antalet bostäder som tillskapas är lågt men då ansökan omfattar hyresrätter är det helårsboende som skapas.
Bidrar planansökan till måluppfyllelse av något/några av kommunens mål?	Delvis	Ansökan kan bidra till Kommunstyrelsens detaljbudgetmål 2025 om att ***främja tillväxt genom snabbare planprocesser*** då lokaliseringen redan bedömts i tidigare planarbete vilket ger kända förutsättningar och redan genomförda bedömningar. Ett, av många, skäl att avbryta tidigare planarbete var att det inte hade förutsättningar att bedrivas effektivt och snabbt. Att därför öppna upp för nya ansökningar och eventuellt nya planarbeten är ett sätt att bidra till målet. Ansökan bidrar delvis till måluppfyllelse för inriktningsmålet ***attraktiva bostäder och företagsetablering och expansion.*** I målbeskrivningen framgår det även att **”detaljplaner ska vara möjliga att genomföra och få i mål”.** Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för detaljplan för bostäder på området.
Hur förhåller sig planansökan till övrig planerad utveckling inom kommunen?	-	Sedan planarbetet för Södra Koholmen – Koholmen 11, 1:183 m.fl. avbrutits finns inga pågående planarbeten i området. Två planbesked har hittills inkommit på Koholmen under 2025, dessa fick positivt planbesked 2025-06-05.
Följer ansökan **översiktsplan ÖP13?**	Ja	Planansökan går i linje med ÖP13. Området är utpekat som ”tätortsutveckling”.

		
Följer ansökan **granskningsförslag till ny översiktsplan**?	Ja	Planansökan går i linje med granskningsförslag till ny översiktsplan. Området är utpekat som ”sammanhängande bostadsbebyggelse” vilket stödjer planläggning för bostäder. 
Följer ansökan övriga strategiska dokument?	Ja	I bostadsförsörjningsprogram framgår att bostäder ska byggas i serviceorter inom utpekade områden i översiktsplanen. **Ansökan följer riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet.** **Koholmen är utpekat som värdefull kulturmiljö** i kommunens kulturmiljöprogram, vilket kräver hänsyn i ett eventuellt planarbete.
Ekonomi		
Har planansökan en ekonomisk genomförbarhet?	Ja	Utifrån framtagen genomförandekalkyl bedöms detaljplanen ha en ekonomisk genomförbarhet och vinstmarginalen för projektet bedöms hamna inom skälig vinstmarginal på minst 10–20% om

		det blir bostadsrätter. Vid byggnation av hyresrätter kan avbetalningstiden ses som skälig.
Har exploatören referensobjekt som visar på väl genomförd exploatering?	Ja	
Möjliggör planansökan en utveckling av näringslivet?	Nej	
Möjliggör planansökan fler arbetstillfällen?	Nej	
Möjliggör planansökan en utveckling av besöksnäringen?	Nej	
Möjliggör planansökan en utveckling av den marina näringen?	Nej	
Området		
Ligger området i anslutning till kommunens huvudstråk?	Nej	
Ligger området i närheten av god kollektivtrafik?	Nej	Närmsta busshållplats ligger ca 700meter från den aktuella fastigheten.
Ligger området i direkt anslutning till befintlig bebyggelse?	Ja	
Ligger området i närheten av god service?	Nej	
Samhällsnyttan		
Vilken/vilka målgrupper är tänkt för det planerade området?	-	Ansökan innefattar hyresrätter, vilken bidrar till en ökning av blandad boendeform på Koholmen som domineras av villabebyggelse. Hyreslägenheter kan bidra till att öka flyttkedjor på Koholmen.
Möjliggör planansökan en positiv befolkningsutveckling?	Ja	Planansökan bidrar till fler hyresrätter och åretruntboende i kommunen.
Möjliggör planansökan skapande av kommunala lokaler i linje med beslutad lokalresursplanering?	Nej	
Möjliggör planansökan utveckling eller bevarande av rekreationsområden eller liknande (motionsspår, lekplats, mötesplats, idrott etc.)?	Nej	