TJÖRNS kommun

Samrådshandling
KS 2025/275
2026-07-09

Planbeskrivning

Detaljplan för Koholmen 1:183 och del av Koholmen 1:1, ”Bostäder i Klädesholmens skola”

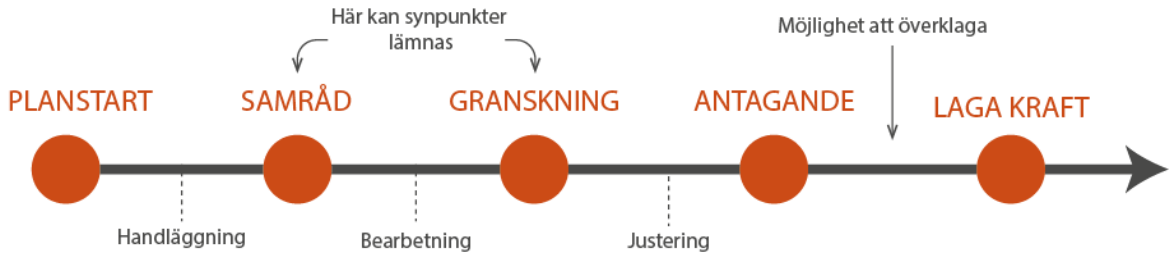
Planprocessen

Vad är en detaljplan

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för exempelvis bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplanens förfarande

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. Planstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4. Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

Innehåll

Planprocessen 2
Vad är en detaljplan 2
Detaljplanens förfarande 2
Innehåll 4
Inledning 6
Detaljplanens syfte 6
Geografiskt läge 6
Areal och markägoförhållanden 6
Ärendeinformation 7
Genomförandetid 8
Planförslag 9
Sammanfattning av planförslaget 9
Allmän plats 10
Motiv till planbestämmelser 12
Användning av mark- och vattenområden 12
Egenskapsbestämmelser allmän plats 12
Egenskapsbestämmelser kvartersmark 13
Genomförande av detaljplanen 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Mark- och utrymmesförvärv 24
Fastighetsrättsliga konsekvenser 24
Tekniska frågor 25
Ekonomiska frågor 26
Organisatoriska frågor 27
Kulturvärden 27
Planeringsunderlag 28
Kommunala planeringsunderlag 28
Utredningar 28
Planeringsförutsättningar 29
Kommunala 29
Fysisk miljö 31
Riksintressen 33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 33
Miljökvalitetsnormer 34
Natur 34

Miljö 34
Hälsa och säkerhet 35
Geotekniska förhållanden 36
Kulturmiljö 36
Sociala förutsättningar 38
Service 38
Trafik 38
Teknik 38

Konsekvenser 40

Riksintressen 40
Miljökvalitetsnormer 40
Miljö 40
Hälsa och säkerhet 42
Kulturmiljö 42
Fysisk miljö 42
Sociala konsekvenser 42
Trafik 43
Teknik 43

Medverkande 44

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus i de befintliga skolbyggnaderna på fastigheten Koholmen 1:183. Syftet är även att säkerställa gatuanslutning och parkering samt att bevara de befintliga byggnadernas volym och fotavtryck, kulturhistoriska form och uttryck.

Geografiskt läge

Planområdet är beläget på sydvästra Koholmen som är en ö med broförbindelse till Tjörns sydvästra kust.

Figur 1 - Flygfoto över Koholmen och Klädesholmen. Planområdet är ungefärligt markerat med vit streckad linje. Källa flygfoto: Lantmäteriet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 3160 m^2. Planområdet omfattar fastigheten Koholmen 1:183 samt del av Koholmen 1:1. Koholmen 1:183 ägs av Tjörns Bostads AB. Koholmen 1:1 ägs av Tjörns kommun.

Figur 2 - Planområdesgräns markerad med vitstreckad linje.

Ärendeinformation

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	tredje kvartalet 2026
Granskning	andra kvartalet 2027
Antagande	fjärde kvartalet 2027
Laga kraft	fjärde kvartalet 2027

Genomförande av planen beräknas påbörjas under 2028.

Planhandlingar

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet ”Planeringsunderlag”. Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

Planförfarande

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2025. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är

förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidigare planarbete

Planområdet ingick i det tidigare planarbetet för *detaljplan för "Södra Koholmen – Koholmen 1:200, 1:208, 1:1 m.fl."*. Detta arbete påbörjades 2013 och syftade både till att bevara och utveckla Koholmen. Planarbetet avbröts enligt beslut i Kommunstyrelsen 2025-02-13 §30.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Den längre genomförandetiden motiveras av att utbyggnaden är beroende av framtida politiska beslut samt av när erforderliga investeringar och prioriteringar kan genomföras. Genomförandetiden bedöms ge erforderlig flexibilitet för ett successivt genomförande av planen.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör en ändrad användning från skola till bostäder **[B]** inom fastigheten Koholmen 1:183. Planområdet angörs via Södra Bäckerövägen i väster och Kyrkvägen i öster. Planförslaget säkerställer användningen **[GATA]** mellan Södra Bäckerövägen och Kyrkvägen samt möjliggör en breddning av angöringsvägen till planområdet i korsningen mot Södra Bäckerövägen. Ett mindre område planläggs som **[P] – Parkering** för att fortsätta möjliggöra yta avsedd för allmänna parkeringsplatser.

Inom planområdet finns idag två före detta skolbyggnader som i figur 3 nedan kallas för A och B. Förslaget är att möjliggöra flerbostadshus i de befintliga byggnaderna och byggrätten för byggnad A och B regleras således efter de befintliga fotavtrycken. Planbestämmelser för nockhöjd och taklutning begränsas till att omfatta byggnadernas befintliga volymer. Totalt möjliggörs cirka 8 bostäder, 6st i byggnad A och 2st i byggnad B.

Byggnad A har högt kulturhistoriskt värde vilket regleras genom att bevara byggnadens uttryck samt att varsamhet framför allt ska tas till fasad, fönster, dörrar och de olika våningsplanens symmetriska uppbyggnad. Byggnadens ljusa färgsättning och små återkommande takkupor är även viktiga för byggnadens uttryck och karaktär.

Figur 3 - Illustration över befintliga byggnader inom fastigheten Koholmen 1:183.

Figur 4 - Illustrationsplan över en möjlig utformning av planområdet.

Allmän plats

Huvudmannaskap

All allmän plats inom planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap.

Gator, parkering och viss naturmark inom den allmänna platsen på Koholmen förvaltas idag av Klädesholmens vägförening, med undantag för Strandgatan som Trafikverket är väghållare för. Planförslaget innebär att vägföreningen föreslås fortsätta förvaltningen.

Gata

Bostäderna föreslås angöras via Södra Bäckerövägen i väster och Kyrkvägen i öster. Mellan korsningarna till båda gatorna och genom planområdet planläggs ett område som allmän gata **[GATA].** Korsningen mot Södra Bäckerövägen föreslås breddas för att förbättra sikt och lutning på vägen och således förbättra angöringen till planområdet från söder.

Parkering

Öster om kvartersmark för bostäder planeras en yta för allmän parkering. I illustrationsplanen finns totalt 12 parkeringsplatser redovisade inom allmän platsmark **[P - Parkering]**. Parkeringsytan förvaltas idag av Tjörns kommun, men förvaltningen av föreslås tas över av Klädesholmens vägförening.

Natur

Ett naturområde **[NATUR]** föreslås utmed Kyrkvägen i planområdets östra och sydöstra del. Huvudsyftet är att säkerställa ett bevarande av den växtlighet som finns i området idag samt att säkerställa förvaltningen av trappan inom området mellan parkeringsytan och Kyrkvägen. Naturmarken förvaltas idag av Tjörns kommun, men förvaltningen av naturmarken och trappan föreslås tas över av vägföreningen.

Vatten och avlopp
Planområdet är idag anslutet till befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar vid fastighetsgräns.

Dagvatten
Marken inom planområdet föreslås fortsatt ha ytlig avrinning till recipient.

Kvartersmark
Bebyggelse
Inom planområdet planläggs cirka 1550 m^2 för kvartersmark bostad **[B]**. Byggrätten begränsas genom **[ö$_1$]** till att cirka 530m2 får bebyggas. Byggrätterna motsvarar de befintliga byggnadsvolymerna som finns inom planområdet idag. Det område som inte utgörs av byggrätt inom kvartersmark cirka 980 m^2 får enbart förses med komplementbyggnad (exempelvis förråd och miljöhus) eller andra anläggningar som inte är byggnader (exempelvis parkering).

Den större byggnaden A tillåts vara högst 21 meter i nockhöjd **[h$_2$]** vilket motsvarar två våningar. I byggnad A möjliggör planen ca 6 lägenheter samt ett källarplan avsett för förrådsutrymmen och samlingslokal. För att uppnå kraven för ljusinsläpp i lägenheterna på översta våningen tillåts takkupor **[f$_2$]**. På byggnadens västra fasad tillåts balkonger inom ett område om 1,6 meter **[f$_5$]**. Balkonger tillåts inte på byggnadens gavlar **[f$_6$]**. Byggnad B tillåts vara högst 15,5 meter i nockhöjd **[h$_1$]** vilket motsvarar en våning och en inredd vind.

Tak utformas som sadeltak **[f$_1$]** och takmaterial ska vara rött lertegel eller bandtäckt plåt **[f$_2$]**. Taklutning för byggnad A ska vara 44 grader för att bevara byggnadens befintliga och tidstypiska uttryck **[o$_1$]**. Taklutning för byggnad B tillåts vara mellan 27–34 grader. Fasadmaterial regleras till att omfatta träpanel målad i mild ljus kulör **[f$_4$]**.

Komplementbyggnader får som högst utgöra 30 m^2 av användningsytan **[e$_1$]** och ha en nockhöjd på 4,5 meter **[h$_3$]**, vilket motsvarar en våning.

Parkering och angöring
Planområdet angörs via Södra Bäckerövägen i väst och Kyrkvägen i öst. Parkering och angöring för bostäderna ska ske inom den egna fastigheten inom kvartersmark för bostäder. Minst en parkering per bostad ska anordnas. Därutöver tillkommer besöksparkering. Det totala parkeringstal som eftersträvas är minst en parkeringsplats per bostad. Illustrationsplanen redovisar en lösning med 12 parkeringsplatser inom kvartersmark för bostäder **[B]**.

Kulturmiljö
Byggnad A har med sitt välbevarade yttre och höga läge invid kyrkan ett högt kulturhistoriskt värde som både är av arkitekturhistoriskt- och socialhistoriskt intresse. Planförslaget innebär att viktiga uttryck och karaktärsdrag bevaras genom utformnings-, varsamhets- och skyddsbestämmelser. Detta för att behålla det kulturhistoriska värdet i så stor utsträckning som möjligt utan att begränsa en framtida utveckling och användning.

Avsikten är att byggnad B ska följa byggnad A i färg och materialval för att byggnaderna ska harmonisera med varandra och skapa en enhetlig gestaltning på platsen. Däremot är det av vikt att Byggnad A ska vara den dominerande byggnaden med avseende på kulturmiljö.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark- och vattenområden

Allmän plats

GATA **Gata**

Befintlig gata inom planområdet planläggs som **GATA** för att länka samman och möjliggöra förbättring av befintlig allmän infrastruktur mellan Södra Bäckerövägen och Kyrkvägen. Detta överensstämmer med planens syfte och möjligheten att främja en ändamålsenlig struktur och ordna trafik enligt 2 kap. 3, 5 och 7 § PBL.

NATUR **Natur**

Delar av planområdet planläggs som **NATUR** för att bevara det området som kan utgöra spridningsvägar för djur och växter i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

P-PLATS **Parkering**

Bestämmelsen **P-PLATS** syftar till att säkerställa allmänna parkeringar för besökare till Koholmen för att samtidigt undvika att parkeringen tar över andra värdefulla utrymmen såsom grönytor och andra allmänna platser i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Kvartersmark

B **Bostäder**

En stor del av planområdet planläggs som kvartersmark för bostadsändamål **B** för att möjliggöra en utökning och komplettering av befintligt bostadsbestånd. Detta överensstämmer med planens syfte och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Upphävande av strandskydd

a_1 **Strandskyddet är upphävt**

Kommunens bedömning är att den del av planområdet som utgörs av allmän plats där strandskyddet återinträder är väl avskild från området närmast strandlinjen. Kommunen avser därför att upphäva strandskyddet i detaljplanen även för allmän platsmark i enlighet med 7 kap. 18e§ 2p.

Illustration över planområdets förhållande till strandlinjen, samt allmän plats där strandskyddet upphävs (orange skraffering).

Huvudmannaskap

a_2 **Enskilt huvudmannaskap**

Idag råder enskilt huvudmannaskap på hela Koholmen och Klädesholmen där Klädesholmens vägförening är huvudman för allmän plats. För att bibehålla en enhetlig och välfungerande förvaltning av allmänna platser på Koholmen gör kommunen bedömningen att enskilt huvudmannaskap fortsatt ska gälla inom planområdet, i enlighet med 4 kap. 7 § PBL. Kommunen avser att bibehålla ortens sed vilken bygger på att fastighetsägarna själva under lång tid har förvaltat de allmänna platserna genom en etablerad förening. Det bedöms som olämpligt ur ett praktiskt och ekonomiskt perspektiv med avseende på drift- och underhåll att en mycket liten del av den allmänna platsen, mitt på Koholmen, skulle ägas och driftas av kommunen. Majoriteten av de som äger fastigheter på Klädesholmen idag är inte bosatta permanent och betalar ingen skatt. Klädesholmens vägförening föreslås vara huvudman för den allmänna platsen inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

$ö_1$ **Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.**

Bestämmelsen syftar till att enbart möjliggöra komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader (exempelvis parkering) inom vissa delar av området. Motivet är att säkerställa en anpassning till omkringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 **Högsta nockhöjd är 15,5 meter över angivet nollplan**

Högsta nockhöjd säkerställer att byggnaden anpassas till omkringliggande bebyggelse och landskapsbild samt håller sig inom ursprunglig byggnadsvolym för att bevara öarnas specifika siluett som en del i Koholmen och Klädesholmens identitet. Bestämmelsen säkerställer även att byggnaden inte påverkar siktlinjer som påverkar skolbyggnadens höga kulturhistoriska värde som både är av arkitekturhistoriskt- och socialhistoriskt intresse. Detta överensstämmer med planens syfte att bevara de befintliga byggnadernas volym och fotavtryck samt kulturhistoriska form och uttryck i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

h_2 **Högsta nockhöjd är 21 meter över angivet nollplan**

Högsta nockhöjd säkerställer att byggnaden anpassas till omkringliggande bebyggelse och landskapsbild samt håller sig inom ursprunglig byggnadsvolym för att bevara öarnas specifika siluett som en del i Koholmen och Klädesholmens identitet samt att bevara skolbyggnadens höga kulturhistoriska värde som både är av arkitekturhistoriskt- och socialhistoriskt intresse. Detta överensstämmer med planens syfte att bevara de befintliga byggnadernas volym och fotavtryck samt kulturhistoriska form och uttryck i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

h_3 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.**

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader motiveras med att begränsa komplementbyggnadens höjd i relation till huvudbyggnaden för att säkerställa en god helhetsverkan och anpassning till landskapsbilden i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.

Takvinkel

o_1 **Takvinkel ska vara 44 grader.**

Byggnadens branta taklutning med små återkommande takkupor med lunettform är tydligaett tydligt karaktärsdrag som var viktiga under 20-talsklassicismen. Bestämmelsen syftar till att bevara den befintliga takvinkeln med avseende på byggnadens kulturhistoriska värde, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

o_2 **Takvinkel ska vara 27 till 34 grader.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att taket på byggnaden får en lutning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och landskapsbildstadsbild i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 **Största byggnadsarea är 30 m² inom användningsområdet.**

Byggnadens branta taklutning med små återkommande takkupor med lunettform är tydligaett tydligt karaktärsdrag som var viktiga under 20-talsklassicismen. Bestämmelsen syftar till att bevara den befintliga takvinkeln med avseende på byggnadens kulturhistoriska värde, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

Upphävande av strandskydd

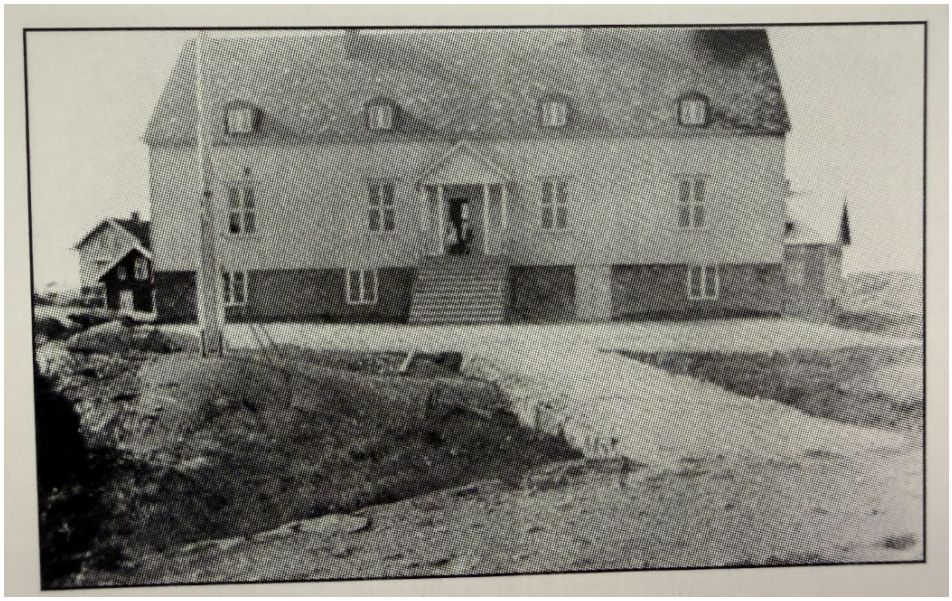
a_3 **Strandskyddet är upphävt**

Kommunens bedömning är att fastigheten Koholmen 1:183 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av planområdet som utgör kvartersmark är 100% hårdgjord och saknar därmed naturvärden. Samma del av planområdet ligger även väl avskilt från området närmast strandlinjen och det bildas två små ”öar” av strandskydd vid ett återinträdande. Kommunen avser därför att upphäva strandskyddet i detaljplanen i enlighet med 7 kap 18 e § 1 och 2 p. miljöbalken.

Illustration över kvartersmark där strandskyddet återinträder och avses upphävasupphävs.

Skydd av kulturvärden

q_1 **Byggnadens uttryck och karaktär ska bevaras. Byggnaden får ej förvanskas.**
Byggnaden har ett tidstypiskt utförande samt en mycket traditionell placering bredvid kyrkan. Byggnadens utförande och placering i byn är av kulturhistoriskt värde och det är i huvudsak byggnadens originalutförande som är det eftersträvansvärda för bevarande av uttryck och karaktär.



Byggnaden i sitt originalutförande år 1928.

Geometri: Dörrar, fönster och de olika våningsplanen har ordnats i en strikt geometrisk ordning med ett tydligt markerat entréparti.

Fasad: Byggnadens ljusa färgsättning och höga grund är tydliga karaktärsdrag som var viktigt under 20-talsklassicismen. Fasaden bör ej tilläggsisoleras på utsidan då det påverkar förhållandet mellan fasadliv och grund vilket förvanskar byggnadens uttryck.

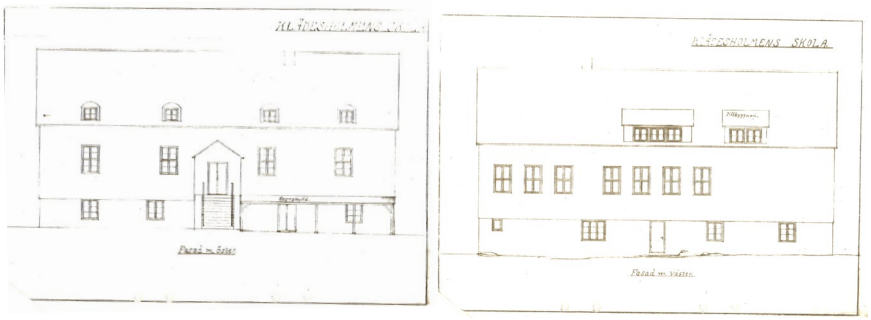
Förhållande mellan fasad och grund

Tak: Byggnadens branta taklutning med små återkommande takkupor med lunettform på byggnadens västra fasad är viktiga karaktärsdrag som ska bevaras.

Avläsbarhet som skolbyggnad: Byggnadens klassicistiska arkitektur är ovanlig på Klädesholmen och hela Tjörn och är ett gott exempel på hur 1920-talets arkitektur kunde komma till uttryck på landsbygden och i en offentlig miljö som i en skola. Byggnadstiden, byggnadens volym och placering berättar någon om skolans betydelse för det lilla samhället. Skolbyggnadens storlek säger också något om vilket stort antal barn som behövde utbildning här vid 1920-talets slut. Avläsbarheten av byggnaden som skolbyggnad är av högt kulturhistoriskt värde.

Bestämmelsen syftar till att bevara platsens kulturhistoriska värde genom byggnadens uttryck och karaktär utifrån dess originalutförande, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

Byggnadens utformning, placering och förhållande till kyrkan år 1947.



Bygglovsritning från 1960 som illustrerar byggnadens uttryck med en tillkommande takkupa.

Södra Koholmen år 1952 med skolan och kyrkan centralt beläget på ön.

Utformning

f_1 **Tak utformas som sadeltak.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur inom planområdet, i enlighet med 2 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 § PBL. Bestämmelse syftar även till att bevara och stärka det kulturhistoriska värdet i planområdet, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

f_2 **Takmaterial ska vara rött lertegel eller bandtäckt plåt.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur inom planområdet, i enlighet med 2 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 § PBL. Bestämmelse syftar även till att bevara och stärka det kulturhistoriska värdet i planområdet, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

f_3 **Frontespis får endast uppföras på västra fasaden mot Södra Bäckerövägen och får totalt uppföras till en bredd av högst 1/2 av fasadlängden. Frontespis får ha en bredd på högst 5 meter. I det fall flera frontespiser uppförs ska dessa vara symmetriskt placerade. Frontespis får uppföras till en byggnadshöjd på högst 10m och med en lutning på högst 14 grader.**

Då byggnaden har ett kulturhistoriskt värde ska hänsyn tas till byggnadens utformning genom att inga frontespiser får uppföras någon annan stans än på västra fasaden. Byggnaden uppfördes med en takkupa på takets västra sida. Under 1960-talet tillkom en takkupa. För att byggnaden ska tillåtas en estetiskt tilltalande och symmetrisk utformning tillåts frontespis i begränsad omfattning.

Bestämmelsen syftar till att bevara skolbyggnadens kulturhistoriska uttryck, begränsa omfattningen av tillägg i taklandskapet och säkerställa att bebyggelsen följer en estetiskt tilltalande utformning enligt 2 kap. 3 § PBL, samt anpassas till omgivningen och landskapsbilden, i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.

f_4 **Frontespis får endast uppföras till en bredd av högst 1/2 av fasadlängden. Frontespis får ha en bredd på högst 5 meter. I det fall flera frontespiser uppförs ska dessa vara symmetriskt placerade. Frontespis får uppföras till en byggnadshöjd på högst 10m och med en lutning på högst 14 grader.**

Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av tillägg i taklandskapet och säkerställa att bebyggelsen följer en estetiskt tilltalande utformning enligt 2 kap. 3 § PBL, samt anpassas till omgivningen och landskapsbilden, i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.

f_5 **Fasadmaterial ska vara träpanel målad i ljusgul eller vit kulör.**

Byggnaden utgör ett unikt exempel på 20-talsklassicism på Klädesholmen, med en tidstypisk arkitektur som är ovanlig på Tjörn. Dess ljusa färgsättning är ett karaktärsdrag som definierar byggnadens kulturhistoriska värde. För att säkerställa att byggnadens yttre uttryck bevaras vid framtida ändringar, krävs varsamhet i val av material, färgsättning och utformning. Tidstypiska material och färger – som trä målat i ljusa nyanser – är avgörande för att bibehålla byggnadens autenticitet. Bestämmelsen möjliggör nödvändiga anpassningar för moderna behov, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas. Detta är i linje med planens syfte samt kommunens mål att bevara och värna om kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och ändamålsenlig bebyggelsestruktur inom planområdet, i enlighet med 2 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 § PBL. Bestämmelse syftar även till att bevara och stärka det kulturhistoriska värdet i planområdet, i enlighet med PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

f_6 **Balkong får uppföras.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uteplatser på byggnadernas baksidor. Detta främjar en ändamålsenlig struktur och god livsmiljö för föreslagna bostäder i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

f_7 **Balkong får inte uppföras på huvudbyggnadens gavlar.**

Bestämmelsen syftar till att bevara skolbyggnadens kulturhistoriska form och uttryck i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

Varsamhet

k_1 **Tillbyggnader får inte störa byggnadens siluettverkan.**

Tillbyggnader eller andra ändringar får inte störa byggnadens siluettverkan, då denna är central för dess roll som landmärke på Klädesholmen och dess visuella koppling till kyrkan och omgivande landskap. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens kulturhistoriska värde, i enlighet med planens syfte och PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

Klädesholmens skola sticker ut i landskapet som ett viktigt landmärke på ön.

k_2 **Fönster ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.**

Byggnadens fönster utgör en central del av dess arkitektoniska karaktär och kulturhistoriska värde. Den geometriska ordningen, symmetriska indelningen och tidstypiska proportionerna är utmärkande drag för 20-talsklassicismen och bidrar till byggnadens unika uttryck. Fönstrens utformning speglar även byggnadens ursprungliga funktion som skola där ljusinsläppet var ett viktigt element. För att bevara byggnadens autenticitet och avläsbarhet som kulturhistoriskt värdefull miljö, ska fönstrens form, indelning och proportioner bibehållas.

Form: Fönster ska vara stående.
Indelning: Fönster ska vara indelade i fyra lika stora glasrutor med spröjs.

Indelning av fönster på byggnadens västra fasad före 1960.

Indelning av fönster på byggnadens västra fasad år 2026

Proportioner: Spröjs ska vara symmetrisk och behålla sina proportioner med lika stor glasstorlek.

Byggnadens fönster 1917

Byggnadens fönster byttes ut 2025 vilka efterliknar originalen.

Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens kulturhistoriska värde, i enlighet med planens syfte och PBL:s bestämmelser om varsamhet, bevarande och god gestaltning 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 13–17 §§ PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med den dagen detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetiden ska regleras i varje detaljplan och anger den tidsramen inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Den längre genomförandetiden på 10 år motiveras av att utbyggnaden är beroende av framtida politiska beslut samt av när erforderliga investeringar och prioriteringar kan genomföras. Genomförandetiden bedöms ge erforderlig flexibilitet för ett successivt genomförande av planen.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

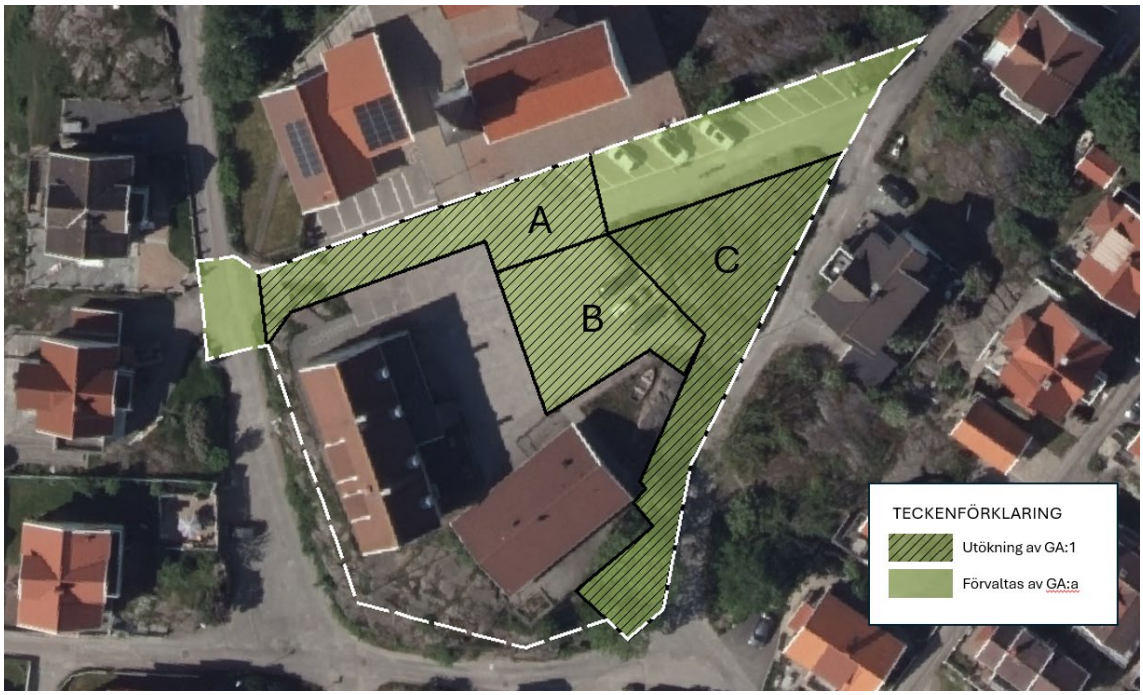
Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning: Klädesholmen GA:1 som förvaltas av Klädesholmens vägförening.

Klädesholmen GA:1 med ändamålet väg berörs av det område som i detaljplanen betecknas som **[GATA], [P-PLATS]** och **[NATUR]**. Gemensamhetsanläggningen behöver vid ett genomförande av detaljplanen omprövas för att utökas till att omfatta område A, B och C, se figur 5. Område A utgör allmän plats **[GATA]** vilket ansluter till Stora Bäckerövägen. Område B utgörs av parkeringsplatsen inom allmän plats **[P-PLATS]**. Område C utgörs av allmän plats **[NATUR]** som även innefattar den trappa som leder ner till Kyrkvägen i sydost. Observera att område A, B och C i figuren endast är ungefärliga och behöver ses över i samband med omprövning.



Figur 5 - Skrafferat område omfattar utökningen av GA:1. Grönt oskrafferat område anger ungefärligt område som förvaltas av GA:1 innan omprövning.

Mark- och utrymmesförvärv

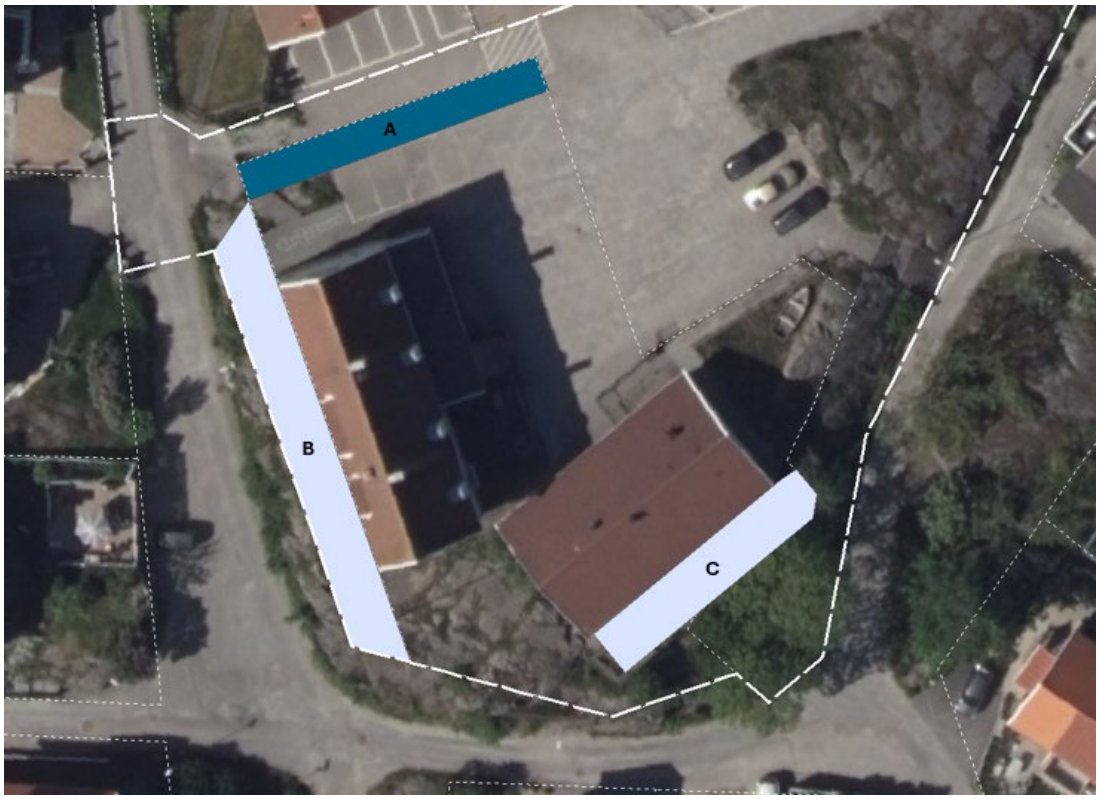
Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte har någon skyldighet att lösa in mark för allmän plats. Om markägaren begär det är den enskilde huvudmannen skyldig att förvärva den rätt till marken som krävs för att allmän plats ska kunna genomföras. I denna detaljplan avses dock den del av fastigheten Koholmen 1:183 som planläggs som allmän plats GATA överföras till kommunens stamfastighet Koholmen 1:1 genom fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabell 1 och figur 6 redovisas de fastigheter som berörs och får fastighetsrättsliga konsekvenser i samband med detaljplanens genomförande.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter.

NR PÅ KARTA	FASTIGHET	AREA	ÄNDAMÅL	FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER
A	Koholmen 1:183	72 m^2	Allmän plats GATA	Del av fastigheten tas i anspråk för GATA och överförs till Koholmen 1:1.
B	Koholmen 1:1	145 m^2	Kvartersmark B	Del av fastigheten tas i anspråk för B, bostad. Avstyckas till exploaterings-fastighet.
C	Koholmen 1:1	82 m^2	Kvartersmark B	Del av fastigheten tas i anspråk för B, bostad. Avstyckas till exploaterings-fastighet.



Figur 6 - Karta som visar fastighetskonsekvenser enligt tabell 1 ovan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Avfall

Tjörns kommuns föreskrifter för avfallshantering (2020, senast reviderad 2025) ska följas.

En avfallsstation planeras inom kvartersmark med plats för restavfall och matavfall. Övriga återvinningsfraktioner kommer att samlas vid en för Koholmen gemensam upphämtningsplats i närheten av planområdet. Den föreslagna gatustrukturen möjliggör rundkörning för renhållningsfordon vilket innebär att backrörelser undviks.

El-, bredband- och teleförsörjning

Exploateringsfastigheten är sedan tidigare ansluten till el- och teleledningar samt fiber.

Det är respektive fastighetsägares ansvar att samråda med nätägare kring villkoren för anslutning av fastighet. Varje ledningshavare ansvarar för att söka erforderliga rättigheter för respektive ledning.

Värme

Byggnad A är ansluten till bergvärme. Byggnad B värms upp med elpanna. I dagsläget finns inget utbyggt fjärrvärmenät i området.

Enligt ställningstagandet i översiktsplanen ska kommunen verka för småskalig produktion och försörjning av förnybar energi såsom solceller, solfångare eller bergvärme.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Koholmen 1:183 är ansluten till det kommunala ledningsnätet via två befintliga anslutningspunkter, en för varje

byggnad. VA-huvudmannen ansvarar för de allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Brandvatten och släckvatten

Två brandposter finns i anslutning till planområdet. En utmed Hästeviksvägen i väster och en utmed Stora Bäckerövägen i söder. Kommunen som VA-huvudman ansvarar för brandvattenförsörjning för bebyggelsen. Brandvattenförsörjningen sker från det kommunala vattenledningsnätet. Kapaciteten för brandvattenförsörjning ska verifieras i fortsatt projektering i samråd med VA-huvudman och räddningstjänst.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten och det finns idag inga befintliga allmänna dagvattenledningar inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för dagvatten inom sin egen fastighet. Eventuell hantering inom verksamhetsområde för dagvatten prövas i särskild ordning.

Utbyggnad allmän plats

Klädesholmens vägförening GA:1 ansvarar för utbyggnad av allmän plats **[GATA]**. Exploatören bekostar all utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen som VA-huvudman ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna dricks- och spillvattenledningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnad av enskilda vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen. Exploatören står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar även för och bekostar utbyggnad enligt planförslaget.

Planavgift

Inga planavgifter tas ut i samband med bygglov inom planområdet.

Inlösen

Fastigheten Koholmen 1:183 ska överlåta mark för allmän plats **[GATA]** till kommunen. Kommunen har ingen rätt att lösa in marken vid enskilt huvudmannaskap, men marken ska föras över genom fastighetsreglering. Marken ersätts enligt gällande bestämmelser i expropriationslagen, det vill säga till marknadsvärde för vad marken var avsedd för innan den lades ut till allmän plats.

Drift allmän plats

Klädesholmens vägförening är huvudman och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats **[GATA]**, **[NATUR]** och **[P-PLATS]**. Inom **[NATUR]** finns en stentrappa som skall driftas av vägföreningen.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är huvudman och ansvarar för drift och underhåll av allmänna dricks- och spillvattenledningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar utbyggnad av allmän plats avses att tecknas med exploatören innan planen antas av kommunen. Exploatören förväntas bekosta samtliga åtgärder som genomförandet av detaljplanen kräver, utifrån den nytta som exploatören har av planen. I exploateringsavtalet kommer även exploatörens skyldigheter att behandlas mer i detalj bland annat i frågor såsom ersättning för överlåten mark, inlösen av allmän plats, ansvar för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, säkerhet, fastighetsbildningsfrågor, ansökan om vattenverksamhet med mera. Nödvändiga markregleringar för planens genomförande mellan exploatören och kommunen aviseras i exploateringsavtalet. Ett separat marköverlåtelseavtal för dessa åtgärder upprättas och tecknas samtidigt med exploateringsavtalet.

Eftersom exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats inom planområdet, belastas vägföreningen inte med kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet tillsammans med marköverlåtelseavtalet reglerar även överföring av mark som i detaljplanen utgör allmän plats till kommunen, vilket innebär att berörda fastigheter kommer att genomgå fastighetsbildningsåtgärder som fastighetsreglering.

Vidare innebär exploateringsavtalet tillsammans med marköverlåtelseavtalet att kommunen ansvarar för att initiera nödvändiga lantmäteriförrättningar och exploatören bekostar förrättningarna. Exploatören ansvarar för och bekostar att säkerställa rättigheter för ledningar och teknisk försörjning.

Tidplan

Genomförandet av planen beräknas påbörjas när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft Q4 2027 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

När detaljplanen vinner laga kraft kommer genomförandet av detaljplanen att starta. Genomförandet kommer inledas med byggnation av allmän platsmark **[GATA]** genom förlängningen mot Södra Bäckerövägen. Exploatören avser att renovera Byggnad A. Byggnad B avses rivas för att sedan byggas upp i ny utformning där avsikten är att följa gestaltningen för Byggnad A.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Skolbyggnaden är av kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Byggnadens värden har detaljplanen tagit hänsyn till. De varsamhets- och skyddsbestämmelser som finns är till för att bevara de gamla kulturmiljöerna även i framtiden.

I vissa fall kan varsamhets och skyddsbestämmelser utlösa ersättningsskyldighet för kommunen. Eventuellt ersättningsberättigade åtgärder får utredas i varje specifikt fall.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplaner

- 14-KLÄ-39, laga kraft 1937
- 14-KLÄ-316, laga kraft 1979

Planprogram

- Program för Klädesholmen, godkänt 2007-11-05

Grundkarta

- Grundkarta 2026-07-08

Översiktsplan

- Möjligheternas översiktsplan 2025

Miljöbedömning

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Koholmen 1:183 och 1:1, “Bostäder i Klädesholmens skola”, 2025-12-18
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan för Koholmen 1:183 och 1:1, “Bostäder i Klädesholmens skola”, 2026-02-13

Övriga kommunala styrdokument

- Kulturmiljöprogram, 2016

Utredningar

Följande utredningar har tidigare tagits fram för detaljplan för ”Södra Koholmen – Koholmen 1:200, 1:208, 1:1 m.fl.” vilka har bedömts som aktuella och har använts som underlag för denna detaljplan:

- Kulturmiljöunderlag Koholmen, Acanthus arkitektur & kulturvård 2014-10-03
- Antikvariskt utlåtande, Samhällsbyggnadsförvaltningen 2013-08-29
- Naturvärdesinventering Koholmen, Norconsult, 2015-06-25
- PM Geoteknik Koholmen Södra, Bohusgeo, 2015-05-14
- VSD- och klimatanpassningsutredning, Sweco, 2022-04-21

Planeringsförutsättningar

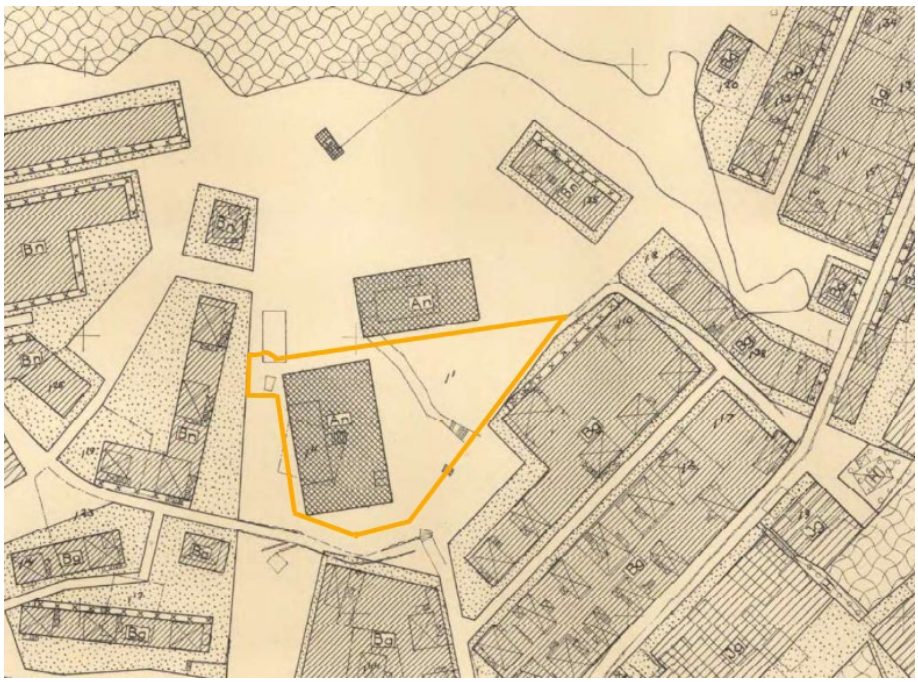
Kommunala

Detaljplan

I planområdets nordvästra hörn, vid infarten från Stora Bäckerövägen, gäller detaljplan 1419-KLÄ-316 från 1980. Området som är ca 80 kvm är planlagt som park vilket troligtvis har planlagts för att säkerställa utrymme för en gångväg till skolan.

Figur 7 - Gällande detaljplan 1419-KLÄ-316. Ungefärligt planområde markerat med orange streckad linje.

För resterande del av planområdet gäller detaljplan 1419-KLÄ 39 från 1937.



Figur 8 - Gällande detaljplan 1419-KLÄ 39. Ungefärligt planområde markerat med orange linje.

Användningarna möjliggör följande:

• An – Allmänt eller allmännyttigt ändamål

• Allmän plats – vägar och andra allmänna platser

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott fattade beslut om positivt planbesked för detaljplanen 2025-09-25 § 176.

Planprogram

Under 2006 och 2007 utarbetades ett planprogram för hela Klädesholmens samhälle. Programmet godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2007-11-05. Huvudfrågorna i programmet var utveckling för att upprätthålla ett levande samhälle (flexiblare användning av befintlig bebyggelse, fler bostäder för att öka serviceunderlaget, främjande av helårsboende), kulturhistoriska värden, allmän tillgänglighet till vattnet samt trafik- och parkeringsfrågor. Till programmet hör en bilaga i form av Gestaltningsprogram för bryggmiljöer.

Översiktsplan

Planansökan går i linje med gällande översiktsplan. Området är utpekat som ”sammanhängande bostadsbebyggelse” vilket stödjer planläggning för användningen bostäder.

Figur 9 - Bild från översiktsplanen som illustrerar mark och vatten-användningen sammanhängande bebyggelse i orange.

Övriga kommunala styrdokument

I kulturmiljöprogrammet tas Klädesholmen upp som en av Tjörns värdefulla kulturmiljöer. Unikt för området, tillsammans med ett fåtal andra fiskelägen på Tjörn, är de väl tilltagna magasinen belägna längs kajer och bryggor. De kulturhistoriska karaktärsdragen är det breda spann av byggnadsåldrar och typer, de många magasinen, kyrkobyggnaderna och skolan från 1920-talet.

Till detta kommer bebyggelsens anpassning till topografin och möjligheterna att röra sig mellan hus, magasin, kajer och bryggor.

I kulturmiljöprogrammet beskrivs ett antal förhållningsätt som ska respekteras vid samhällsplanering som rör Klädesholmen:

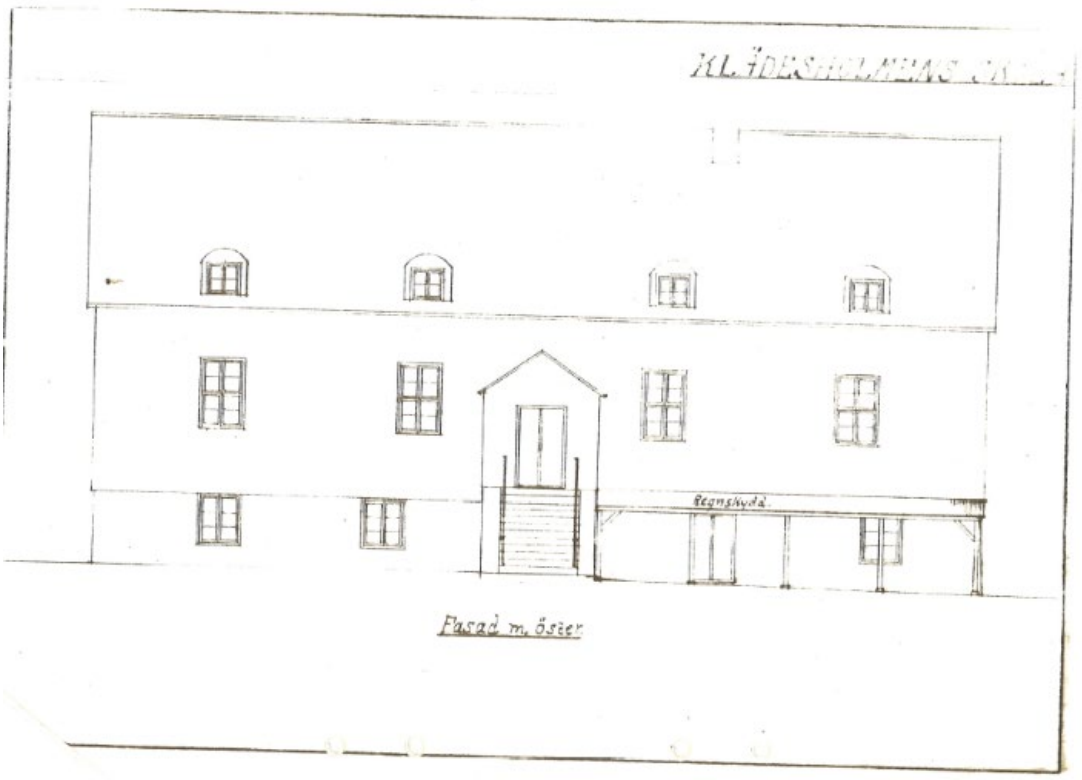
- Tillbyggnader, tillägg och komplementbyggnader ska inte dominera
- Ny bebyggelse ska prövas med försiktighet
- Detaljplaner ska reglera ny bebyggelse
- Strändernas och kajkanternas natur- och kulturmiljöer kräver särskild hänsyn
- Balans mellan bebyggelse, vägar, stigar och natur ska eftersträvas

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger beläget på en höjd och utgörs till större delen av hårdgjord yta, berg i dagen som till viss del täcks av grönska samt de två befintliga skolbyggnaderna som är placerade på berg. Planområdet nås via Kyrkvägen i sydöst och Stora Bäckerövägen i väster. Planområdet gränsar till Klädesholmens kyrka samt församlingshem i norr och omges av villabebyggelse samt en liten park, Brunnsparken.

Figur 10 - Södra Koholmen år 1952 med skolan och kyrkan centralt beläget på ön.



Figur 11 - Bygglovsritning för skolbyggnaden 1969.

Den större skolbyggnaden uppfördes 1928 och har en byggnadsarea på ca 290 m^2. Byggnaden har två våningar, samt ett källarplan med förrådsutrymmen. Byggnaden har idag ljusgul träfasad och sadeltak med brant taklutning. Interiören har förändrats allt efter som olika funktioner inom skolan flyttats omkring. 1969 tillkom en takkupa och 1979 gjordes en tillbyggnad som inrymde omklädningsrum och våtutrymmen. På fastigheten i anslutning till skolbyggnaden uppfördes 1984 en förskola i ett plan. Förskolebyggnaden har en byggnadsarea på ca 230 m^2. Byggnaden har idag vit träpanel med röda fönsterfoder och sadeltak.

Figur 12 - Förskolebyggnaden till vänster och skolbyggnaden till höger 2025.

Landskapsbild

Planområdet är en del i det för Bohuslän karakteristiska karga och bergiga kustlandskapet med grund skärgård. Planområdet är beläget på en av de mindre öarna och naturvärdena är begränsade.

De äldre fiskesamhällena är ofta belägna i lä skyddade av bergshällarna och nyttjar terrängens möjligheter maximalt. Tydliga landmärken som utmärker sig i öns siluett är kyrkan, skolan och den högt belägna, ljusa bostadsbebyggelsen med sadeltak.

Grönstruktur

Marken inom planområdet utgörs till majoriteten av hårdgjord/bebyggd yta. Enligt naturvärdesinventeringen som gjordes 2015 finns inga naturvärden i klass 1–4 inom planområdet.

Riksintressen

Högexploaterad kust

Tjörns kommun och därmed planområdet ingår som helhet i Södra Bohusläns riksintresse för högexploaterade kust enligt 4 kap. Miljöbalken. Inom detta område får mark och vatten endast användas på ett sätt som inte påtagligt skadar de samlade natur- och kulturvärdena. En normal utveckling av befintliga tätorter och lokalt näringsliv är tillåten, men viss hänsyn behöver alltid tas till värdena i nationallandskapet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller

stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet. Luftkvaliteten i Tjörns kommun är över lag god.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst bedöms ha vid en viss tidpunkt. Målsättningen är att alla vattenförekomster ska nå god status till år 2027 och att kvaliteten inte ska försämras. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status.

Recipienter för dagvatten är Marstrandsfjorden och Hjärteröfjorden som omfattas av MKN. De berörda vattenförekomsterna har statusklassning måttlig ekologisk status och bedömningen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status vilket beror på de nationellt överskridande ämnena kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt bromerad difenyleter.

Natur

Marken inom fastigheten Koholmen 1:183 är hårdgjord/bebyggd i sin helhet och utgörs således inte av någon naturmark. Fastigheten Koholmen 1:1 utgörs av ett mindre område med gräsbeklätt berg.

Miljö

Strandskydd

Inom planområdet, och på i stort sett hela Koholmen, gäller inte strandskydd idag. I princip hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder alltid inom 100 meter från strandlinjen vid upprättande av en ny detaljplan, under förutsättning att strandskydd funnits på platsen tidigare. Strandskyddet kan endast upphävas om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Figur 13 - Strandskyddet gäller inom blått skrafferat område.

Dagvatten

Det finns ingen dagvattenhantering inom planområdet idag. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Marken inom planområdet har idag en ytlig avrinning till recipienten. Mängden föroreningar för planområdet bedöms inte påverkas i och med planläggningen och inga åtgärder för rening föreslås därmed för planområdet.

Föroreningar i mark och vatten

Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av den aktuella fastigheten. På fastigheten finns i stort sett inget jorddjup, utan endast berg i dagen, vilket innebär att det inte finns någonstans för eventuella föroreningar att ackumuleras.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Planområdet berörs inte av någon led för farligt gods. Inga tillståndspliktiga verksamheter finns i närområdet.

Risk för översvämning

Planområdet ligger 9 meter över havsnivån och riskerar inte att översvämmas vid högvatten. Planområdet har god avrinning vid skyfall.

Klimatanpassningsutredningen för Koholmen (Sweco, 2022) visar att lågt belägna områden, särskilt kring hamnen på norra Koholmen, riskerar att översvämmas vid framtida högvattenstånd. Vid extrema högvattennivåer (upp till +3,1 meter år 2120) riskerar stora delar av hamnområdet och angränsande byggnader att översvämmas. Även en del av Strandvägen som binder Koholmen med Tjörn kan bli oframkomlig vid höga vattenstånd, vilket påverkar både boende och räddningstjänstens tillgänglighet. För att möta dessa utmaningar krävs en kombination av fysiska skyddsåtgärder, såsom höjda golvnivåer och mobila barriärer, samt en successiv anpassning av bebyggelsen för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Skyfall
Planområdet ligger på en höjd med god skyfallsavledning där vattnet avrinner till recipient via gator och vegetation ut till havet. Inga lågpunkter finns inom planområdet.

Översvämningsrisk
VSD- och klimatanpassningsutredningen 2022, som gjordes under det tidigare planarbetet för Koholmen redovisar översvämningsutbredningar vid högsta beräknade högvatten i dagsläget, år 2070 och år 2120.

Figur 14 - Översvämningsutbredning höjd havsnivå (+204, RH2000). Planområde inom orange markering.

Risk för ras, skred och erosion
Det förekommer ingen risk för ras, skred eller erosion i och med att planområdet i sin helhet ligger på fast berg. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Bergras och blocknedfall bedöms inte föreligga inom planområdet. Berget utgörs i huvudsak av rundade klippor utan lösa block.

Risk för radon
Marken i området består av normalradonmark.

Buller
Trafiken inom området bedöms vara låg och hastigheten utgör max 30 km/h. Buller utgör inte en oangelägenhet i dagsläget.

Geotekniska förhållanden
Det finns en geoteknisk utredning för Koholmen. Marken i planområdet utgörs av berg i dagen. Det finns inga kända stabilitetsproblem inom de aktuella fastigheterna. Grundläggning direkt på berg bedöms vara möjlig inom hela planområdet.

Kulturmiljö
Utifrån gällande planer saknas idag möjligheten till en varsam hantering av bebyggelsens värdebärande karaktärsdrag vilket kan resultera i en ovarsam hantering av den enskilda byggnadens antikvariska värden samt dess relation i och till bebyggelsens samlade karaktärsdrag. För byggnader som är särskilt värdefulla finns risk att de förvanskas vilket skulle inverka mycket

negativt på Klädesholmens samlade kulturhistoriska och värdebärande karaktärsdrag och helhetsmiljö.

Bebyggelsen på Koholmen speglar utvecklingen inom fiskberedningsindustrin. Bostads-, såväl som industribebyggelsen, representerar bebyggelsetraditioner från flera olika tidsepoker och skapar på så sätt en mycket lång och tydligt avläsbar kontinuitet. Detta är unikt för kustsamhällena längs västkusten och har därmed ett högt kulturhistoriskt värde. I kulturmiljöprogrammet benämns skolbyggnaden tillsammans med den intilliggande kyrkan som viktiga landmärken på ön.

Figur 15 - Klädesholmens skola med kyrkan intill år 1947.

Skolbyggnaden som byggdes 1928 besitter ett sociokulturellt värde för ön med dess betydelse för samhällets avläsbarhet. Många av de boende och de deltids/delårsboende har en relation till byggnadens funktion och läge i samhället som skola. Avläsbarheten av byggnaden som skolbyggnad är av högt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden i sig har ett högt arkitektoniskt värde i sitt uttryck. Byggnadens klassicistiska arkitektur är ovanlig på Klädesholmen och på hela Tjörn, och är ett gott exempel på hur 1920-talets arkitektur kunde komma till uttryck på landsbygden och i en offentlig miljö som i en skola. Med sin volym, höga grund, ljusa färgsättning, markerade entréparti och branta taklutning med små återkommande takkupor har byggnaden detaljer som är typiska exempel på tjugotalets nyklassicism.

Idag är skolan stängd och undervisningen bedrivs sedan 2012 i Rönnäng. Bredvid skolbyggnaden finns en senare (1984) tillkommen förskolebyggnad.

I kulturmiljöunderlag (Acanthus arkitektur & kulturvård 2014) och Antikvariskt utlåtande (Samhällsbyggnadsförvaltningen, 2013) lyfts riktlinjer för en ombyggnation av byggnaden:

- Skolbyggnaden har med sitt välbevarade yttre och höga läge invid kyrkan ett högt kulturhistoriskt värde som både är av arkitekturhistoriskt- och socialhistoriskt intresse.
- Byggnadens volym, höga grund, ljusa färgsättning, markerade entréparti och branta taklutning med små återkommande takkupor är tidstypiska för tjugotalets nyklassicism vilka är viktiga att bevara.
- Byggnadens färg och form är viktig och bör ej förvanskas. Byggnadens utformning och karaktär ska bevaras och får ej förvanskas. Särskilt ska material i panel, burspråk, fönster, entréparti samt takets form beaktas.

Sociala förutsättningar

Skolan är uppförd bredvid kyrkan vilket är en mycket traditionell placering som visar vilken betydelse skolan hade för samhället. Idag är skolan stängd och undervisningen bedrivs sedan 2012 i Rönnäng. Byggnaden har målats om, nytt tak har lagts och fönster är bytta trots att byggnaden stått tom under en tid. Mycket på grund av att avsikten varit att ändra användningen till bostäder i framtiden och samtidigt bevara byggnadens yttre. Invid skolbyggnaden finns en senare (1984) tillkommen förskolebyggnad. Idag är planområdet en mötesplats för besökare till kyrkan och församlingshemmet och fungerar även som parkeringsyta för boende i närområdet. Inte minst under sommarmånaderna när det är hårt tryck på parkeringsplatser på ön.

Invid Kyrkvägen sydost om planområdet finns den lilla parken Brunnsparken. Planområdet ligger cirka 100 meter från havet i norr och söder.

Service

På norra Koholmen finns samhällets lokala bibliotek och allaktivitetshus (KIF-huset), en mindre livsmedelsbutik sam hotell- och restaurangverksamhet. I Rönnäng finns F-6 skola. Inom tätortsområdet Rönnäng-Bleket-Klädesholmen finns skolservice för F-9. Äldreboende finns i Rönnäng.

Trafik

Klädesholmen, inklusive Koholmen, står inför betydande utmaningar kopplade till både trafik och klimatanpassning. Området präglas av en äldre gatustruktur med smala, krokiga vägar som härstammar från en tid då biltrafik inte var lika omfattande. Detta medför begränsad framkomlighet och säkerhetsrisker, särskilt under högsäsong när antalet besökare och trafikflöden ökar markant. Kommunen pekar i översiktsplanen på behovet av att utveckla hållbara trafiklösningar, såsom förbättrad kollektivtrafik, säkrare gång- och cykelvägar samt åtgärder för att minska biltrafiken i de mest utsatta områdena. Detta är särskilt viktigt för att säkerställa tillgänglighet och trygghet för både boende och besökare.

Gatunät och biltrafik

Koholmen nås från fastlandet via Strandgatan som går genom hela Koholmen över till Klädesholmen. Från Strandgatan nås de mindre gatorna. Gatunätet är trångt och alla trafikslag inklusive gångtrafikanter samsas på samma yta. Planområdet nås via Kyrkvägen i sydväst.

Parkering

Ytan framför skolbyggnaderna används idag som parkering för kyrkan och församlingshemmet då skolan inte längre är i bruk. Under sommarsäsong och vid enstaka tillfällen är besöksparkeringarna hårt belastade.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Dricks- och spillvattensystemet för Klädesholmen i stort har varierande kvalitet och kapacitet. Vattenledningarna på Koholmen/Klädesholmen är känsliga och kvalitetsproblem har förekommit. Koholmen/Klädesholmen försörjs med dricksvatten från det kommunala vattenverket i Tolleby, cirka 4,5 kilometer nordost om ön.

Befintliga trycknivåer är inte tillräckliga för att försörja all bebyggelse på Koholmen med erforderliga tryckförhållanden. Det kan bero på att ledningarna är gamla och fyllda med avlagringar som gör att vattentrycket försämrats under åren. Spillvattensystemet är belastat med viss nederbördsberoende påverkan och även inläckage av havsvatten. Även pumpstationerna

behöver ses över, då det förekommer stor risk för bräddningar på grund av låga pumpkapaciteter och klena tryckledningar, samt risk för bakvatteninträngning vid bräddavlopp.

Brandvatten

Brandvattentillgången är ett problem på hela Tjörn.

El

Ellevio har ledningar inom planområdet.

Värme

Byggnad A värms upp av bergvärme. Byggnad B värms upp med elpanna.

Tele

Telia Sonera har teleledningar i området. Båda de befintliga byggnaderna inom planområdet är försedda med fiber.

Konsekvenser

Riksintressen

Högexploaterad kust

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning på fastigheterna Koholmen 1:183 och 1:1. Syftet med detaljplanen är att bevara befintlig bebyggelses utbredning och volym. Kommunens bedömning är att påverkan på riksintresset i stor utsträckning är positivt. Skolan har sedan en tid tillbaka stått tom och uppfyller inte längre sitt syfte. En ändrad markanvändning på fastigheten skulle skapa ett mervärde för upplevelsen av platsen med mer liv och rörelse då byggnaderna idag står tomma. Planbestämmelser har införts i plankartan som säkerställer bebyggelsens utformning, volym och gestaltning. Eftersom det endast är användningen som ändras och inte byggrätten i sig, så sker ingen permanent förändring på platsen som påverkar riksintresset för högexploaterad kust.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget kommer generera viss ökad trafik i förhållande till trafikflödet på platsen idag då byggnaderna inom planområdet sedan en tid tillbaka står tomma. Trafikökningen ger ingen påverkan i den omfattning att det bedöms påverka människors hälsa negativt eller riskerar att överskrida MKN för luft.

Vatten

Planförslagets genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till försämring av den kemiska statusen. Planförslaget innebär ingen större förändring i användningen av marken i jämförelse med idag och miljökvalitetsnormerna bedöms därför påverkas vare sig positivt eller negativt.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 §. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har kriterierna i MKB-föroreningens bilaga 4 beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som väsentligt påverkar på ett sådant sätt att det inte på ett enkelt sätt kan överblickas eller åtgärdas. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten.

De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Länsstyrelsen poängterar att Kulturmiljön är viktiga att belysa.

De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande i undersökningssamrådet 2026-02-13 angett att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning utifrån det underlag som kommunen har tagit fram.

Strandskydd

Kommunens bedömning är att fastigheten Koholmen 1:183 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av planområdet som utgör kvartersmark är 100% hårdgjord och saknar därmed naturvärden. Samma del av planområdet ligger även väl avskilt från området närmast strandlinjen och det bildas två små ”öar” av strandskydd vid ett återinträdande, se figur 16. Kommunen avser därför att upphäva strandskyddet i detaljplanen med hänvisning till 7 kap 18 e § 1 och 2 p. Miljöbalken.

Kommunens bedömning är även att den del av planområdet som utgörs av allmän plats är väl avskild från området närmast strandlinjen, se figur 16. Kommunen avser därför att upphäva strandskyddet i detaljplanen även för allmän platsmark med hänvisning till 7 kap. 18 e § 2 p. Miljöbalken.

Figur 16 - Plangräns i vitt. Strandskydd inom blått skrafferat område. Orangemarkerat område där strandskyddet återinträder inom plangräns, 100 m från strandlinjen.

Dagvatten

Marken inom planområdet har idag en ytlig avrinning till recipienten. Förslaget innebär ingen påverkan på dagvattenbelastningen då ingen förändring av hårdgöringsgraden sker inom planområdet. Dagvattnet renas till viss del inom den vegetation som följer utmed avrinningsområden från planområdet.

Föroreningar i mark och vatten

Föreslagen markanvändning i form av bostadsändamål motsvarar känslig markanvändning (KM). Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av den aktuella fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Skyfall

Kommunens bedömning är att framtida bebyggelse inte riskerar att skadas vid skyfall under förutsättning att marken och byggnaderna utformas så att avrinning kan ske på ett säkert sätt.

Stigande havsnivåer

Eftersom planområdet ligger på en höjd långt över rekommendationerna för Stigande hav kommer det inte att drabbas av översvämning till följd av stigande havsnivåer. Lokala vägar i nära anslutning till planområdet förblir i stort sett opåverkade. I framtida scenarier kan översvämningsutbredningen däremot vara mycket omfattande på andra delar av Koholmen, särskilt kring hamnen på norra Koholmen, vilket skulle påverka tillgängligheten till planområdet från fastlandet via gatunätet.

Kommunen arbetar aktivt med att ta fram strategier för att hantera klimatförändringarnas effekter, bland annat genom att identifiera och skydda särskilt utsatta områden samt genom att ställa krav på ny bebyggelse för att säkerställa att den klarar framtida klimatförhållanden. Utvecklingen av nya områden kommer att medföra kostnader för kommunen som inte går att hänföra till exploateringsprojekt, exempelvis klimatanpassningsåtgärder. För att lösa dessa frågor krävs planering på strategisk nivå vilket påverkar detaljplanen men är inget som kan behandlas inom den enskilda detaljplanen. Översiktsplanen anger att kommunen avser att ta fram en klimatanpassningsplan för att klargöra lämpliga åtgärder.

Kulturmiljö

Planläggningen på Koholmen 1:183 och delar av Koholmen 1:1 syftar till att bevara de värden som finns på platsen idag. Genom planbestämmelser styrs bebyggelsens framtida volym, placering och utformning för att i möjligaste mån anpassa bebyggelsen till kulturmiljön.

Planförslagets påverkan på kulturmiljön bedöms som positiv då skolan sedan lång tid tillbaka har stått tom och uppfyller inte längre sitt syfte. Genom att ändra användningen kan byggnaderna och platsen ges nytt liv och samtidigt bevara den kulturmiljö som finns på platsen idag. Utan utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelserna skulle en renovering eller nybyggnation kunna inverka mycket negativt på hela Klädesholmens samlade kulturhistoriska och värdebärande karaktärsdrag och helhetsmiljö då byggnad A har stor betydelse för detta.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär en ändrad användning från skola till bostäder för de två befintliga byggnaderna inom planområdet. Planförslaget innebär ingen större förändring på platsen då befintliga byggnadsvolymer bibehålls och befintliga kulturvärden bevaras.

Landskapsbild

Öarnas specifika siluett bevaras genom **[q_1]** skydd av kulturvärden vilket ger positiv påverkan på Koholmens landskapsbild då skolan bevaras som landmärke på ön.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya bostäder och därmed skapas förutsättningar för fler boende på Koholmen. Fler bostäder i form av flerbostadshus innebär förutsättningar för en mer blandad hushållssammansättning. När tillgängligheten ökar främjas kvarboende och tillgången till en bredare variation av bostadstyper kan innebära att antalet helårsboende ökar. Om fler människor

flyttar till planområdet blir platsen mer levande med mer liv och rörelse, trots att det redan idag är en mötesplats för besökare till kyrka och församlingshem.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Den breddning som föreslås i väster innebär en bättre framkomlighet och en trafiksäkrare korsning mot Södra Bäckerövägen. Breddningen kan ge positiva effekter på trafikflödet genom området för detaljplanen.

Detaljplanen tillför marginellt mer trafik till Koholmen till följd av exploateringen.

Generellt sett behöver trafiksystemet på Koholmen utvecklas för att klara ökade flöden, utan att äventyra områdets kulturhistoriska värden eller tillgänglighet för gående och cyklister. Liksom med klimatanpassning är det en fråga på strategisk nivå. Kommunen arbetar aktivt med trafikstrategiska frågor vilket nämns inte minst i kommunens trafikprogram och trafikstrategi, men har även koppling till det strategiska arbetet med klimatanpassning.

Parkering

Under sommarsäsong och vid enstaka tillfällen under året är besöksparkeringarna hårt belastade. Detaljplanen säkerställer parkering för boende på kvartersmark, och ger utrymme för parkering även på allmän plats för att möta parkeringsbehovet för kyrkan, församlingshemmet och besökare till ön generellt, inte minst sommartid.

Teknik

Vatten och avlopp

Då byggnaderna tidigare brukats som skola med ett betydligt större antal användare än vad planförslaget medger bedöms vatten- och avlopp inte belastas med någon betydande större mängd av användningen bostäder i förhållande till den tidigare användningen som skola. Planförslaget bedöms således inte innebära varken någon försämring eller förbättring på ledningsnätet. Ledningarna inom planområdet har bristande kapacitet och åtgärder behöver vidtas oavsett om detaljplanen vinner laga kraft.

El, värme och tele

Planförslaget ger inga konsekvenser på befintligt ledningsnät.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av kommunstyrelseförvaltningen, Tjörns kommun, i samarbete med representanter från andra förvaltningar. Följande kompetenser från Tjörns kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt/projektledare, VA-ingenjör, miljöinspektör, bygglovshandläggare, trafikplanerare, avfallshandläggare samt mark- och exploateringsingenjör.

Kommunstyrelseförvaltningen

Madeleine Wollbrant
Enhetschef plan- och bygglovsenheten

Emmie Holmstedt
Projektledare/Planarkitekt