



# Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på Nordvik 1:37 m.fl.  
"Nordviks gård"

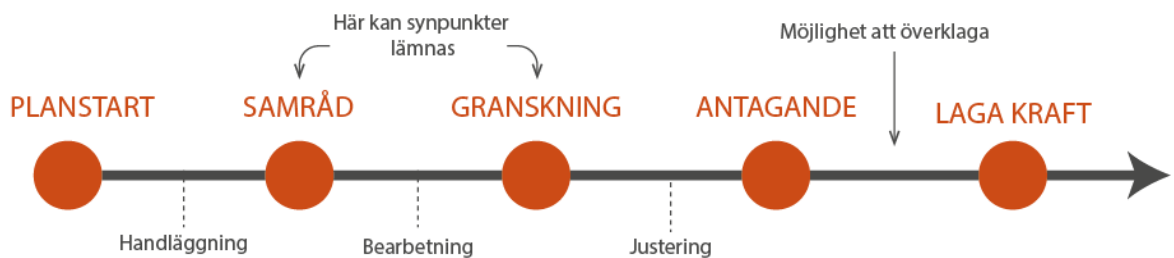
# Planprocessen

## 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 handlägningsordning. Vad som ingår i handlägningsordningen 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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Planprocessen</b> .....                               | <b>2</b>  |
| Vad är en detaljplan.....                                | 2         |
| Detaljplanens förfarande.....                            | 2         |
| <b>Innehåll</b> .....                                    | <b>4</b>  |
| <b>Inledning</b> .....                                   | <b>6</b>  |
| Detaljplanens syfte .....                                | 6         |
| Geografiskt läge.....                                    | 6         |
| Areal och markägoförhållanden.....                       | 6         |
| Ärendeinformation .....                                  | 7         |
| Genomförandetid.....                                     | 7         |
| <b>Planförslag</b> .....                                 | <b>8</b>  |
| Sammanfattning av planförslaget .....                    | 8         |
| Allmän plats.....  | 9         |
| Kvartersmark.....  | 10        |
| <b>Motiv till planbestämmelser</b> .....                 | <b>15</b> |
| Användning av mark- och vattenområden.....               | 15        |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....             | 15        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....             | 16        |
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark .....         | 19        |
| <b>Genomförande av detaljplanen</b> .....                | <b>20</b> |
| Mark- och utrymmesförvärv.....                           | 20        |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                          | 20        |
| Fastigheter och rättigheter .....                        | 20        |
| Tekniska frågor .....                                    | 23        |
| Ekonomiska frågor .....                                  | 24        |
| Organisatoriska frågor.....                              | 25        |
| Prövning enligt annan lagstiftning .....                 | 25        |
| <b>Planeringsunderlag</b> .....                          | <b>26</b> |
| Kommunala planeringsunderlag.....                        | 26        |
| Utredningar .....  | 26        |
| <b>Planeringsförutsättningar</b> .....                   | <b>27</b> |
| Kommunala.....   | 27        |
| Riksintressen .....                                      | 29        |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... | 29        |
| Miljökvalitetsnormer.....                                | 29        |

|  |           |
|--|-----------|
| Natur .....  | 29        |
| Miljö.....   | 31        |
| Hälsa och säkerhet.....                                  | 32        |
| Geotekniska förhållanden.....                            | 33        |
| Hydrologiska förhållanden .....                          | 34        |
| Kulturmiljö.....   | 34        |
| Fysisk miljö.....  | 34        |
| Sociala förutsättningar.....                             | 35        |
| Service.....   | 35        |
| Trafik.....  | 36        |
| Teknik .....   | 37        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                                | <b>38</b> |
| Riksintressen .....                                      | 38        |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... | 39        |
| Miljökvalitetsnormer.....                                | 41        |
| Natur .....  | 41        |
| Miljö.....   | 43        |
| Hälsa och säkerhet.....                                  | 44        |
| Kulturmiljö.....   | 48        |
| Fysisk miljö.....  | 48        |
| Sociala konsekvenser .....                               | 49        |
| Trafik .....   | 49        |
| <b>Medverkande .....</b>                                 | <b>51</b> |

# Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Skärhamn. 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.

## Geografiskt läge

Planområdet ligger i södra utkanten av Skärhamn, cirka en kilometer från Skärhamns hamn. Planområdet ansluter till ett befintligt villaområde i norr, höga bergsklippor i öster, Hamngatan i väster och Nordviksvägen i söder. I närområdet breder ängs- och betesmarker ut sig.



Figur 1 – Flygfoto över södra delen av Skärhamn. Planområdet är ungefärligt markerat med vit linje. Källa flygfoto: Lantmäteriet

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 13 400 m<sup>2</sup>. Marken är i privat ägo och omfattar fastigheterna Nordvik 1:179, Nordvik 1:37, Nordvik 1:39 och Nordvik 1:42 samt samfälligheterna Nordvik S:4 och Nordvik S:45.

Nordviksvägen är samfärdad och Trafikverket är väghållare för Hamngatan.

## Ärendeinformation

### Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Samråd     | andra kvartalet 2025  |
| Granskning | fjärde kvartalet 2025 |
| Antagande  | första kvartalet 2026 |

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2026.

### 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 våren 2024. 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.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden är satt till 10 år eftersom detaljplanen omfattar ett nytt exploateringsområde av större storlek som kommer byggas ut över en lång tid.

# 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 volymskalans 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 (Arkitektbyrå 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 avloppssystemet. Befintligt dike genom planområdet föreslås ersättas av en dagvattenledning. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs inom kvartersmark.



## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Naturområdet [NATUR] har kommunalt huvudmannaskap.

Gatuområdet [GATA] har enskilt huvudmannaskap [a<sub>1</sub>]. Som särskilt skäl anges att sträckan har ett litet allmänt intresse, leder till bostäder som kompletterar befintlig bebyggelse och idag förvaltas av enskild vägförening. Planläggningen innebär en något ökad trafik på den planlagda delen, fram till föreslagna bostäders infart, därefter är den oförändrad. Den planlagda sträckan kommer fortsatt trafikeras från befintliga bostäder längs Nordviksvägen öster om planområdet tillsammans med tillkommande bostäder. Det bedöms därför rimligt att denna del fortsatt får en enhetlig förvaltning genom enskilt huvudmannaskap.

### Grönstruktur

Ett naturområde [NATUR] föreslås mellan bostadsområdet och Nordviksvägen. Huvudsyftet är att säkerställa plats för dagvattenhantering. Beroende på val av dagvattenlösning kan estetiska, ekologiska och funktionella mervärden tillskapas där naturområdet får en bredare funktion.

### Trafik

#### Biltrafik

Bostadsområdet föreslås angöras från Nordviksvägen via Hamngatan. Nordviksvägen planläggs som allmän gata [GATA] från korsningen med Hamngatan och cirka 100 meter österut. Därefter övergår Nordviksvägen till enskild väg. Ett utfartsförbud [b--o--o--o--o--d] mellan Nordviksvägen och bostadsområdet säkerställer att det endast kan tillkomma en in- och utfart och att denna placeras cirka 50 meter från korsningen mot Hamngatan.

Det allmänna gatuområdet föreslås bli sex meter brett till och med in- och utfarten till bostadsområdet, vilket inrymmer planerad körbana på 5,5 meter. Resterande del av gatuområdet, öster om in- och utfarten, följer befintligt vägområde och ingen breddning av körbanan föreslås.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs Nordviksvägen sker gång- och cykeltrafik fortsatt i blandtrafik.

### Dagvatten

Kvartersmarken kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Den föreslagna systemlösningen för dagvatten har dimensionerats för att kunna omhänderta ett regn med en återkomsttid på 10 år.

Dagvatten från kvartersmark avleds via dagvattenledningar i kvartersgatorna och ytledes till en samlad fördröjning och rening på naturmark [NATUR][dagvatten]. Naturmarken är placerad i anslutning till planområdets befintliga lågpunkt i söder och är cirka 345 kvadratmeter stort. Den samlade fördröjningen och reningen föreslås ske i makadammagasin innan dagvattnet ansluts till befintlig kulvert under Nordviksvägen för vidare transport mot recipienten. För att dagvattenflödet från planområdet inte ska öka till följd av detaljplanens genomförande behöver det tillskapas en fördröjningsvolym på minst 100 kubikmeter, vilket är möjligt inom avsatt yta. Slutligt val av teknisk lösning och utformning ses över i detaljprojekteringen. I syfte att förbättra reningsgraden kan det föreslagna makadammagasinet med fördel kompletteras med nedsänkta växtbäddar, växtbeklätt makadamdike eller svackdike. Eftersom grundvattennivån bedöms vara ytlig kan fördröjningsmagasinet behöva tätas för att säkerställa en effektiv fördröjningsvolym.

De kommunala dagvattenledningarna som utmynnar i planområdets norra del föreslås anslutas till en ny dagvattenledning som ersätter befintligt dike genom planområdet. Dagvattenledningen ansluts till befintlig vägtrumma under Nordviksvägen. Vägtrumman behöver eventuellt få en större dimension, vilket utreds i samband med planens genomförande.

Ingen förändring av befintlig dagvattenhantering föreslås för Nordviksvägen.

## Risk för översvämning

### Höga flöden

För att utryckningsfordon ska kunna ta sig till bostadsområdet från Hamngatan vid höga flöden (+3,2 meter) behöver berörd sträcka av Nordviksvägen ha en marknivå på minst +3,0 ovan nollplanet [**framkomlighet**]. I dagsläget är en del av sträckan +2,8 meter, vilket innebär att körbanan behöver höjas i samband med planens genomförande. En alternativ väg för utryckningsfordon är den föreslagna gång- och cykelvägen från Korsvägen i norr.

### Skyfall

Vid händelse av skyfall behöver skyfallsflöden kunna avledas från planområdet mot mer låglänta åkermarksområden i söder. För att skyfallshanteringen ska fungera behöver befintlig lågpunkt längs Nordviksvägen kvarstå. En viss höjning av marken är möjlig, men marknivån får inte vara högre än 2,9 meter ovan angivet nollplan [**lågpunkt**].

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Större delen av planområdet, cirka 12 300 kvadratmeter, planläggs för bostadsändamål [**B**].

Höjd- och volymskalans 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, och vid bostadsområdets in- och utfart möjliggörs flerbostadshus, radhus och kedjehus [**f<sub>1</sub>**], vilket ger en flexibilitet gällande bebyggelsestyp. Mot de befintliga villorna i norr och mot Hamngatan i väster möjliggörs endast radhus och kedjehus [**f<sub>2</sub>**].

För att säkerställa att möjliga flerbostadshus inte blir för höga och dominerande i relation till de bakomliggande bergsklipporna regleras den högsta nockhöjden utifrån angivet nollplan [**h<sub>2</sub>-h<sub>5</sub>**]. Nockhöjderna varierar mellan +17,5 och +23 meter vilket kan jämföras med den högsta punkten på bergsklipporna som är +26 meter. Den föreslagna nockhöjden motsvarar flerbostadshus om tre till fyra våningar och en vindsvåning. De högre nockhöjderna återfinns i nordöst och förklaras av att de befintliga marknivåerna är högre här. Radhusen och kedjehusen [**f<sub>2</sub>**] får som högst ha en nockhöjd på 9,0 meter [**h<sub>1</sub>**], vilket motsvarar två våningar och en inredd vind.

Komplementbyggnader får som högst ha en nockhöjd på 4,5 meter [**h<sub>6</sub>**], vilket motsvarar en våning. För komplementbyggnader i nordöst, där en gemensamhetslokal planeras, föreslås en nockhöjd på 5,5 meter [**h<sub>7</sub>**].

För att tillkommande bebyggelse ska ansluta till den lokala bebyggelsekaraktären ska byggnader utformas med sadeltak [**all kvartersmark**] med en takvinkel inom spannet 24-37 grader [**all kvartersmark**].

Byggnadernas möjliga placering inom området regleras med prickmark [**:::**] och korsmark [**+++**], det vill säga mark som inte får förses med byggnad respektive enbart förses med komplementbyggnad (exempelvis förråd och miljöhus) eller andra anläggningar som inte är byggnader (exempelvis parkering). Mot Hamngatan och Nordviksvägen säkerställs ett bebyggelsefritt avstånd på fyra meter. Mot den befintliga villabebyggelsen i norr säkerställs ett bebyggelsefritt avstånd på tre meter och inom tre till fem meter får enbart komplementbyggnader placeras. Mot naturområdet i söder föreslås ett bebyggelsefritt avstånd på två meter.

Hur stor del av marken som får bebyggas regleras genom största byggnadsarea [**e<sub>1</sub>-e<sub>8</sub>**]. Byggnadsarean innefattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

## Gestaltning

I bygglovsskedet prövas och bedöms byggnaders utformning sett till god form-, färg- och materialverkan för att säkerställa byggnaders egenvärde och anpassning till omgivningen (PBL 8 kap 1 §).

Ett gestaltungsprogram (Arkitektbyrån Design, 2024) har tagits fram för föreslagen bostadsbebyggelse, vilket visar på de tankar och ambitioner som finns för projektet. Utgångspunkten är att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med den omgivande bebyggelsen men även förstärka och förtydliga unika karaktärsdrag. Husvolym och byggnadsdetaljer föreslås vara förankrade i bohuslänsk byggnadstradition. Byggnaderna föreslås varieras i volym och fasaduttryck för att skapa en intressant och omväxlande miljö. Det föreslås finnas en detaljomsorg där traditionell utformning blandas med ett mer samtida uttryck.

Det huvudsakliga fasadmaterialet föreslås vara träpanel med en färgpalett i olika nyanser av vitt, rött och grönt, alternativt laserade toner av grått, svart och rött. Takmaterialen föreslås vara en blandning mellan rött tegel och röd plåt. Utformningen av balkonger anpassas efter läge och utblickar.



Figur 3 - Illustration av ett möjligt alternativ på placering, höjdsättning och gestaltning av bostadsområdet, sett från söder (Arkitektbyrån Design, 2024).



Figur 4 - Illustration av ett möjligt alternativ på placering, höjdsättning och gestaltning av bostadsområdet, sett från nordväst (Arkitektbyrån Design, 2024).



Figur 5 – Illustration av ett möjligt alternativ på placering, höjdsättning och gestaltning av bostadsområdet, sett från nordöst (Arkitektbyrå Design, 2024).

### Grönstruktur

Utöver privata uteplatser och/eller balkonger i anslutning till varje bostad, föreslås en större gemensam gårdsmiljö på cirka 600 kvadratmeter för hela bostadsområdet i anslutning till in- och utfarten. Marken får endast förses med komplementbyggnad eller andra anläggningar som inte är byggnader (exempelvis en lekplats) [+++]. Parkeringsplatser får inte anordnas med undantag för parkering för rörelsehindrade [n<sub>1</sub>], vilket innebär att markytan är tillgänglig för exempelvis umgänge, rekreation, lek och odling.

### Gatustruktur

I bostadsområdet föreslås en gemensam kvartersgata för boende och besökare som utformas som en rundslinga från in- och utfarten. En förlängning av gatan föreslås mot nordöst för att möjliggöra anslutning till föreslagna parkering. Gatorna planeras att utformas som lågfartsgator där bilar, cyklisterna och fotgängarna rör sig i blandtrafik. För att underlätta genomförandet och säkra den tänkta gatustrukturen föreslås ett markreservat för gemensamhetsanläggning [g<sub>1</sub>] och att berörd mark inte får bebyggas [:::].

En gång- och cykelkoppling planeras mellan bostadsområdet och Korsvägen i norr. För fotgängare planeras även en koppling från kvartersgatan i bostadsområdets västra del till trottoaren längs Hamngatan.

### Parkering

Bilparkeringsbehovet inom bostadsområdet planeras att fördelas på flera mindre gemensamma parkeringsplatser respektive i anslutning till varje enskild radhus- eller kedjebostad. Det är framförallt flerbostadshusen som avses nyttja de gemensamma parkeringsplatserna. Det totala parkeringstal som eftersträvas är en parkeringsplats per bostad. I illustrationsplanen finns sammanlagt 70 parkeringsplatser redovisade.

### Dagvatten

Det dagvatten som inte kan omhändertas genom naturlig infiltration behöver kunna avledas ytledes eller via dagvattenledningar i kvartersgatorna till anvisad fördröjning och rening inom allmän platsmark. Markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar [u<sub>1</sub>] har avsatts för att säkerställa VA-huvudmannens åtkomst till dagvattenledningarna. Markreservaten är sex meter breda.

Markavvattningen från byggnader bör luta 1:20 de första fem metrarna mot tänkt vattenväg, för att säkerställa att inget vatten blir stående längs byggnadens fasad. Ytvatten ska avledas i släpp mellan byggnaderna för att förhindra instängda områden.

Inom kvartersmark uppmuntras frivilliga åtgärder för att fördröja och rena dagvatten lokalt, såsom nedsänkta växtbäddar och gröna tak. Parkeringsytor kan med fördel förses med genomsläpplig beläggning eller dränerande betongplattor där dagvatten kan infiltrera till underliggande fördröjningsmagasin.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u<sub>1</sub>] har avsatts genom bostadsområdet för att säkerställa VA-huvudmannens åtkomst till den dagvattenledning som föreslås ersätta befintligt dike.

## **Risk för översvämning**

### **Höga flöden**

För att säkerställa att bebyggelse inte tar skada vid höga flöden ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter ovan angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion [all kvartersmark].

För att uttryckningsfordon ska ha framkomlighet längs kvartersgatorna i bostadsområdet behöver marknivån vara minst +3,0 meter. Detta behöver beaktas i efterföljande detaljprojektering när gatornas exakta placering och utformning fastställs.

### **Skyfall**

Vid höjdsättning av bostadsområdet är det viktigt att inte skapa några instängda områden där vatten kan bli stående vid större regn. Skyfallsflöden ska kunna avledas ytledes via exempelvis avskärande diken och kvartersgator mot naturmarken [NATUR] och den allmänna gatan [GATA], vidare mot mer låglänta åkermarksområden söder om planområdet där vattnet blir stående.

För att möjliggöra en kontrollerad avrinning av skyfallsflöden och undvika skador på bebyggelse föreslås ett avskärande dike [m<sub>1</sub>] längs bergsfoten i öster och två uppsamlade skyfallsstråk genom bostadsområdet i riktning mot allmän platsmark NATUR/GATA [m<sub>2</sub>] och NATUR [m<sub>3</sub>]. Det avskärande diket och skyfallsstråken kan exempelvis utformas som svackdike med makadam som har en underliggande dränering i botten. Skyfallsstråken behöver anpassas efter korsande gång- och cykelvägar och gator varför utformningen kan behöva varieras. Eftersom skyfallshanteringen är viktig för att säkerställa markens lämplighet får inget startbesked ges för bostadsbebyggelse eller pumpstation förrän anvisad skyfallsåtgärd har anordnats [a<sub>3-6</sub>].

Föreslagen skyfallshantering bygger på samarbete mellan ingående fastigheter och bör ingå i en gemensamhetsanläggning. För att underlätta inför genomförandet föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning [g<sub>1</sub>].

### **Föroreningar i mark**

Påvisade markföroreningar inom fastigheten Nordvik 1:179 behöver saneras för att säkerställa markens lämplighet för bostäder. Startbesked får inte ges för byggnader förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning kommit till stånd [a<sub>2</sub>].

Sanering kommer att genomföras i samband med övrig byggschakt inom fastigheten. Ytterligare provtagningar inom fastigheten kommer att ske i samband med saneringens slutprovtagning. En anmälan i enlighet med §28 i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver lämnas in till miljöförvaltningen och godkännas innan schaktarbeten påbörjas.

## Geoteknik

I syfte att säkerställa markens stabilitet på en översiktlig nivå får permanenta höjdskillnader inte vara brantare än 1:2 och ha en nivåskillnad större än 1,3 meter räknat från befintlig marknivå vid en dimensionerande last på 20 kPa (20 kN/m<sup>2</sup>). Vid brantare slänter, större nivåskillnader eller högre belastning krävs kompletterande geoteknisk utredning [all kvartersmark]. Med befintlig marknivå avses marknivån innan området bebyggs, det vill säga den marknivå som redovisas i grundkartan som hör till plankartan.

Generell marklovsplikt gäller för att ändra markens höjdläge med mer än 0,5 meter. För att kunna säkerställa att efterföljande markhöjningar totalt sett inte överstiger 1,3 meters nivåskillnad införs en bestämmelse om utökad marklovsplikt för ändringar som medför att marknivån överstiger +4,0 meter från angivet nollplan [all kvartersmark]. Detta motsvarar en nivåskillnad på 1,3 meter räknat från den nu lägsta marknivån inom planområdet på +2,7 meter.

## Berg

Flerbostadsbebyggelse möjliggörs i anslutning till bergsfoten. Beroende på slutlig placering och behov av markbearbetning kan viss bergschakt bli aktuell. I syfte att värna bergets befintliga topografi och karaktär anges att sprängning, schaktning och fyllning så långt som möjligt ska undvikas, med undantag för iordningsställande av avskärande dike för skyfallshantering [b<sub>1</sub>].

I samband med marklov, då bostadsområdets slutliga topografi och markbearbetning är klarlagd, ska en bergtekniskt sakkunnig besikta bergsslänten för att bedöma omfattningen av eventuell säkring alternativt skrotning av lösa block [m<sub>5</sub>]. Syftet är att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse som placeras inom 15 meter från befintlig och bearbetad bergsfot, varför det villkoras att startbesked inte får ges för berörd bostadsbebyggelse förrän den bergtekniska besiktningen genomförts och eventuella åtgärder för att motverka risk för ras har vidtagits [a<sub>7</sub>].

## Buller

Med föreslagen bebyggelsestruktur, se illustrationsplanen eller Figur 2, uppfylls riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad inom hela planområdet. Riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats uppfylls för större delen av området. Beroende på hur radhusen placeras kan det bli aktuellt med lokala åtgärder såsom bullerskärmar vid uteplatser för att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). I samband med bygglovsprövningen behöver det säkerställas att riktvärdena för uteplats kan uppfyllas för det aktuella förslaget [m<sub>4</sub>].

## Avfall

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

Två miljörum planeras inom bostadsområdet. Den föreslagna gatustrukturen möjliggör rundkörning för renhållningsfordon vilket innebär att backrörelser undviks.

## Teknisk försörjning

Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Allmänna vatten- och avloppsledningar planeras under kvartersgatorna i bostadsområdet. För att säkerställa åtkomst vid framtida drift och underhåll föreslås markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u<sub>1</sub>]. Markreservaten är sex meter breda.

En pumpstation [E<sub>1</sub>] föreslås i anslutning till Nordviksvägen. Pumpstationen möjliggör anslutning till befintlig avloppsledning som är trycksatt. Inom tio meter från pumpstationen får marken inte förses med byggnad [:::], förutom i norr och väster där komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader [+++] medges på sex meters avstånd.

En ny brandpost föreslås längs Nordviksvägen.

Planområdet ansluts till befintligt el- och fibernät.

# Motiv till planbestämmelser

## Användning av mark- och vattenområden

### Allmän plats

#### GATA

##### Gata

Del av befintlig enskild väg planläggs som allmän gata för att länka samman det nya bostadskvarteret med befintlig allmän infrastruktur. Detta överensstämmer med planens syfte och möjligheten att främja en ändamålsenlig struktur och ordna trafik enligt 2 kap. 3 och 5 § PBL.

#### NATUR

##### Natur

En del av planområdet planläggs som natur för att säkerställa ytor för samlad dagvattenhantering för det föreslagna bostadsområdet. Detta förebygger vattenföroreningar och risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

### Kvartersmark

#### B

##### Bostäder

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

#### E<sub>1</sub>

##### Pumpstation

En pumpstation möjliggörs som del av det allmänna avloppssystemet för föreslaget bostadsområdet. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till möjligheten att ordna avlopp enligt 2 kap 5 § PBL.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

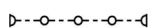
### Huvudmannaskap

#### a<sub>1</sub>

##### Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Gatuområdet får enskilt huvudmannaskap för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap 3 § PBL, där Nordviksvägen får en enhetlig förvaltning.

### Stängsel, utfart och annan utgång



##### Utfartsförbud

Ett utfartsförbud införs för att styra placeringen av tillkommande in- och utfart mot Nordviksvägen. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

### Utformning av allmän plats

#### framkomlighet Markens höjd får inte vara lägre än 3,0 meter över nollplanet

Bestämmelsen säkerställer att Nordviksvägen, i sträckan från Hamngatan till in- och utfarten till bostadsområdet, är framkomlig för utryckningsfordon i händelse av höga flöden. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risken för översvämningar enligt 2 kap. 5 § PBL.

- lågpunkt**      **Markens höjd får inte vara högre än 2,9 meter över nollplanet**  
Bestämmelsen säkerställer att befintlig lågpunkt längs Nordviksvägen kvarstår vilket är nödvändigt för att föreslagen skyfallshantering ska fungera. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risken för översvämningar enligt 2 kap. 5 § PBL.
- dagvatten**      **Dagvattenhantering**  
Bestämmelse om dagvattenhantering tydliggör att naturmarken primärt ska utformas för omhändertagande av dagvatten. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar och motverka risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

- . . . . .**      **Marken får inte förses med byggnad**  
Prickmark används för att styra och begränsa möjlig placering av tillkommande bebyggelse. Motivet är att säkerställa en anpassning till omkringliggande bebyggelse och stadsbild, tänkt gatustruktur och trafikförsörjning samt ett skyddsavstånd från föreslagen pumpstation i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.
- + + + + +**      **Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader**  
Korsmark används för att enbart möjliggöra komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader (exempelvis parkering) inom vissa delar av bostadsområdet. Motivet är att säkerställa en anpassning till omkringliggande bebyggelse och stadsbild samt att säkerställa ett skyddsavstånd runt föreslagen pumpstation i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>**      **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter**  
Högsta nockhöjd på huvudbyggnader säkerställer att föreslagna radhus och kedjehus anpassas till omkringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.
- h<sub>2-5</sub>**      **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är [angivet värde] meter över angivet nollplan**  
Högsta nockhöjd över angivet nollplans säkerställer att föreslagna flerbostadshus anpassas till landskapsbilden och inte dominerar i relation till bakomliggande bergsklippor i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.
- h<sub>6-7</sub>**      **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är [angivet värde] meter**  
Högsta nockhöjd på komplementbyggnader motiveras med att begränsa komplementbyggnadens höjd i relation till huvudbyggnaden för att säkerställa en god helhetsverkan och anpassning till stadsbilden i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.

### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub>**      **Marken får inte användas för parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade.**  
Bestämmelsen syftar till att frigöra yta för lek, utevistelse och grönska inom det föreslagna bostadsområdet i enlighet med 2 kap. 7 § PBL. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa markens lämplighet med hänsyn till möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.



## Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub>**            **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**  
Markreservatet säkerställer åtkomst för drift och underhåll av de allmännyttiga ledningar som föreslås längs kvartersgatorna i bostadsområdet samt dagvattenkulvert genom området. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp samt förebygga vattenföroreningar och översvämningsrisk enligt 2 kap 5 § PBL.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g<sub>1</sub>**            **Markreservat för gemensamhetsanläggning**  
Markreservat för gemensamhetsanläggning underlättar genomförandet av funktioner och åtgärder som bygger på samarbete. Inom bostadsområdet föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning för gator, gång- och cykelvägar och skyfallshantering. Detta motiveras av att främja en ändamålsenlig struktur och en god livsmiljö i enlighet med 2 kap. 3 § PBL samt att säkerställa markens lämplighet för bostäder med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, avfallshantering och minska risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub>**            **Avskärande dike ska finnas**  
Avskärande diken ska finnas för att avleda skyfallsflöden i riktning mot planområdets lågpunkt vid Nordviksvägen och därigenom undvika skada på bebyggelse. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
- m<sub>2</sub>**            **Skyfall ska avledas mot allmän platsmark NATUR/GATA**  
Mark har avsatts för att avleda skyfallsflöden i riktning mot planområdets lågpunkt på allmän platsmark och därigenom undvika skada på bebyggelse. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
- m<sub>3</sub>**            **Skyfall ska avledas mot allmän platsmark NATUR (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)**  
Mark har avsatts för att avleda skyfallsflöden i riktning mot planområdets lågpunkt på allmän platsmark och därigenom undvika skada på bebyggelse. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- m<sub>4</sub>**            **Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (klockan 06.00-22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)**  
Bestämmelsen innebär att angivna riktvärden avseende buller vid uteplats behöver uppfyllas i samband med bygglovsprövningen. Detta säkerställer att bostadsbyggnader i bullerutsatta lägen utformas och placeras för att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, i enlighet med 2 kap. 6 a § PBL. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

- m<sub>5</sub>** **Bergtekniskt sakkunnig ska besiktiga området i samband med marklov då områdets slutliga topografi är klarlagd för att bedöma omfattningen av eventuell säkring alternativt skrotning av lösa block.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planförslagets genomförande inte medför risk för blocknedfall. Detta innebär att marken blir lämplig för bostäder med hänsyn till bergförhållandena och risken för olyckor i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Skyddsåtgärden gäller som villkor för startbesked för bostadsbebyggelse som omfattas av bestämmelse a<sub>7</sub>.

## Utformning

- f<sub>1</sub>** **Endast flerbostadshus, radhus och kedjehus**  
Flerbostadshus, radhus eller kedjehus föreslås för att möjliggöra en flexibilitet i valet av bebyggelse typ samtidigt som en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet säkerställs i enlighet med planens syfte och 2 kap. 3 § PBL.
- f<sub>2</sub>** **Endast radhus eller kedjehus**  
Radhus eller kedjehus föreslås i anslutning till befintlig småskalig bebyggelse för att anpassa förslaget efter omgivningen och stadsbilden i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL. Vidare syftar bestämmelsen till att begränsa valet av bebyggelse typ och därigenom främja en utveckling av befintligt bostadsbestånd i enlighet med planens syfte och 2 kap. 3 § PBL.

## Utförande

- b<sub>1</sub>** **Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär, med undantag för iordningsställande av avskärande dike (m<sub>1</sub>).**  
Bestämmelsen säkerställer att bergets naturliga förutsättningar och topografi värnas och bevaras i möjligaste mån med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdena på platsen i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL. Iordningsställande av avskärande dike i enlighet med bestämmelse m<sub>1</sub> undantas för att inte begränsa möjligheten att genomföra denna skyddsåtgärd.

## Utnyttjandegrad

- e<sub>1-8</sub>** **Största byggnadsarea är [angivet värde] m<sup>2</sup>**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur som ansluter till stadsbilden och frigör utrymme för bland annat utevistelse, angöring och parkering inom den egna fastigheten i enlighet med 2 kap. 3 och 6 § PBL.

## Villkor för startbesked

- a<sub>2</sub>** **Startbesked får inte ges för byggnader förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning kommit till stånd**  
Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för föreslagen bostadsbebyggelse med hänsyn till människors hälsa i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.
- a<sub>3-5</sub>** **Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän skyddsåtgärd [m<sub>1</sub>, m<sub>2</sub>, m<sub>3</sub>] anordnats**  
Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för föreslagen bostadsbebyggelse med hänsyn till risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Villkoret för startbesked åsyftar bestämmelserna m<sub>1</sub>, m<sub>2</sub> och m<sub>3</sub>.
- a<sub>6</sub>** **Startbesked får inte ges för pumpstation förrän skyddsåtgärd m<sub>2</sub> anordnats**  
Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för föreslagen pumpstation med hänsyn till risken för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Villkoret för startbesked åsyftar bestämmelsen m<sub>1</sub> längs VÄG/GATA.

- a 7 Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän bergteknisk besiktning genomförts och eventuella åtgärder vidtagits. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)**  
Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för föreslagen bostadsbebyggelse med hänsyn till bergförhållandena och risken för olyckor i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Villkoret för startbesked åsyftar bestämmelsen m<sub>5</sub>. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

### Skydd mot störningar

**Huvudbyggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter ovan angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte riskerar att skadas i händelse av höga flöden från havet. Detta säkerställer markens lämplighet för bostäder med hänsyn till risk för översvämning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

### Takvinkel

#### Största takvinkel är 37 grader

Tillsammans med bestämmelse om minsta takvinkel är syftet att säkerställa att tak på tillkommande bebyggelse får en lutning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

#### Minsta takvinkel är 24 grader

Tillsammans med bestämmelse om största takvinkel är syftet att säkerställa att tak på tillkommande bebyggelse får en lutning som ansluter till omkringliggande bebyggelse och stadsbild i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

### Utformning

#### Tak ska utformas som sadeltak

Tillkommande bebyggelse ska utformas med sadeltak i syfte att anpassas till omgivningen och stadsbild, i enlighet med planens syfte och 2 kap. 6 § PBL.

### Utförande

**Permanenta höjdskillnader får inte vara brantare än 1:2 och ha en nivåskillnad större än 1,3 meter räknat från befintlig marknivå vid en dimensionerande last på 20 kPa (20 kN/m<sup>2</sup>). Vid brantare slänter, större nivåskillnader eller högre belastning krävs kompletterande geoteknisk utredning.**

Bestämmelsen tydliggör de förutsättningar som gäller för att säkerställa markens stabilitet. Syftet är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till jord- och bergförhållandena i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

### Ändrad lovplikt

**Marklov krävs även för ändring av markens höjdläge ovan 4,0 meter över angivet nollplan**

Bestämmelsen säkerställer att även mindre markhöjningar, som inte omfattas av den generella marklovsplikten, beaktas utifrån förutsättningarna för markens stabilitet. En marknivå på 4,0 meter över angivet nollplan motsvarar en nivåskillnad på 1,3 meter räknat från den nu lägsta marknivån inom planområdet på +2,7 meter. Syftet är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till jord- och bergförhållandena i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

# 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.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet till inlösen

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

### Rätt till inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

## 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, överensstämmelse 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.

### Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter för bostäder fastighetsbildas från Nordvik 1:179, Nordvik 1:37, Nordvik 1:42 (skifte 3) och Nordvik S:45. Mark där gemensamhetsanläggning för kvartersgata ska inrättas och där gång- och cykelväg ska anläggas ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet, företrädesvis Nordvik 1:54.

Exploatören ansöker om fastighetsbildning för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för inlösen av allmän platsmark. Förrättningskostnaderna bekostas av exploatören. Kostnadsfördelningen regleras i upprättat exploateringsavtal.

Allmän platsmark för natur samt kvartersmark för pumpstation ska överföras genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, företrädesvis Nordvik 1:54.

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser, se tabell 1.

## Fastigheter och rättigheter

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

| FASTIGHET/<br>RÄTTIGHET | FASTIGHETSÄTTIGA KONSEKVENSER<br>(bokstav/nummer i figur 6)  | MARKÖVERFÖRINGAR<br>(angiven areal är ungefärlig)                          |  |
|-------------------------|--|--|--|
|                         |  | ERHÅLLER<br>(nummer i figur 6)   | AVSTÅR<br>(nummer i figur 6)   |
| Nordvik 1:179           | Fastigheten ägs av exploatören och kommer att ges möjlighet till fastighetsbildning för bostadsändamål (A). Mark där gemensamhetsanläggning för kvartersgata upprättas ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet (B), företrädesvis Nordvik 1:54.   |  | 1470 m <sup>2</sup> (1)<br>35 m <sup>2</sup> (2)                           |
| Nordvik 1:37            | Fastigheten ägs av exploatören och kommer att ges möjlighet till fastighetsbildning för bostadsändamål (A). Mark där gemensamhetsanläggning för kvartersgata upprättas och gång- och cykelväg anläggs ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet (B), företrädesvis Nordvik 1:54.<br><br>En del av fastigheten tas i anspråk för allmän platsmark natur (C) och kvartersmark för pumpstation (D) som ska fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet, företrädesvis Nordvik 1:54.<br><br>En del av fastigheten (cirka 60 m <sup>2</sup> ) tas i anspråk för allmän platsmark gata (11). Omprövning av Nordvik GA:3 föreslås för att inkludera de delar som ligger på allmän platsmark med ändamål gata (E) som inte redan ingår i gemensamhetsanläggningen. | 1470 m <sup>2</sup> (1)<br>35 m <sup>2</sup> (3)<br>125 m <sup>2</sup> (5) | 1860 m <sup>2</sup> (6)<br>330 m <sup>2</sup> (7)<br>40 m <sup>2</sup> (8) |
| Nordvik 1:39            | En del av fastigheten (cirka 25 m <sup>2</sup> ) tas i anspråk för allmän platsmark gata (12). Omprövning av Nordvik GA:3 föreslås för att inkludera de delar som ligger på allmän platsmark med ändamål gata (E) som inte redan ingår i gemensamhetsanläggningen.   |  |  |
| Nordvik 1:42            | Fastigheten (skifte 3) är utlagd som kvartersmark där gång- och cykelväg ska anläggas. Fastigheten ska köpas in av exploatören och fastighetsregleras till lämplig exploatörsägd fastighet (A). Mark där gång- och cykelväg anläggs ska sedan fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet (B), företrädesvis Nordvik 1:54.  |  | 35 m <sup>2</sup> (3)<br>35 m <sup>2</sup> (4)                             |
| Nordvik S:4             | En del av vägsamfälligheten (cirka 570 m <sup>2</sup> ) tas i anspråk för allmän platsmark gata (E) längs Nordviksvägen.   |  |  |

|                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
| <p>Nordvik S:45</p> | <p>Samfällighet för dike tas i anspråk för kvartersmark (A) och allmän platsmark natur (C). Samfälligheten föreslås lösas in av exploatören och kommunen. Samfälligheten föreslås köpas av exploatören och fastighetsregleras till lämplig fastighet beroende på ändamål, företrädesvis Nordvik 1:37 för kvartersmarken och Nordvik 1:54 för allmän platsmark med ändamål natur. Mark där gemensamhetsanläggning för kvartersgata upprättas ska sedan fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet (B), företrädesvis Nordvik 1:54.</p> |  | <p>85 m<sup>2</sup> (5)<br/>15 m<sup>2</sup> (9)<br/>60 m<sup>2</sup> (10)</p> |
| <p>Nordvik GA:3</p> | <p>Omprövning av Nordvik GA:3 föreslås för att inkludera de delar som ligger på allmän platsmark med ändamål gata (E) som inte redan ingår i gemensamhetsanläggningen. Ingående fastigheter och andelstal behöver ses över och regleras i anläggningsförrättning av Lantmäteriet.</p>   |  |  |



Figur 6 – Karta med hänvisning till de fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar som redovisas i tabell 1.

## Rättigheter

### Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har införts på kvartersmark i planförslaget. Nya ledningar säkerställs med ledningsrätt. Eventuella ledningsrätter tillskapas genom ledningsförrättning.

### Servitut

Ett servitut eller annan rättighet behöver upprättas för att tydliggöra och säkerställa drift- och ansvarsförhållanden avseende dagvattenhanteringen från den allmänna gatan.

### Samfälligheter

Inom planområdet finns två samfälligheter: Nordvik S:4 och Nordvik S:45.

Del av samfälligheten för väg, Nordvik S:4, utgör allmän platsmark gata i planförslaget.

Samfälligheten för dike, Nordvik S:45, förlorar i och med exploateringen sitt syfte i aktuell sträcka och föreslås köpas av exploatören för att fastighetsregleras till lämplig fastighet beroende på ändamål, företrädesvis Nordvik 1:37 för kvartersmarken och Nordvik 1:54 för allmän platsmark med ändamål Natur.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för Nordviksvägen, Nordvik GA:3.

Föreslagen allmän platsmark gata längs del av Nordviksvägen föreslås få enskilt huvudmannskap och förvaltas av Nordvik GA:3. Ingående fastigheter och andelstal i gemensamhetsanläggningen behöver ses över i samband med planens genomförande för att säkerställa att ansvar för drift och underhåll är korrekt fördelade och i linje med planens intentioner.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter, exempelvis gator, gång- och cykelvägar, gårdsmiljöer och stråk för skyfallshantering.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

#### El-, bredband- och teleförsörjning

Ellevio. Skanova och Trafikverket är ledningsägare inom planområdet. Nätägarna ska kontaktas i god tid innan arbeten som kan påverka deras anläggningar påbörjas. Kostnader för eventuella omläggningar belastar exploatören.

#### Värme

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

#### Marksanering

En anmälan i enlighet med §28 i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver lämnas in till miljöförvaltningen och godkännas innan schaktarbeten påbörjas.

Förorenad jord behöver tas om hand och transporteras till en godkänd avfallsmottagare.

#### Vatten och avlopp

Kvartersmark kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledning kommer att krävas.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Tjörns kommun för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### **Brandvatten**

Kommunen ansvarar för brandvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse.

### **Dagvatten**

Dagvatten inom planområdet omhändertas enligt kommunens riktlinjer och den framtagna dagvatten-, VA- och skyfallsutredningen (2024). Kvartersmark kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

### **Geoteknik**

Val av grundläggningsmetod undersöks och beslutas om i samband med genomförandet. Enligt geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) bör byggnader grundläggs med pålning och golvet bör göras fribärande inom de delar där lera förekommer. Byggnader i en våning kan eventuellt kompensationsgrundläggas. För att undvika sättningsproblematik vid markuppfyllnader kommer det troligtvis krävas lättfyllningar.

En inspektion av samtliga bergsslänter och skärningar rekommenderas inom 20 år efter planens genomförande för att bedöma om stabiliteten har påverkats.

### **Grundvatten**

Permanent grundvattensänkning bör undvikas för att minska risken för sättningar inom och utanför planområdet. Ledningsgravar kan behöva utföras med strömningsavskärande fyllning och underliggande magasin kan behöva utföras täta.

### **Markarbeten**

Markarbeten ska påbörjas innan häckningssäsong för fåglar.

### **Utbyggnad allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark natur och ansvarar för utbyggnaden av denna.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän platsmark gata. Exploatören ansvarar för utbyggnad av denna och för anslutning till Hamngatan.

Mark för allmän platsmark behöver tas i anspråk på fastigheterna Nordvik 1:37, Nordvik 1:39, Nordvik S:4 och Nordvik S:45. Avtal angående fastighetsreglering ska tecknas med berörda fastighetsägare.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmänna VA- och dagvattenledningar.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen. Exploatören står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Finansieringen av utbyggnaden inom planområdet regleras i ett kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören som ska tecknas innan detaljplanen antas.

### **Planavgift**

Inga planavgifter tas ut i samband med bygglov enligt detaljplan.

### **Inlösen**

Fastigheterna Nordvik 1:37 och Nordvik S:45 ska överlåta mark till allmän plats natur till kommunen. 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.



Kostnader för inlösen kommer att åläggas exploatören och regleras i exploateringsavtal.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En omprövning av Nordvik GA:3 föreslås till följd av planens genomförande. Ersättning ska utgå enligt anläggningslagen. Kostnader för omprövning och ersättning åläggs exploatören.

En gemensamhetsanläggning ska inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt för flera fastigheter inom bostadsområdet. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta bildandet av denna.

### **Drift allmän plats**

Kommunen får ökade kostnader för drift och skötsel för allmän plats natur och den dagvattenhantering som föreslås här.

Enskilt huvudmannskap föreslås för allmän plats gata. Gemensamhetsanläggningen Nordvik GA:3 föreslås ansvara för drift och skötsel.

### **Drift vatten och avlopp**

Kommunen får ökade kostnader för drift och skötsel av det nybyggda VA-nätet och dagvattenhantering inom planområdet.

### **Kvartersmark**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv, bygglov, lantmåteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband-, fjärrvärme och VA-ledningar med mera.

Försäljning av färdigutbyggd kvartersmark genererar intäkter till exploatören.

## **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 överlåtten mark, inlösen av allmän plats, ansvar för utbyggnad av allmän plats, flytt av ledningar, säkerhet, fastighetsbildningsfrågor, ansökan om vattenverksamhet med mera.

Åtgärder på och i anslutning till vägområdet för väg 721, Hamngatan, ska regleras i avtal med Trafikverket. Avtalet ska vara undertecknat innan planen tas upp för antagande.

### **Tidplan**

Genomförandet av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Föreslagen kulvertering av diket genom planområdet och eventuellt byte av vägtrumman under Nordviksvägen innebär vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Vattenverksamhet är anmälnings- eller tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Gällande detaljplaner

- Byggnadsplan Nordvik-Nötsäter, 14-STE-2434, antagen 1964
- Detaljplan för Kålgården i Skärhamn, 1419-P91/11, laga kraft 1991-10-15

### Grundkarta

- Grundkarta 2025-02-13

### Översiktsplan

- Översiktsplan 2013, 2014-05-16
- Möjligheternas ÖP 2040 (granskningsförslag till ny översiktsplan), 2024-07-05
- Planeringsstrategi för Tjörns kommun, 2024-05-16

### Miljöbedömning

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-20
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-06-13

### Övriga kommunala styrdokument

- Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027, 2023
- Naturvårdsprogram för Tjörns kommun, 2008

## Utredningar

- Gestaltungsprogram, Arkitektbyrån Design, 2024-12-09
- Laboratorieanalysresultat från markmiljöundersökning, Tyréns, 2024-07-02
- Landskapsanalys, Arkitektbyrån Design, 2024-12-09
- Naturvärdesinventering, AFRY, 2023-06-15
- PM Fågelinventering, Sweco, 2024-04-12, rev 2024-09
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2024-07-08 , rev. 2025-01-29
- Solstudie, Arkitektbyrån Design, 2025-02-26
- Trafikbuller, Akustikverkstan, 2024-07-03
- Trafik- och kapacitetsutredning, GFS Konsult, 2024-12-13
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, GFS Konsult, 2024-12-13

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Planområdet består till största del av mark som inte är planlagd. Den nordvästra delen av planområdet omfattas av detaljplan 1419-P91/11, laga kraft 1991, där bostadsändamål medges. Byggnader får uppföras till högst två våningar med en byggnadshöjd på sex meter.

### Planbesked

Planbesked för Nordvik 1:37 gavs 2011-04-27 med prioriteringsordning 2. Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade 2017-06-07 §143 om komplettering av den tidigare planansökan med prioritetsordning 1, efter att det inkommit en ny skiss med förändrat utformningsförslag. Skissen visar ett förslag med flerbostadshus, vilket överensstämmer med översiktsplanen och tätortsstudie för Skärhamn. Planavdelningen ser positivt på det nya förslaget om det kan anpassas till platsens aktuella förhållanden.

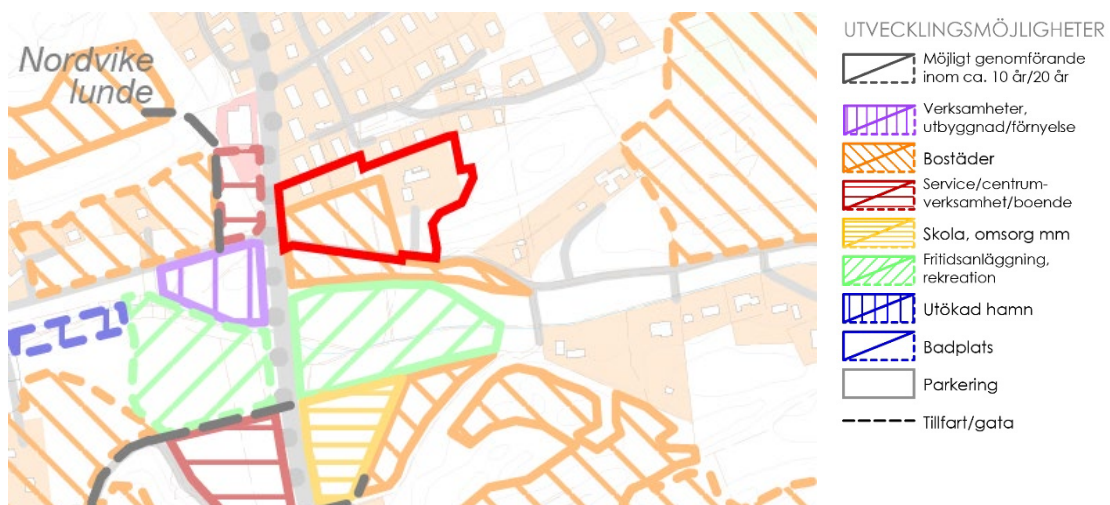
### Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan antogs 2013 och aktualiserades 2016. För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan. Förslaget till ny översiktsplan var på granskning under hösten 2024. Planförslaget bedöms vara förenligt både med nuvarande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan.

### Översiktsplan 2013

Översiktsplanens förslag till framtida markanvändning utgår från inriktningen att bebyggelsen och transportsystemet ska samordnas. Nybyggnationer ska prioriteras inom eller i anslutning till kommunens tätorter i syfte att bibehålla och utveckla befintlig service och infrastruktur. Utvecklingen ska vara varsam och anpassas till kommunens stora naturvärden och känsliga kulturmiljöer. Tätorterna ska kompletteras och utvecklas från de inre delarna och växa utåt. Ett varierat bostadsutbud ska eftersträvas.

I samband med översiktsplanen togs det fram en tätortsstudie för Skärhamn i syfte att konkretisera ortens fysiska utveckling på lång sikt. Stora delar av tätortsstudien har införlivats i översiktsplanen. Planområdet ingår i ett utvecklingsområde för bostäder i form av småhus och flerbostadshus med mindre lägenheter.



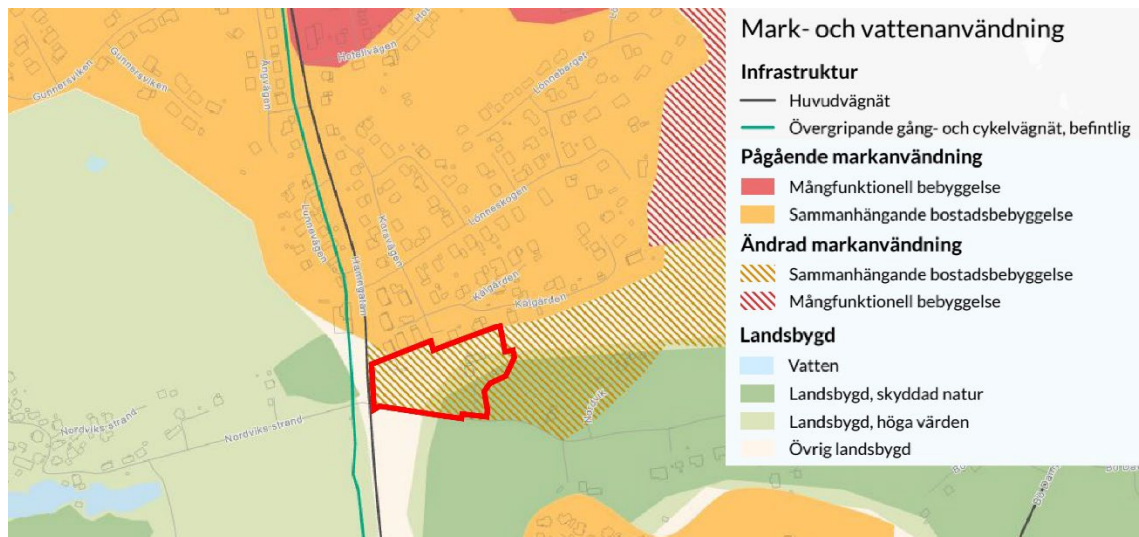
Figur 7 – Utdrag ur markanvändningskartan för Skärhamn i kommunens översiktsplan (2013). Aktuell planområde är markerat med röd linje.

### Granskningsförslag till ny översiktsplan

I granskningsförslaget till ny översiktsplan anges att bebyggelseutvecklingen ska koncentreras till serviceorterna för att stärka underlaget för och dra nytta av närheten till befintlig service. Skärhamn ska fortsätta utvecklas som Tjörns centralort med stort utbud av samhällsservice, handel, kultur, bostäder och arbetsplatser. Skärhamn bedöms kunna utvecklas med cirka 600-1200 bostäder. Det är angeläget att hushålla med marken och få sammanhängande, trygga stråk.

Befintliga bostadsområden föreslås förtätas och kompletteras där det är möjligt med hänsyn till kringliggande bebyggelse, trafikutformning och påverkan på landskapsbilden. Vid planläggning av nya bostäder ska varierade boendeformer eftersträvas. Gröna stråk och områden som är viktiga för rekreation, den biologiska mångfalden eller omhändertagande av dagvatten ska värnas. Allmänna platser, stråk och offentliga miljöer ska utformas så de är trygga, säkra och tillgängliga för alla. Sammanhängande vägnät ska eftersträvas, särskilt för gång- och cykeltrafikanter.

Planområdet ingår i ett utpekad utbyggnadsområde för bostäder i varierande bostadsformer, eventuellt med inslag av verksamheter. Området bör angöras från Hamngatan vid befintlig korsning. Sammanhängande gång- och cykelstråk bör skapas till Kålgården/Korsvägen.



Figur 8 – Utdrag ur markanvändningskartan i granskningsförslaget till ny översiktsplan (2024). Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

### Övriga kommunala styrdokument

#### Bostadsförsörjningsprogram 2024-2027

Kommunens bostadsförsörjningsprogram (2023) anger mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen 2024-2027. Tjörns kommun har ett ensidigt bostadsbestånd samtidigt som en åldrande befolkning medför ett ökat behov av fler boendetyper. Genom att bygga hyresrätter kan småhus i det befintliga beståndet frigöras så att yngre och barnfamiljer kan flytta till kommunen. Huvudstrategin för bebyggelseutvecklingen är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i eller i anslutning till kommunens serviceorter, däribland Skärhamn. Det ska finnas ett brett utbud av bostäder i varierande upplåtelseformer och storlekar för att stärka den sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarheten.

#### Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsprogram (2008) utgör ett kunskapsunderlag som ska användas som verktyg vid all fysisk planering som kan påverka naturmiljön eller landskapsbilden i kommunen. Programmet innehåller en förteckning över kommunens viktigaste naturvårdsobjekt med tillhörande naturvärdesbedömning och naturvärdesklass (1-3). Planområdet tangerar naturvårdsobjektet Häle mosse-Bö Tjärn som bedöms inneha naturvärdesklass 1 (unika värden).

## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Planområdet tangerar riksintresse för flyg i form av ett MSA-område (minimum safety altitude) för Landvetter flygplats.

### Högexploaterad kust

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust; kust- och skärgårdsområdet från Brofjorden till Simpevarp (4 kap 4 § MB). 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

### Jordbruksmark

Nordviks dalgång karaktäriseras av jordbruks- och betesmarker och ingår delvis i ett större sammanhängande odlingslandskap som Länsstyrelsen pekat ut som regionalt värdefullt (Bevarandeprogram för odlingslandskapets natur- och kulturmiljövärden, 1992). Planområdet tangerar det värdefulla odlingslandskapet och utgörs av mark som tidigare brukats för jordbruk. Marken bedöms fortsatt vara brukningsvärd, men området är litet (0,6 ha), fragmenterat och avskilt från det omgivande odlingslandskapet genom Hamngatan, Nordviksvägen och bergspartier. Marken har legat i träda sedan en lång tid tillbaka eftersom den inte ansetts vara rationell att bruka. Marken är inte registrerad som jordbruksblock hos Jordbruksverket.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet. Luftkvaliteten i Tjörns kommun är överlag god och MKN för luft överskrids inte inom eller i anslutning till aktuellt planområde.

### Vatten

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

Recipient för planområdet är Skärhamnområdet som omfattas av MKN. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig baserat på miljökonsekvenstypen övergödning och kvalitetsfaktorerna växtplankton och övergödning. Den kemiska statusen uppnår ej god status eftersom ett flertal prioriterade ämnen inte uppnår god status. Orsaken kan härledas till påverkan från långväga luftburna föroreningar. I dagsläget saknas det tekniska förutsättningar att åtgärda problemen, men halterna får inte öka.

## Natur

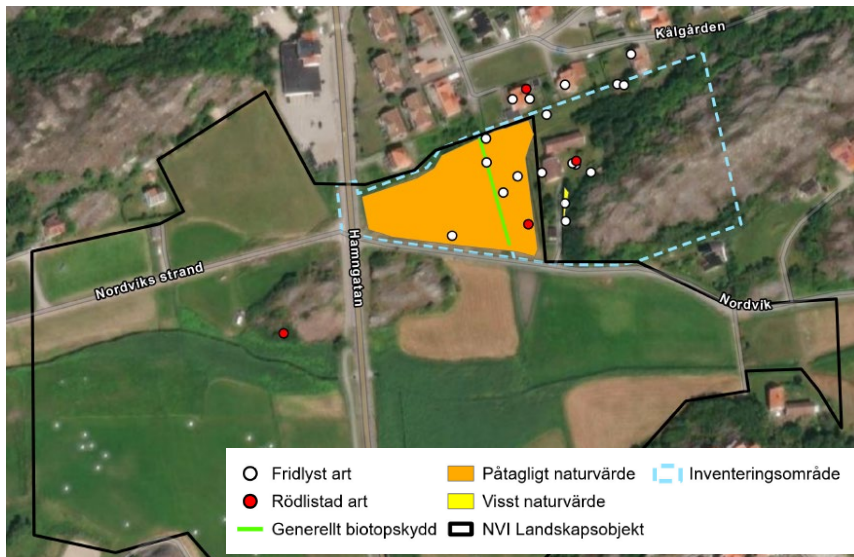
### Naturvärden

Planområdet tangerar ett större sammanhängande område som bedöms inneha ett högt till unikt naturvärde (klass 1 av 3) i kommunens naturvårdsprogram (2008); Häle mosse-Bö Tjärn. Området inrymmer botaniskt värdefulla betesmarker och våtmarker. Inom området kan det finnas delar med lägre naturvärden.

En naturvärdesinventering (AFRY, 2023) har genomförts för att identifiera och bedöma planområdets naturvärden och betydelse för biologisk mångfald. Det landskapsrum som

planområdet och närliggande ängs- och betesmarken ingår i bedöms utgöra ett väldigt värdefullt landskapsobjekt med hänvisning till det stora antal fågelobservationer som gjorts i området.

Inom planområdet har två naturvärdesobjekt identifierats: berg och sten (klass 4 – visst värde) respektive ängs- och betesmark (klass 3 – påtagligt värde). Bergsklipporna utgör livsmiljö för torrälskande växt- och djurarter och erbjuder gömställen för insekter. Betesmarken utgörs av äldre jordbruksmark som är artrik med en flora som indikerar näringsrika markförhållanden. Livsmiljön erbjuder födosöksområden för vissa insekts- och fågelarter.



Figur 9 – Karta över inventerade naturvärdesobjekt (AFRY, 2023).

## Artskydd

### Fåglar

Alla vilt förekommande fåglar i Sverige är fredlysta i enlighet med 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Detta innebär att det är förbjudet att avsiktligt döda eller störa fåglar respektive förstöra eller skada deras ägg och bon. Även negativ påverkan på en fågelarts livsmiljö kan utgöra en förbjuden störning. Förbudet mot att störa fåglar gäller inte åtgärder som saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta en fågelpopulation.

En fågelinventering (Sweco, 2024) har genomförts för att kartlägga planområdets häckande fågelfauna och de arter som på något vis nyttjar området. Resultatet visar att det finns en relativt stor fågelmångfald i närområdet, vilket kan härledas till havsmiljöerna runt Nordviksstrand. Planområdet bedöms dock ha låg betydelse för naturvårdsintressanta fågelarter på grund av dess karaktär, brist på miljövariation och höga mänskliga påverkan. Förekommande fågelarter är främst triviala arter utan striktare lagligt skydd. Totalt noterades nio rödlistade fågelarter i anslutning till planområdet, varav endast två noterades nyttja planområdet (gråkråka och stare).

### Gullviva

Flera exemplar av gullviva har noterats i den östra delen av området. Växten har med stor sannolikhet spridit sig från en tidigare trädgård som funnits på platsen. Gullviva är fredlyst i enlighet med 8 och 9 § artskyddsförordningen (2007:845). Det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växten med rötterna. Dispens kan ansökas om hos Länsstyrelsen.

### Biotopskydd

Inom planområdet finns ett dike som omfattas av generellt biotopskydd för småvatten i jordbrukslandskap. Diket ligger mellan ängen och betesmarken och är bevuxet med vass. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön (7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken).

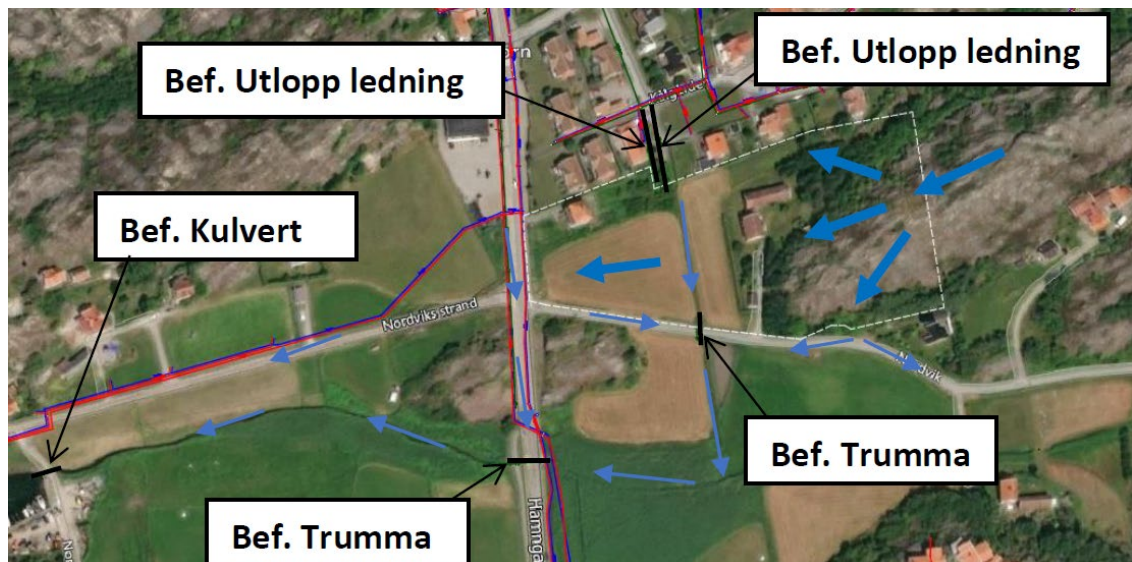
## Miljö

### Dagvatten

Planområdet ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I planområdets norra del, i höjd med befintligt dike, mynnar två allmänna dagvattenledningar från bostadsområdet i norr. Kommunen håller för närvarande på att utreda ledningarnas funktion.

I utförd VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (GFS, 2024) har förutsättningarna för befintlig dagvattenhantering kartlagts. Förutom det dagvatten som uppstår inom planområdet tillförs dagvattenflöden från närliggande områden genom allmänna dagvattenledningar som mynnar ut i planområdet och från ytavrinning från bergspartierna i öster. Det dagvatten som inte infiltreras eller tas upp av växtlighet på ängsmarken inom planområdet avrinner via diken till ett gemensamt utlopp i en vägtrumma under Nordviksvägen. Dagvatten från Nordviksvägen avrinner via dike söder om vägen mot vägtrummans utlopp i ett åkerdike. Härifrån leds dagvattnet vidare mot recipienten via en vägtrumma under Hamngatan. Dagvatten från berörd del av Hamngatan avrinner söderut längs vägen mot vägdiken som ansluter till vägtrumman.

Vägtrumorna under Nordviksvägen och Hamngatan bedöms ha kapacitet för nuvarande dagvattenflöde och vara i gott skick.



Figur 10 – Avrinningsvägar för dagvattenflöden (GFS Konsult, 2024).

### Föroreningar i mark och vatten

Fastigheterna inom planområdet är inte identifierade som potentiellt förorenade eller riskklassade enligt MIFO (Metod för inventering av förorenade områden) i Länsstyrelsens databas.

På fastigheten Nordvik 1:179 har det tidigare funnits en dieseltank ovan mark. Det förekommer även misstankar om nedgrävning av avfall. En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts för att undersöka om det finns föroreningar i marken. Provtagning av yttlig jord har skett inom tre områden på fastigheten; område A och B med anledning av misstänkt oljespill och område C med anledning av misstänkt nedgrävning av avfall. Laboratorieanalysresultat från markmiljöundersökningen (Tyréns, 2024) har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Inom område A och B ligger samtliga halter under riktvärden för KM. Inom område C ligger halten av PFAS-4 över riktvärden för MKM och halten av PAH-H ligger över riktvärden för KM. Inom området noterades mycket avfall under marken i form av plastdunkar, presenning, kastrull med

mera, varför avschaktning av hela fastigheten behöver göras. Övriga parametrar ligger under riktvärden för KM.



Figur 11 – Placering av provtagningsområden A, B och C inom fastigheten Nordvik 1:179 (Tyréns, 2024).

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ansluter till Hamngatan som utgör en källa för vägtrafikbuller.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vidare bör det gå att anordna en uteplats som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån för uteplats får inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan klockan 06-22.

### Risk för olyckor

Planområdet gränsar till Hamngatan som är en huvudled på Tjörn. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas är Hamngatan inte utpekad som primär eller sekundär transportled för farligt gods. Eventuella transporter med farligt gods bedöms inte ske i den omfattning att riskerna behöver utredas närmre för aktuellt planförslag.

### Risk för översvämning

#### Högt vattenstånd

I handboken Stigande vatten (Länsstyrelsen, 2011) har översvämningsrisken längs kusten kartlagts i fyra översvämningszoner. I zon 1, som motsvarar zonen för beräknat högsta havsvattenstånd, är sannolikheten för en översvämning som lägst och inom denna zon bör bostadsbebyggelse placeras. Enligt Faktablad kusten version 3.0 (Länsstyrelsen, 2023) motsvarar zon 1 en marknivå ovan +3,2 meter (RH2000) för mätstationen Stenungssund med tidsperspektivet 2100. Tjörns kommun har dock beslutat att fortsätta tillämpa den tidigare rekommenderade nivån på +3,4 meter för färdig golvnivå på planerad bostadsbebyggelse.

Planområdet ligger inom ett område som kan påverkas av framtida havsnivåhöjningar. Stora delar av befintlig ängsmark har en marknivå på +2,7–3,2 meter.

Vid en översvämningshändelse är det viktigt att vägar till och från byggnader är framkomliga. Framtagen VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (GFS Konsult, 2024) anges att vattendjupet får vara högst 0,2 meter för att säkerställa utryckningsfordons framkomlighet.

Marknivån för Nordviksvägen varierar från +3,4 meter i korsningen med Hamngatan till som lägst +2,7 meter i höjd med vägtrumman där diket passerar.



## Skyfall

I framtagna VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (GFS Konsult, 2024) har en översiktlig skyfallsanalys utförts för att visa på översvämmade områden och rinnvägar inom planområdet, se Figur 12. Skyfallsanalysen utgår från befintlig topografi och ett klimatanpassat 100-årsregn.

Vid skyfall sker en uppdämning av dagvatten i planområdets lågpunkt i anslutning till befintlig vägtrumma under Nordviksvägen. Skyfallsflöden avrinner sedan över Nordviksvägen mot mer låglänta åkermarksområden i söder.



Figur 12 – Flödesvägar och översvämmade områden vid ett 100-årsregn (GFS Konsult, 2024).

## Risk för ras, skred och erosion

Planområdet och dess närområde finns inte upptaget som ett akksamhetsområde i Sveriges geologiska undersöknings (SGUs) kartering över områden med naturlig risk för jordskred.

Enligt upprättat geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) bedöms släntstabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande under nuvarande förhållanden. I huvudsak bedöms även bergsslänterna och naturligt förekommande block vara stabila. Problem med isbildning och frostsprängning förväntas i bergsslänterna, vilket kan påverka bergsstabiliteten över tid.

## Risk för radon

Planområdet klassas som mellan lågradommark och normalradonmark i enlighet med utförda mätningar redovisade i geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024).

## Geotekniska förhållanden

Enligt upprättat geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) bedöms jordlagren i huvudsak utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av siltig skalsand, silt, sand och torrskorpesilt med ett jorddjup på cirka 0,5-2 meter. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 15-40 procent. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Lera finns på cirka tre till tio meters djup. I den nordöstra delen av planområdet saknas lera. Leran har provtagits ned till cirka tre meters djup. Leran kan innehålla skal och är i regel siltig. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 65–75 procent och konflytgränsen till mellan 50–65 procent. Skjuvhållfastheten, med hänsyn till konflytgränsen, uppgår till cirka 10–20 kPa. Leran bedöms vara normalkonsoliderad, vilket innebär att den inte kan påföras ytterligare belastning utan att långtidssättningar riskerar att uppstå.

Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmre. Sonderingarna har i regel trängt ner mellan 0,2–2 meter och stoppat mot sten, block eller berg.

Berggrunden inom planområdet utgörs huvudsakligen av grå gnejs som är ställvis veckad. Naturligt bildade sprickor genomslår all berggrund. Bergsslänterna lutar brant i vissa partier.

## Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom planområdet har inte uppmätts. Enligt bedömning i geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) ligger den övre grundvattennivån cirka 0,5–1 meter under markytan. Under nederbördsrika perioder bedöms grundvattennivån kunna stiga till i nivå med markytan och under torrperioder sjunka till cirka 1–2 meter under markytan.

Förutsättningarna för infiltration bedöms vara begränsade då marken i huvudsak består av lera.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen känd fornlämning. Eftersom området är lågt beläget, har varit täckt av vatten till sen järnåldern och marken utgörs av lera är risken för okända fornlämningar liten.

Uppe på bergsklipporna, cirka 30 meter öster om planområdet, finns en fornlämning i form av ett röse (RÅA Stenkyrka 69:1).

## Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare varit bebyggt med en villa ut mot Hamngatan i väster och en mindre gård, Nordeviks gård, i anslutning till bergsklipporna i öster. Byggnaderna har rivits och planområdet är idag obebyggt.

I norr gränsar planområdet till ett befintlig villaområde som uppförts under olika tidsepoker. Bebyggelsen består i huvudsak av 1,5-planshus i trä men det finns inslag av tegel. En hög sockel av sten är vanligt förekommande. Röda och grå sadeltak dominerar och fasaderna har en varierande färgskala i vitt, beige, gult och rött.



Figur 13 – Befintlig villabebyggelse som ansluter i nordväst, sett från planområdet.



Figur 14 – Befintlig villabebyggelse som ansluter i nordöst, sett från planområdet.

## Landskapsbild

Landskapet kring Skärhamn utgörs av ett karaktäristiskt bohusslänskt kustlandskap med kala bergspartier och smala dalgångar. Planområdet ligger i anslutning till Nordviks smala dalgång. I kommunens tätortsstudie för Skärhamn (2006) konstateras att Nordviks dalgång har betydelse för landskapsbildningen och att dalgången inrymmer öppna partier som är känsliga för exploatering.

## Grönstruktur

Planområdet är obebyggt och består i huvudsak av betesmarker i väst och bergsklippor i öst med träd och buskar på de lägre partierna. Ett dike med vass löper genom området i nordsydlig riktning. Inom området finns det inslag av trädgårds- och prydnadsväxter som spår från den bondgård med bostadshus som tidigare funnits på platsen.

## Topografi

Planområdet består i huvudsak av låglänta och flacka partier med ängsmark. Marknivån varierar från +2,7 meter i väster till cirka +4,0 meter i öster. I öster ansluter ängsmarken till bergsklippor på uppemot +17 meter inom planområdet. Bergsklippornas högsta punkt öster om planområdet uppgår till +26 meter.

## Sociala förutsättningar

Planområdet är obebyggt och utgörs till största del av ängsmark. Området är otillgängligt och bedöms inte ha någon tydlig social funktion för boende och besökare i området. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde är det tänkbart att delar av området har viss betydelse för exempelvis lek och rekreation. Genom planområdet finns det en upptrampad stig som används för att gena mellan Nordviksvägen och Korsvägen.

I omgivningarna finns god tillgång till naturområden för rekreation. Ungefär en kilometer nordväst om planområdet finns det en anordnad badplats.

För skolbarn finns en skolväg i blandtrafik på lågfartsgator genom bostadsområdet i norr och ett övergångsställe över Kroksdalsvägen vid cirkulationsplatsen vid Enebacken/Hvitfeldtskatan. Enligt bedömning i utförd trafik- och kapacitetsutredning (GFS Konsult, 2024) är detta en trygg och säker skolväg.

## Service

Skärhamn är Tjörns centralort med ett stort utbud av samhällsservice. Cirka 600 meter norr om planområdet finns det matbutik, vårdcentral och bibliotek. Skärhamns förskola och skola ligger cirka 1,5 kilometer nordöst om planområdet.

## Trafik

### Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Hamngatan i väster och Nordviksvägen i söder. Planområdet angörs från Nordviksvägen via en grusväg i den östra delen av planområdet.

Hamngatan, väg 721, är en statlig väg som förbinder väg 169 i söder med Skärhamns centrum. Hastighetsbegränsningen är 40 kilometer i timmen i höjd med planområdet. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) beräknas vara mellan 2500-2900 fordon (GFS Konsult, 2024).

Nordviksvägen är en enskild väg som kräver behörigt tillstånd. Hastighetsbegränsningen är 30 kilometer i timmen. Gatan är cirka fyra meter bred och det kan vara svårt för bilar att mötas. Gatubelysning saknas.

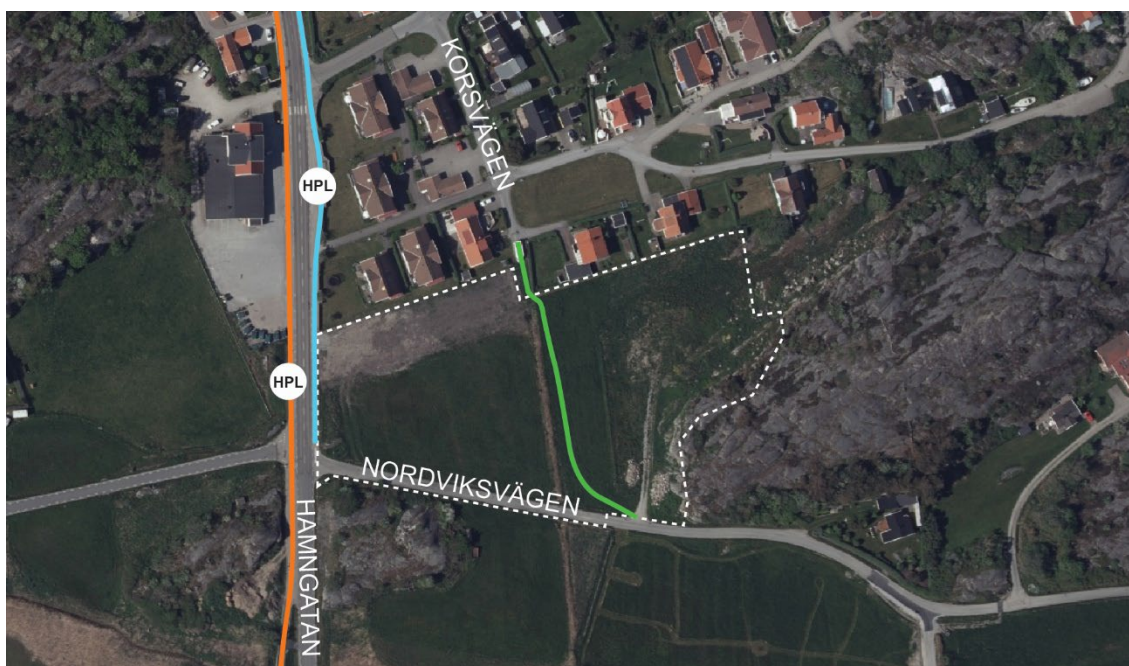
Korsningen mellan Hamngatan och Nordviksvägen är en fyrvägs korsning. Från Nordviksvägen gäller stopplikt.

### Gång-, cykel och mopedtrafik

Längs den västra sidan av Hamngatan finns det en gång- och cykelbana som är del av det övergripande gång- och cykelvägnätet. Längs den östra sidan av Hamngatan finns det en trottoar. Det närmsta övergångsstället ligger cirka 100 meter norr om planområdet.

Gång-, cykel och mopedtrafik sker i blandtrafik längs Nordviksvägen.

Parallellt med diket genom planområdet finns det en upptrampad stig som förbinder Nordviksvägen och Korsvägen.



Figur 15 – Befintlig gång- och cykelväg (orange linje), trottoar (blå linje) och stig (grön linje). Hållplatser är markerade med vit cirkel. Planområdet är illustrerat med vitstreckad linje. Källa flygfoto: Lantmäteriet.

### Kollektivtrafik

Hamngatan trafikeras av busslinjerna 962 och 964 samt av skolbussar. Linje 962 går mellan Fagerfjäll och Bleketskolan med några avgångar per dag. Linje 964 går mellan Aröd och Bleketskolan med en avgång på morgonen och två avgångar på eftermiddagen. Den närmsta hållplatsen Skärhamn Stycket ligger cirka 60 meter norr om planområdet. För att nå hållplatsen i södergående riktning hänvisas till ett övergångsställe cirka 100 meter norr om planområdet.

Västtrafik har meddelat att Tjörn Express från och med 2026 kommer att trafikera hållplatsen Skärhamn Stycket. Tjörn Express trafikerar mellan Nils Ericson Terminalen via Stenungsund till Aröd.

## **Teknik**

### **Vatten och avlopp**

Det finns inga kommunala vatten-och avloppsledningar inom planområdet. Längs Hamngatan finns en trycksatt avloppsledning och en vattenledning som ingår i det kommunala VA-nätet.

### **EI**

Ellevio har ledningar i området. Längs Hamngatan har Trafikverket ledningar för belysning.

### **Fiber**

Skanova har ledningar i området.

# Konsekvenser

## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka MSA-området (minimum safety altitude) för Landvetter flygplats negativt.

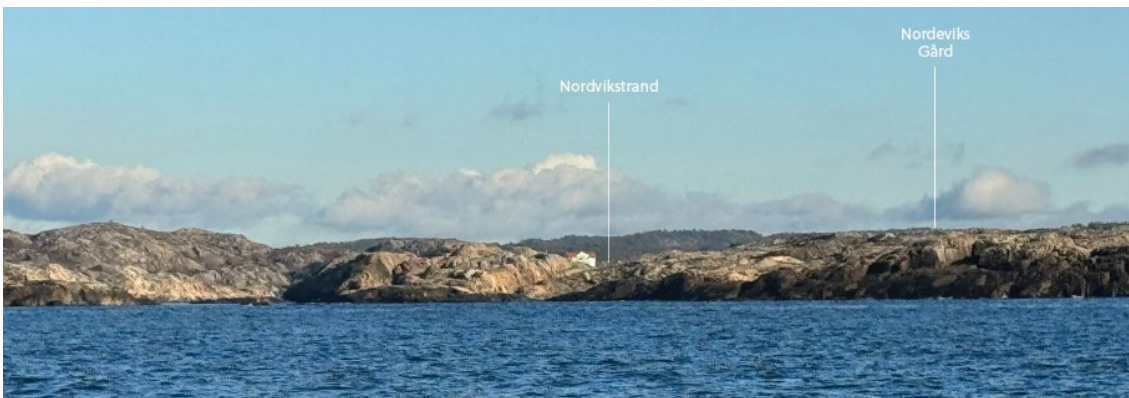
### Högexploaterad kust

En landskapsanalys (Arkitektbyrå Design, 2024) har tagits fram för att tydliggöra hur den föreslagna bebyggelsen kan påverka landskapsbilden och riksintresset för högexploaterad kust. Bedömningen är att den höjdskala som planförslaget medger kommer att påverka landskapsprofilen i närområdet, se Figur 16. Påverkan bedöms dock inte bli påtaglig eftersom bebyggelsen följer de naturliga linjerna i landskapet. Bebyggelsen bedöms inte påverka den visuella upplevelsen av kustens särprägel eftersom bebyggelsen skymms av framförliggande bergsklippor i skärgårdslandskapet, se Figur 17.

För en fördjupad beskrivning av planförslagets påverkan på landskapsbilden, se *Natur – Landskapsbild*.



Figur 16 - Illustration över planförslagets påverkan på landskapsprofilen, sett från viken i Nordvikstrand (Arkitektbyrå Design, 2024).



Figur 17 - Illustration över planförslagets påverkan på den visuella upplevelsen av kusten, sett från havet i Hjärterö fjord (Arkitektbyrå Design, 2024).

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark bebyggs. I enlighet med 3 kapitlet 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunens bedömning är att dessa villkor är uppfyllda, vilket motiveras nedan.

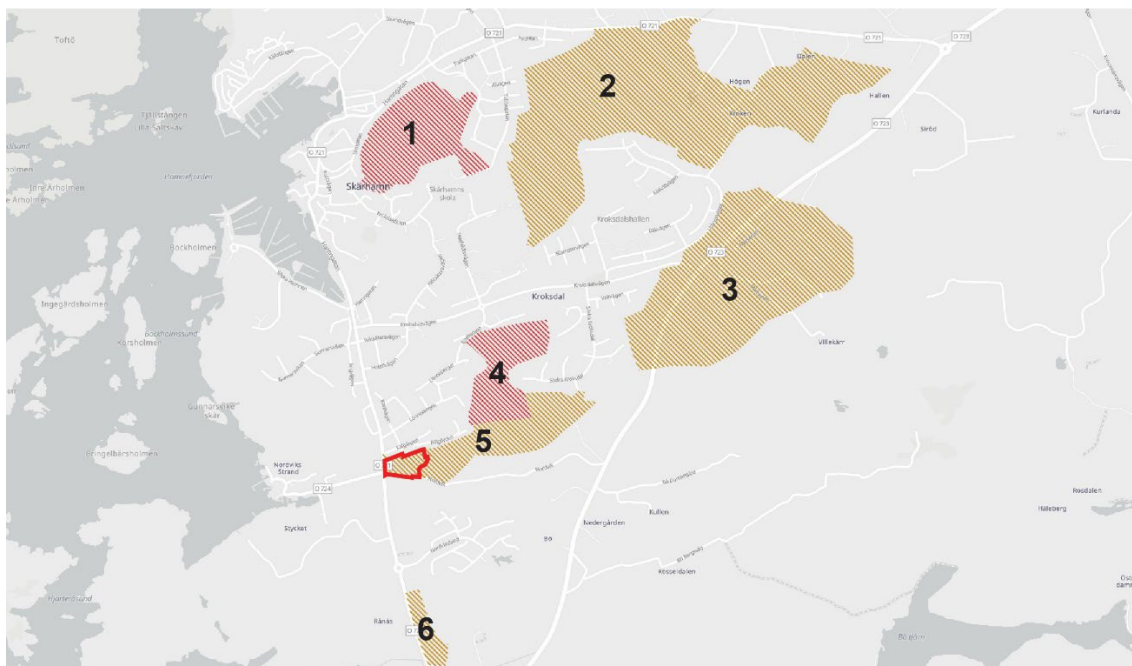
Planförslaget begränsar eller försvårar inte brukning av närliggande jordbruksmarker eftersom planområdet utgör ett fragmenterat och tydligt avgränsat markområde, som idag ligger i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse.

### Väsentligt samhällsintresse

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för utbyggnad av flerbostadshus, radhus och kedjehus. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett angeläget allmänt intresse och en förutsättning för att kommunen ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Tjörns kommun har ett ensidigt bostadsbestånd av småhus samtidigt som en åldrande befolkning medför ett ökat behov av fler boendetyper. Planförslaget möjliggör en utökning och komplettering av befintlig bostadsbestånd vilket ger förutsättningar för nödvändiga flyttkedjor i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning (2023), gällande översiktsplan (2013) och förslag till ny översiktsplan (2024).

### Alternativa lokaliseringar

Huvudstrategin för Tjörns kommuns bebyggelseutveckling är att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning inom eller i anslutning till befintliga serviceorter. Kommunen bedömer att det behöver finnas en planberedskap för samtliga serviceorter så att de kan utvecklas oberoende av varandra. Med bakgrund i detta ställningstagande har alternativa lokaliseringar för att uppnå syftet med aktuellt planförslag begränsats till Skärhamn.



Figur 18 – Markanvändningskarta över utbyggnadsområden för bostadsbebyggelse (gulskrafferade ytor) och blandad bebyggelse (rödskrafferade ytor) i Skärhamn, granskningsförslag till ny översiktsplan (2024). Planområdet är illustrerat med röd linje.

I granskningsförslaget till ny översiktsplan (2024) presenteras kommunens nuvarande bedömning av vilka markområden som är mest lämpade för bostadsbebyggelse. Inom eller i direkt anslutning till Skärhamn finns sex utpekade områden, se Figur 18. Område 1-3 och 5 återfinns helt eller delvis i gällande översiktsplan (2013). Övriga utpekade utbyggnadsområden i gällande översiktsplan har redan genomförts eller bedöms inte längre vara lämpliga för bostadsändamål. Aktuellt planförslag utgör den västra delen av område 5.

Granskningsförslaget till ny översiktsplan rymmer fler bostäder än vad översiktsplanen tar höjd för, eftersom det finns en osäkerhet kring vilka projekt som är genomförbara och när. I ett längre perspektiv är det troligt av merparten av de utpekade utbyggnadsområdena i Skärhamn kommer behövas för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar. Områdena ska därför inte ses som alternativa till varandra. Det handlar snarare om i vilken ordning och i vilken omfattning som markens lämplighet för bostadsändamål bör och kan prövas i en detaljplan.

För att kommunen ska kunna initiera nödvändiga flyttkedjor är det viktigt att tillkommande bostadsområden kan erbjuda attraktiva bostäder för den åldrande befolkningen. I kommunens bostadsförsörjningsprogram (2023) konstateras att ett centralt läge med närhet till målpunkter och service är efterfrågat av många äldre. Utifrån detta perspektiv bedöms område 1, 4, 5 och delvis område 2 vara de mest fördelaktiga.

Förutom platsens läge är planeringsförutsättningarna en viktig parameter eftersom detta påverkar tidshorizonten och genomförbarheten för projektet och därigenom kommunens möjlighet att i närtid bemöta nuvarande bostadsbehov. Tidsåtgången och osäkerheten ökar generellt med planområdets omfattning och komplexitet. Område 1-3 är storskaliga och det behöver tas ett helhetsgrepp kring strukturella frågeställningar innan en planläggning kan påbörjas. Inom område 1-2 bedöms påverkan på landskapsbilden och riksintresset för högexploaterad kust till följd av exponerade bergspartier dessutom bli en kritisk fråga med osäkert utfall. Utifrån detta perspektiv bedöms områdena 4, 5 och 6 vara mest fördelaktiga, eftersom de är mer småskaliga och tydligt avgränsade områden. Inom område 4 betonas dock vikten av samhällsservice och att marken delvis kan behövas för framtida skoletablering. Det är därför osäkert i vilken omfattning som område 4 är aktuellt för bostadsutveckling. Inom område 5 och 6 bedöms planeringsförutsättningarna vara relativt överskådliga och hanterbara. Den östra delen av område 5 kräver dock översyn gällande möjlig angöring och påverkan på landskapsbilden eftersom det ligger inom ett kuperat bergsområde.

Sammanfattningsvis bedöms det aktuella planområdet vara det enda markområde inom Skärhamn som kan uppnå planens syfte på ett tillfredsställande sätt. Här finns goda förutsättningar för att i närtid kunna komplettera befintligt bostadsbestånd och erbjuda ett attraktivt läge som kan initiera nödvändiga flyttkedjor.

| Område   | Beskrivning i förslag till ny ÖP (2024)               | Bostadsändamål | Centralt läge | Komplexitet |
|----------|---|----------------|---------------|-------------|
| 1        | Bostäder och samhällsservice                          | Ja             | Ja            | Hög         |
| 2        | Bostäder, samhällsservice och eventuellt verksamheter | Ja             | Delvis        | Hög         |
| 3        | Bostäder och samhällsservice                          | Ja             | Nej           | Hög         |
| 4        | Centrumfunktioner, samhällsservice och/eller bostäder | Delvis         | Ja            | Medel       |
| 5 (väst) | Bostäder och eventuellt verksamheter                  | Ja             | Ja            | Låg         |
| 5 (öst)  | Bostäder och eventuellt verksamheter                  | Ja             | Ja            | Medel       |
| 6        | Bostäder och eventuellt verksamheter                  | Ja             | Nej           | Låg         |

Figur 19 – Sammanställning och jämförelse av föreslagna utbyggnadsområden i Skärhamn. Aktuellt planområde ingår i område 5 (väst).



## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planförslaget kommer generera viss ökad trafik, men inte i den omfattning att det påverkar människors hälsa negativt eller riskerar att överskrida MKN för luft.

### Vatten

I utförd VA-, dagvatten- och skyfallsutredning (GFS Konsult, 2024) har en översiktlig analys av planförslagets påverkan på recipienten Skärhamnsområdet genomförts. Beräkningarna har utgått från antagandet att reningen av dagvattnet inom planområdet sker i ett makadamdike. Makadamdike ger den lägsta reningsgraden av de föreslagna lösningarna.

De beräknade föroreningshalterna i utsläppspunkten från planområdet underskrider Göteborgs stads riktvärden för dagvatten, som används som referensvärden, med undantag för fosfor som överskrider riktvärdet marginellt. I samband med detaljprojekteringen rekommenderas därför att reningsgraden utökas något, exempelvis genom växtbeklädda makadamdiken.

Planförslaget bedöms inte påverka recipientens statusklassning och kvalitetskrav (MKN) negativt.

## Natur

### Naturvärden

Planförslaget innebär att ängsmarker tas i anspråk för bostadsbebyggelse, att bergsslänter till viss del bearbetas genom bergschakt och att ett dike med öppen dagvattenhantering kulverteras.

I syfte att minska påverkan på befintliga naturvärden har bebyggelsestrukturen till stor del anpassats efter bergsslänterna i öster. Exploateringsgraden har begränsats för att säkerställa tillgängliga friytor för exempelvis grönska och vegetation. Centralt i bostadsområdet möjliggörs en gemensam gårdsmiljö på cirka 600 kvadratmeter. Inom planområdet kommer skyfallsstråk och samlad dagvattenhantering att anordnas. Beroende på hur dessa funktioner utformas finns förutsättningar för ekologiska och biologiska mervärden.

### Landskapsbild

Planförslaget innebär att åkermark i en öppen dalgång bebyggs. En landskapsanalys (Arkitektbyrån Design, 2024) har tagits fram för att tydliggöra hur den föreslagna bebyggelsen kan påverka landskapsbilden.

Kusten har flera tydliga karaktärsdrag som bör bevaras och förstärkas vid planering av ny bebyggelse, däribland:

- *Lågmäld arkitektur.* Ny bebyggelse ska underordna sig landskapet i både skala och uttryck.
- *Bygg i brynens kant.* Placera bebyggelse i övergången mellan öppna marker och berg.
- *Färger och materialval.* Ljusa fasader bör kontrastera mjukt mot de bergiga bakgrunderna för att skapa en harmonisk balans mellan byggt och naturligt.
- *Lokal anpassning.* Byggnadernas placering, storlek och utformning bör inspireras av den lokala byggnadstraditionen och befintlig markanvändning för att stärka den kulturella och historiska identiteten i området.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget har en påverkan på landskapsbilden, men att den inte bedöms vara påtaglig eller olämplig. Höjdskalen följer de naturliga linjerna i landskapet och den omkringliggande bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen är placerad i

övergången mellan öppna marken och berg, vilket mildrar påverkan på landskapsbilden. Med en varsam och genomtänkt utformning och gestaltning kan den nya bebyggelsen smälta in naturligt i området utan att förändra den övergripande öppna och luftiga karaktären.



Figur 20 – Illustration av en möjlig placering, höjdsättning och gestaltning av föreslagen bebyggelse, sett från Hamngatan i söder (Arkitektbyrå Design, 2024).



Figur 21 – Illustration av en möjlig placering, höjdsättning och gestaltning av föreslagen bebyggelse, sett från jordbruksmarken i sydöst (Arkitektbyrå Design, 2024).



Figur 22 – Illustration av en möjlig placering, höjdsättning och gestaltning av föreslagen bebyggelse, sett från Nordviksstrand i väst (Arkitektbyrå Design, 2024).



Figur 23 – Illustration av en möjlig placering, höjdsättning och gestaltning av föreslagen bebyggelse, sett från Hamngatan i norr (Arkitektbyrå Design, 2024).

## Artskydd

### Fåglar

Planförslaget innebär att befintliga betesmarker, som kan utgöra häckningsområden för fåglar, tas i anspråk och bebyggs. I utförd fågelinventering (Sweco, 2024) konstateras att planområdet inte utgör högkvalitativa häckningsområden för prioriterade arter och att mer högkvalitativa ytor finns i närområdet. Förutsatt att markarbeten kan påbörjas innan häckningssäsong bedöms inte planförslaget påverka fågelarternas populationsnivå negativt eller riskera deras kontinuerliga ekologiska funktion. Detta bedöms innebära att förbudet mot att störa fåglar i enlighet med 4 § artskyddsförordningen (2007:845) inte aktualiseras.

### Gullviva

Dispensansökan krävs innan planens genomförande.

## Biotopskydd

Planförslaget innebär att diket inte längre omges av jordbruksmark utan av bostadsbebyggelse. Det generella biotopskyddet för diket bedöms därför försvinna i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, varför ingen dispensansökan anses vara nödvändig. Diket avses kulverteras i samband med planens genomförande med hänvisning till kommunens begränsade driftmöjlighet.

## 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-föreningens bilaga 4 beaktats och ansetts vara uppfyllda.

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

- Naturvärden och möjliga skyddsvärda arter
- Dagvatten och skyfall
- Påverkan på jordbruksmark

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, med följande motivering:

Planen innebär en viss miljöpåverkan i samband med ianspråktagande av jordbruksmark, flerbostadshus som avviker från den omkringliggande villabebyggelsen samt då förutsättningarna för arter och naturvärden kommer att förändras i samband med genomförandet av detaljplanen och den eventuellt förändrade markanvändningen. Eftersom planen går i linje med översiktsplanen, är lokaliserad i nära anslutning till bebyggelse och kommunikationer samt tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats för att uppfylla kommunens bostadsbehov bedöms påverkan inte vara så stor.

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse vad det gäller byggnaders storlek, höjd och karaktär och ska vid behov regleras så att skadebegränsande åtgärder måste tillämpas för att inte skada naturvärden, växt- och djurliv.

Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget 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. Om utredningar som görs under planarbetets gång påvisar något annat kan kommunens ställningstagande komma att ändras.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2024-06-13 angett att det inte går att utesluta risk för betydande miljöpåverkan med anledning av att planförslaget kan innebära negativ påverkan på riksintresse för högexploaterad kust samt skyddade arter. Detta behöver utredas vidare.

### **Dagvatten**

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Enligt utförda beräkningar i VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen (GFS Konsult, 2024) behöver det tillskapas en fördröjningsvolym på cirka 100 m<sup>3</sup> för att utflödet från planområdet inte ska öka vid ett dimensionerande 10-årsregn.

Det dike som föreslås kulverteras genom planområdet kommer påverka förutsättningarna för befintlig dagvattenhantering för uppströms liggande bostadsområde. Funktionen på de två dagvattenledningar som mynnar i diket är inte klarlagd, men en kulvertering innebär att dagvatten avleds snabbare. Enligt VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen (GFS Konsult, 2024) behöver den anslutande vägtrumman under Nordviksvägen eventuellt bytas ut till en större dimension.

### **Grundvatten**

Permanent grundvattensänkning bör undvikas för att minska risken för sättningar inom och utanför planområdet. Ledningsgravar kan behöva utföras med strömningsavskärande fyllning och underliggande magasin kan behöva utföras täta.

### **Föroreningar i mark och vatten**

Föreslagen markanvändning i form av bostadsändamål motsvarar känslig markanvändning (KM). Genomförd markmiljöundersökning (Tyréns, 2024) har påvisat halter av PFAS-4 och PAH-H som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i den sydvästra delen av fastigheten Nordvik 1:179, se område C i Figur 11. Sanering krävs för att säkerställa markens lämplighet för bostadsanvändning.

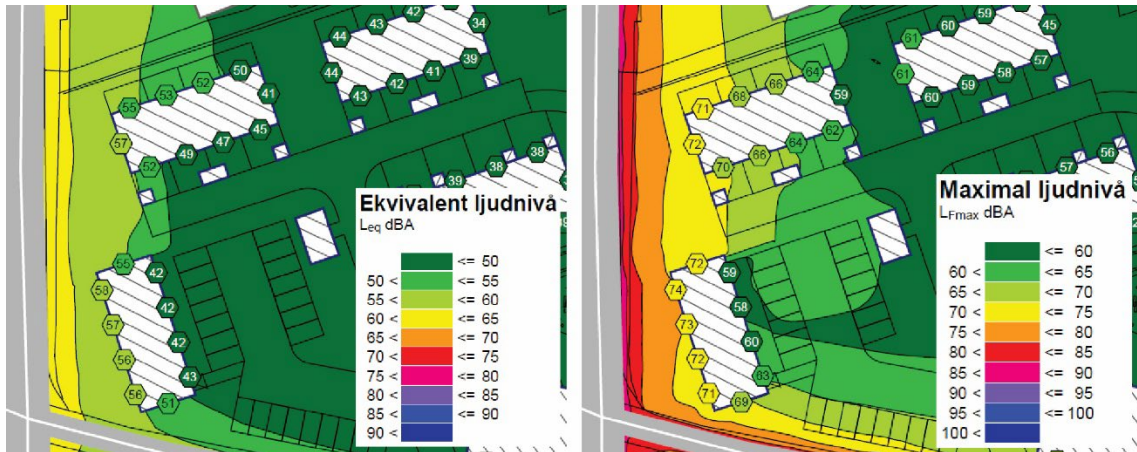
## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i anslutning till Hamngatan.

En trafikbullerberäkning (Akustikverkstan, 2024) har utförts för att utreda om det finns förutsättningar att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bullerberäkningarna har utgått från prognosår 2045 där en förväntad trafikallsträng av det aktuella planförslaget inkluderats. Beräkningsresultaten visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad ligger under 60 dBA inom hela planområdet. Riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats uppfylls för större delen av området. För radhuset i nordväst uppfylls riktvärdena enbart på delar av varje radhustomt, se Figur 24. Med en 1,5 meter hög bullerskärm vid det yttersta radhuset uppfylls riktvärdena för uteplats.

Bullerberäkningarna har baserats på ett alternativt förslag på bebyggelsestruktur, varför byggnadernas placering i Figur 24 skiljer sig något från illustrationerna i Figur 2-5.

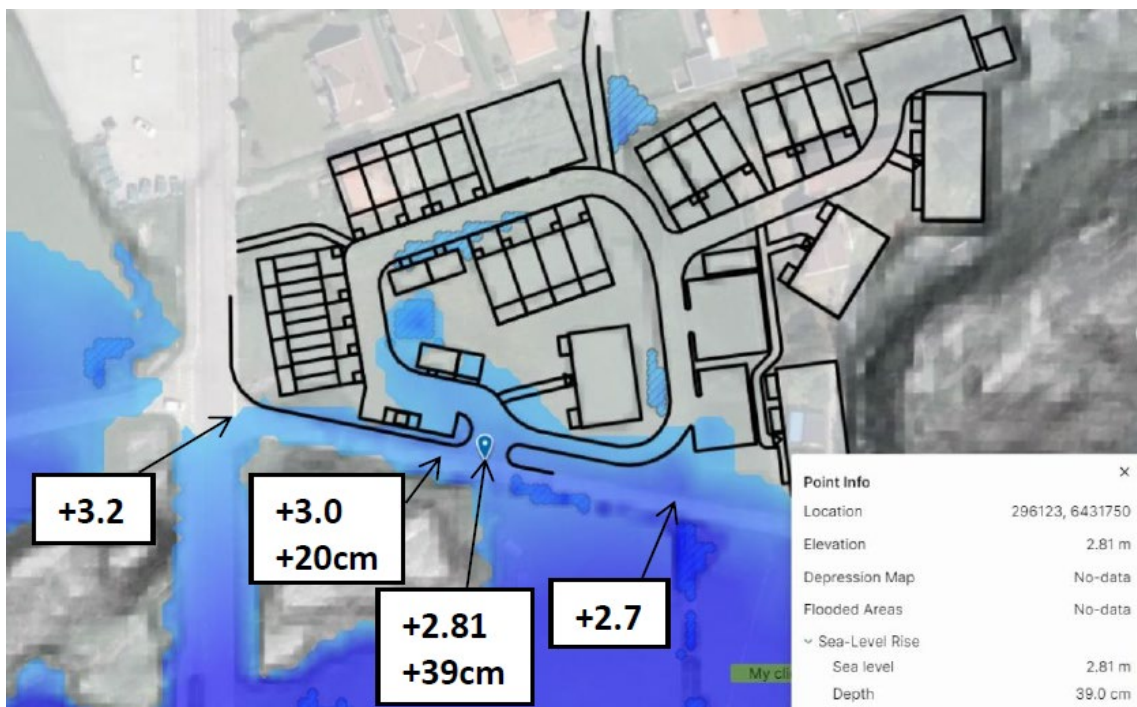


Figur 24 – Bullerutbredningskartor för ekvivalent och maximal ljudnivå 1,5 meter ovan mark (Akustikverkstan, 2024).

## Översvämning

### Höga flöden

I VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen (GFS Konsult, 2024) har en simulering av ett högsta vattenstånd på +3,2 meter ovan nollplanet tagits fram för att tydliggöra konsekvenserna för framkomligheten till och från planområdet. Simuleringen har utgått från en framtagna höjsättningsmodell för bostadsområdet där inga åtgärder vidtagits avseende risk för översvämning vid höga flöden. Bostadsbebyggelsen har en färdig golvnivå på +3,4 meter i enlighet med kommunens riktlinjer.



Figur 25 – Simulering av högsta vattenstånd (+3,2 meter ovan nollplanet) med uppgifter om befintlig marknivå och vattendjup (GFS Konsult, 2024).

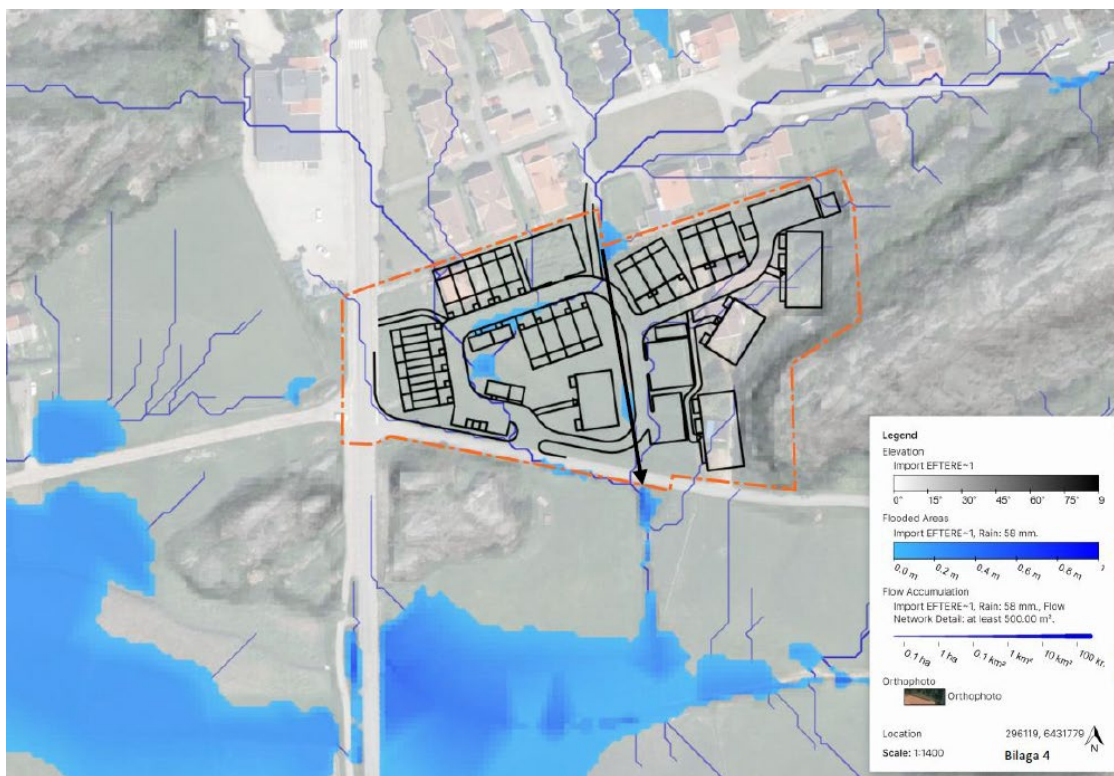
Simuleringen visar att vatten kommer bli stående längs Nordviksvägen, in- och utfaren till bostadsområdet samt det föreslagna naturområdet för dagvattenhantering. Vattendjupet längs Nordviksvägen i höjd med in- och utfarten till bostadsområdet är cirka 0,4 meter, vilket innebär att utryckningsfordon inte kan ta sig till planområdet från Hamnvägen. En alternativ väg till bostadsområdet är via den föreslagna gång- och cykelvägen från Korsvägen i norr.

I syfte att säkerställa utryckningsfordons framkomlighet längs Nordviksvägen och kvartersgatorna inom bostadsområdet behöver marknivån på gatorna höjas till minst +3,0 meter.

Föreslagen skyfallslösning bygger på att befintlig lågpunkt längs Nordviksvägen kvarstår, se avsnittet Skyfall. Lågpunkten får vara högst +2,9 meter, vilket kan innebära en konflikt med eventuell framtida önskan om att säkerställa framkomlighet österut från Hamngatan. Nordviksvägen kan dock angöras från öster via väg 723 vid händelse av högt vattenstånd, vilket bedöms vara tillräckligt för att säkerställa framkomligheten i området.

### Skyfall

I samband med planens genomförande kommer befintliga marknivåer att bearbetas och ändras. I framtagen VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen (GFS Konsult, 2024) har en översiktlig skyfallsanalys vid ett klimatanpassat 100-årsregn utförts på en föreslagen höjdsättningsmodell för bostadsområdet, se Figur 26. Förutsatt att höjdsättningen anpassas efter omkringliggande marknivåer och att lågpunkten vid Nordviksvägen kvarstår kommer skyfallsflöden kunna avledas ytledes genom planområdet.



Figur 26 – Flödesvägar och översvämmade områden vid ett 100-årsregn utifrån föreslagen höjdsättning av bostadsområdet. Den svarta pilen redovisar en möjlig skyfallsled (GFS Konsult, 2024).

För att skydda föreslagen bostadsbebyggelse från ytliga skyfallsflöden behöver avskärande diken och lågstråk anordnas inom planområdet, se Figur 27. Beroende på markens höjdsättning kan lokala lågpunkter uppstå inom eller i anslutning till planområdet där vatten riskerar att bli stående vid ett skyfall. I Figur 26 illustreras ett antal lokala lågpunkter med ett vattendjup på 0–0,2 meter. Här illustreras även en möjlig skyfallsled som följer samma sträckning som det befintliga diket som föreslås kulverteras.

Baserat på resultatet från skyfallsanalysen bedöms inte planförslaget medföra någon risk för skada på befintlig eller föreslagen bebyggelse. Räddningstjänsten bedöms ha god framkomlighet till och från planområdet.



Figur 27 - Möjliga lågpunktsstråk och flödesriktningar, baserade på föreslagen höjdsättningsmodell, är illustrerade med pilar och ytor i turkos och blå färg (GFS Konsult, 2024).

## Ras

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse kan placeras fyra meter från befintlig eller bearbetad bergsslänt i öster. I geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) konstateras att bergsstabiliteten kan påverkas med risk för ras till följd av planens genomförande, frostsprängning och befintlig vegetation. Om byggnader placeras närmre bergsslänten än 10-15 meter behöver skyddsåtgärder i form av besiktning och eventuell skyddskrotning vidtas i samband med genomförandet. Vid eventuell schakt i slänthöften behöver det först säkerställas att det inte finns några instabila block i ovanliggande mark som riskerar att rasa.

I befintliga och eventuellt nya framsprängda bergsslänter och skärningar bedöms underhållsbehovet vara lågt efter avslutad bergschakt. En ny inspektion av samtliga bergsslänter och skärningar rekommenderas inom 20 år för att bedöma om stabiliteten har påverkats.

## Skred

I geotekniskt PM (Bohusgeo AB, 2024) har beräkningar av släntstabiliteten genomförts. En karaktäristisk last på 20 kPa har använts för att ta hänsyn till eventuell trafiklast inom bostadsområdet. 20 kPa motsvarar cirka en meter av tung fyllning.

Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. För att släntstabiliteten ska vara tillfredsställande framgent gäller att permanenta nivåskillnader inte får vara brantare än 1:2 och ha en nivåskillnad större än 1,3 meter räknat från befintlig marknivå vid en dimensionerande last på 20 kPa (20 kN/m<sup>2</sup>). Större nivåskillnader eller brantare slänter kan vara möjligt, men det kräver ytterligare beräkningar och eventuellt kompletterande undersökningar.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Befintlig fornlämning omfattas inte av planförslaget, men siktlinjen från röset kommer att förändras, se Figur 28. Den äng som utgjorde en havsvik när röset anlades bebyggs och får en ny höjdskala som delvis skymmer utsikten. En visuell koppling till havsviken i Nordviksstrand är fortsatt möjlig. Påverkan bedöms vara acceptabel.



Figur 28 – Illustration av hur vyn från befintlig fornlämning på berget kan påverkas av planförslaget (Arkitektbyrån Design, 2024).

## Fysisk miljö

Planförslaget innebär att ängsmark bebyggs och hårdgörs, vilket kommer påverka upplevelsen och utsikten för boende och besökare i området. Det nya bostadsområdet innebär att entrén till Skärhamn från söder förskjuts och tydliggörs. Den föreslagna bebyggelsestrukturen, höjdskalen och utformningen bedöms passa in i stadsbilden och utgöra en naturlig fortsättning på Skärhamns tätortsutveckling.

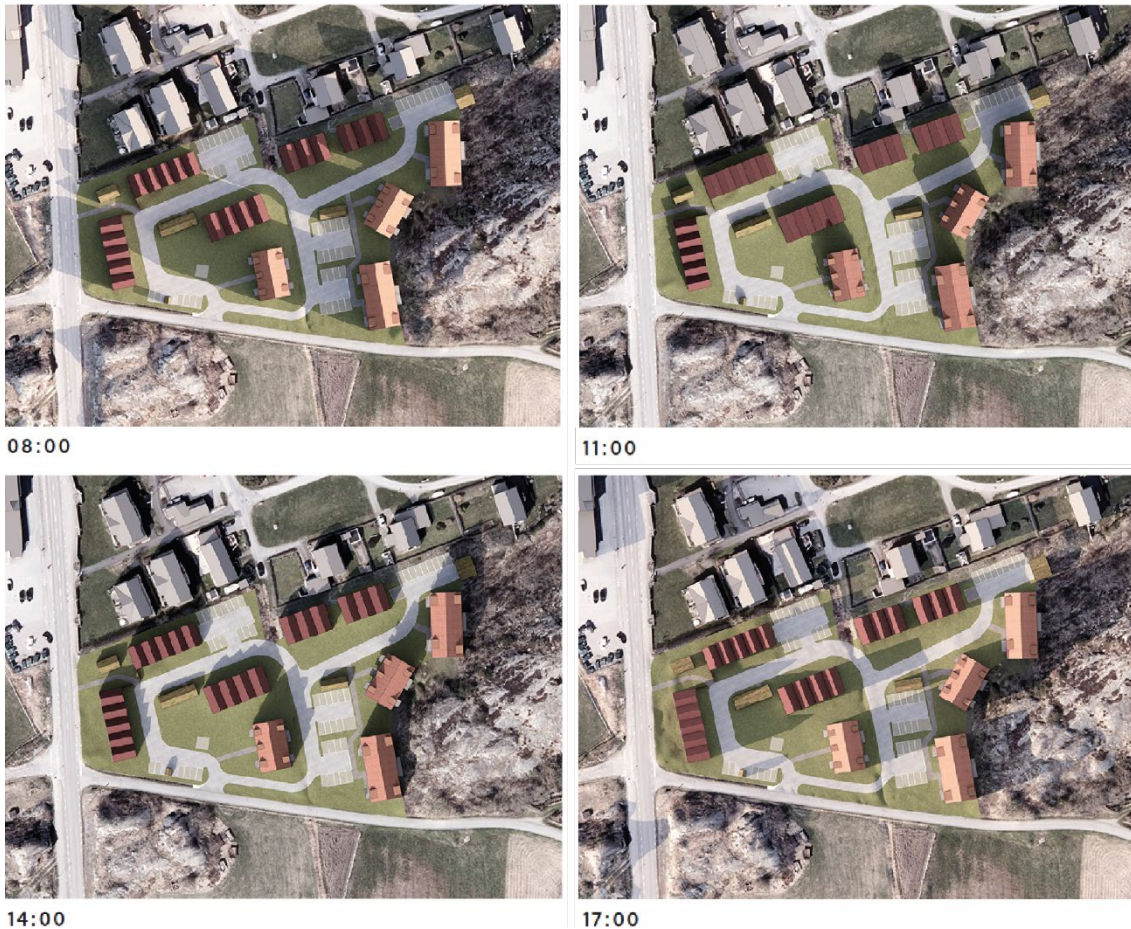
### Sol- och skuggförhållanden

Solljus- och dagsljusförhållandena bedöms vara goda för den planerade bebyggelsen.

En solstudie (Arkitektbyrån Design, 2025) har tagits fram för att tydliggöra hur föreslagen bebyggelse kan påverka den närmsta omgivningen sett till solljus och skuggning. I studien har de planerade radhusen i norr placerats så nära befintlig bebyggelse som planförslaget tillåter och det har antagits att den föreslagna nockhöjden nyttjas maximalt. Solstudien illustrerar sol- och skuggförhållandena från morgon till kväll vid vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni) och höstdagjämning (22 september). Förhållandena vid vår- och höstdagjämning är snarlika.

Med föreslagen placering och höjdbegränsning av den tillkommande bebyggelsen bedöms det inte finnas risk för påtaglig påverkan på närliggande bebyggelse. Viss påverkan sker under förmiddagen och lunchtid vid vårdag- och höstdagjämningen, se Figur 29. Under eftermiddagen och kvällen är påverkan liten till obefintlig. Under sommarsolståndet påverkas inte närliggande bebyggelse.





Figur 29 – Sol- och skuggförhållanden vid vårdagjämning (Arkitektbyrå Design, 2025).

## Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär en komplettering av befintligt bostadsbestånd i Skärhamn. Genom en ökad variation i bostadsbeståndet går det att initiera flyttkedjor och frigöra bostäder i det befintliga beståndet som passar för yngre och barnfamiljer. Detta möjliggör för ett bredare åldersspann av befolkningen att flytta in eller stanna kvar i kommunen, vilket är en viktig rättvise- och tillgänglighetsaspekt.

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. I den nordöstra delen av bostadsområdet planeras även en gemensamhetslokal.

Den gång- och cykelkoppling som planeras mot det befintliga bostadsområdet i norr och den koppling för fotgängare som planeras mot Hamngatan bedöms vara viktiga för att området ska integreras i omgivningen och upplevas som tillgängligt för boende och besökare.

## Trafik

### Motortrafik

En trafik- och kapacitetsutredning (GFS Konsult, 2024) har upprättats för att utreda planförslagets påverkan på trafikförhållandena.

Den breddning som föreslås för Nordviksvägen innebär en bättre framkomlighet och en trafiksäkrare korsning mot Hamngatan.

Planförslaget bedöms innebära en trafikallstring på cirka 230 fordonsrörelser per dygn. De kapacitetsberäkningar som gjorts för korsningen mellan Hamngatan och Nordviksvägen, utifrån en trafikuppräknings för prognosår 2045, visar att korsningen har en god kapacitet. Den befintliga fyrvägs-korsningen bedöms kunna hantera tillkommande trafik.

### **Gång- och cykeltrafik**

Fotgängare och cyklister når det nya bostadsområdet från Nordviksvägen och Korsvägen. Fotgängare kan även nå bostadsområdet från trottoaren längs Hamngatans östra sida.

Så länge hållplatsen för kollektivtrafik i södergående riktning ligger kvar i nuvarande läge finns en risk att fotgängare väljer att gå över Hamngatan. För att förbättra trafiksäkerheten rekommenderas en översyn av hållplatsens placering och utformning i samband med att Tjörn Express börjar trafikera hållplatsen år 2026.

# 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, bygglovhandläggare, trafikplanerare, avfallshandläggare, mark- och exploateringsingenjör.

Planhandlingar har skrivits av Tyréns Sverige AB, organisationsnummer 556194-7986.

## Kommunstyrelseförvaltningen

Annica Skog  
Avdelningschef fastighetsavdelningen

Jimmie Forsman  
Projektledare/Planarkitekt