TJÖRNS kommun

Samrådsredogörelse

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

Innehåll

INLEDNING 5

Samrådets genomförande 5

Sammanfattning 5

INKOMNA SYNPUNKTER 7

Statliga myndigheter 7

Statliga bolag 21

Regionala organ 22

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar 24

Sakägare 26

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende 32

Övriga inkomna synpunkter 33

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET 37

Utredningar 37

Plankarta 37

Planbeskrivning 39

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE 41

Inledning

Samrådets genomförande

Förslag till detaljplan för bostäder på Nordvik 1:37 m.fl. ”Nordviks gård” har varit utställt på samråd under perioden 7 april 2025 till 28 april 2025. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden i kommunhuset i Skärhamn, på anslagstavlan samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i ST-tidningen. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 9 april 2025.

Sammanfattning

Under samrådet inkom flera synpunkter som har lett till justeringar och kompletteringar av planförslaget.

Flertalet synpunkter har handlat om planförslagets påverkan på landskapsbilden, där de föreslagna flerbostadshusen vid berget upplevs vara för höga. Sedan samrådet har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram och planförslaget har reviderats, bland annat genom sänkta nockhöjder och anpassning av bebyggelsens placering i relation till berget.

Ett antal synpunkter har även handlat om planförslagets påverkan på trafiken i området. För att begränsa påverkan på Nordviksvägens vägförening och säkerställa allmänhetens framkomlighet i området föreslås att alla gator inom planområdet ska vara allmänna med kommunalt huvudmannaskap. Detta inkluderar den gång- och cykelväg som föreslås mot Korsvägen i norr. Kommunen avser att ta ett helhetsgrepp kring trafiksäkerhetsfrågan längs Hamngatan tillsammans med Trafikverket och Västtrafik, men detta sker utanför ramen för denna detaljplan.

Vid föreslagna parkeringsytor nära befintlig bostadsbebyggelse föreslås 1,8 meter höga ljusavskärmningar, exempelvis täta plank. Detta minskar risken för olägenheter i form av bländning och insyn, vilket uttryckts som en oro bland boende.

För att bemöta synpunkter gällande dagvatten- och skyfallshantering samt geoteknik har vederbörande utredningar reviderats. Fördröjningsbehovet inom planområdet har utökats och det har säkerställts att det avsatta naturområdet för dagvattenhantering har kapacitet att fördröja ett 50-årsregn. Det föreslagna skyfallsstråket genom bostadsområdet föreslås nu ligga inom allmän naturmark.

TJÖRNS kommun

KS 2024/325
2025-12-02

	Yttrande från	Utan erinran	Med erinran	Synpunkt som ej tillgodosetts
1.	Länsstyrelsen		X	
2.	Lantmäteriet		X	
3.	Polismyndigheten	X		
4.	Trafikverket		X	
5.	Räddningstjänsten		X	
6.	SGI		X	
7.	Skanova		X	
8.	PostNord Sverige AB		X	
9.	Ellevio AB		X	
10.	Bohusläns Museum		X	
11.	Västtrafik AB		X	
12.	Miljöavdelningen		X	
13.	Socialnämnden	X		
14.	Fastighetsägare 1		X	
15.	Fastighetsägare 2		X	
16.	Fastighetsägare 3		X	
17.	Fastighetsägare 4		X	
18.	Fastighetsägare 5		X	
19.	Fastighetsägare 6		X	
20.	Privatperson 1		X	
21.	Nordviks vägförening		X	
22.	Tjörns naturskyddsförening		X	

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 20 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 13 skrivelser inkommit. Från sakägare har 4 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har inga skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 3 skrivelser inkommit. Samtliga skrivelser har återgivits i sin helhet.För att se samtliga yttranden i original hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2024/325. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen (2025-04-28)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens ställer sig positiva till att kommunen planerar för nya bostäder i anslutning till befintlig tätort med utbyggd kollektivtrafik och service. Planförslaget är i stora drag välgrundad och tar hänsyn till platsens förutsättningar. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och kommunen har inför samrådet tagit fram en landskapsbildanalys och gestaltningsprogram där platsens samlade natur- och kulturvärden beskrivs samt förslag på gestaltning av kommande bebyggelse.

Utifrån planhandlingar bedömer Länsstyrelsens att kommunen behöver komplettera med bestämmelse kopplat till förorenad mark, förtydligande gällande geoteknik och bergteknik samt tydliggöra bedömningen kring miljökvalitetsnormer för vatten.

Vidare ger länsstyrelsens råd gällande bland annat naturvärden, dagvatten och riksintresse högexploaterad kust.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer och hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunderna hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsens har tagit del av SGIs yttrande daterat 2025-04-25 och hänvisar till deras yttrande i sin helhet. Av yttrande framgår att kommunen att det kvarstår en del oklarheten vad gäller den bergtekniska utredningen samt även en redovisning av det geotekniska underlag som ligger till grund för utvärderingen. Kommunen behöver i det fortsatta arbetet förtydliga dessa oklarheter. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

> *Kommentar: Inför granskningen har den geotekniska utredningen reviderats för att besvara SGIs yttrande. För att tydliggöra det geotekniska underlaget bifogas den marktekniska undersökningsrapporten (MUR) i granskningshandlingarna. Kommunens bedömning är att de geotekniska och bergtekniska utredningarna nu är tillräckligt klarlagda och hanterade för detaljplanens syfte. Nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs på plankartan.*

Förorenad mark

Enligt planbeskrivningen så har delar av fastigheten Nordvik 1:179 halter av PFAS-4 och PAH-H som ligger över riktvärden för KM. Kommunen anger att avschaktning av hela fastigheten behöver göras. Länsstyrelsens anser att det behöver säkerställas med en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning.

> *Kommentar: I samrådsförslaget fanns det ett villkor att startbesked inte får ges för byggnader förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning kommit till stånd för berört område, och detta kvarstår även i granskningsförslaget, se bestämmelse a_3.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

För recipienten, vattenförekomsten Skärhamnsområdet, är dagvatten en källa till betydande påverkan för övergödning och kväve och fosfor är utpekade som risk för sänkt status (VISS). Därtill uppnår ej vattenförekomsten god kemisk status bland annat på grund av kvicksilver. Enligt dagvattenutredningen som kommunen utfört så kommer bland annat mängden kväve, fosfor och kvicksilver öka om ingen rening vidtas. Det är därför väsentligt att tillräcklig rening vidtas för att inte riskera att påverka MKN. Det är positivt att kommunen har avsatt plats för dagvattenhantering på allmän mark på plankartan. Men även med föreslagen rening kommer årsmängden av flertalet föroreningar öka, däribland

fosfor, kväve och kvicksilver, även andra ämnen. Kommunen behöver anpassa reningen för att inte föroreningsmängderna ska öka eller tydligt motivera varför ökningar (årsmängder) för respektive ämne kan tillåtas utan att det innebär att risk att MKN inte följs. Den korta motivering som finns i dagvattenutredningen är svår att förstå och saknar tydlig grund. Ovanstående bör också framgå av planbeskrivningen.

Dagvattenhanteringen behöver utformas så att det inte finns risk att förekommande föroreningar sprids.

> *Kommentar: Inför granskningen har VA- och dagvattenutredningen reviderats för att tydliggöra planförslagets potentiella påverkan på MKN. Föroreningsberäkningarna har utgått från den reningsåtgärd som förväntas ge lägst reningsgrad. Detta innebär att den faktiska påverkan sannolikt blir lägre än vad som redovisas i utredningen. I genomförandeskedet, när alla förutsättningar är kända och dagvattenlösningarna ska detaljprojekteras, har VA-huvudmannen möjlighet att anpassa och optimera reningsåtgärderna i syfte att minimera påverkan på recipienten. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte riskerar att påverka MKN negativt.*
>
> *Identifierade markföroreningar avses att saneras i samband med detaljplanens genomförande.*

Råd enligt PBL och MB

Naturvärden

Planförslaget innebär att ängsmarker tas i anspråk för bostadsbebyggelse, att bergslänter 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. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över om det är lämpligt att inför planbestämmelser kring utformning av tomten för att uppnå ambitionen.

> *Kommentar: Inom avsatt yta för den gemensamma gårdsmiljön möjliggörs varken bostadsbebyggelse eller markparkering, vilket främjar grönska och vegetation. Möjlig byggnadsarea för komplementbyggnader har begränsats till motsvarande ett miljöhus. Ytterligare reglering av utformningen bedöms inte vara nödvändig. Ambitionsnivån för utformningen framgår av gestaltningsbilagan. På allmän naturmark har kommunen rådighet över marken och det bedöms inte vara nödvändigt att reglera utformningen i detalj. I stället ges större flexibilitet till genomförandeskedet, där utformningen kan anpassas efter platsens förutsättningar.*

Dagvatten

Länsstyrelsens vill uppmärksamma kommunen på att dagvatten/avloppsvatten/skyfall ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen (se vidare Trafikverkets yttrande daterat 2025-04-24).

Eftersom exploateringen sker i ett område med främst låg genomsläpplighet och höga grundvattennivåer är det viktigt att funktionen av tänkta dagvattenåtgärder säkerställs.

> *Kommentar: Inför granskningen har VA- och dagvattenutredningen reviderats avseende påverkan på statlig infrastruktur. Fördröjningskapaciteten inom planområdet har utökats för att kunna omhänderta ett dimensionerande 50-årsregn. Fördröjningsåtgärderna är placerade på allmän platsmark där kommunen har rådighet. Vid skyfall och höga flöden bedöms planförslaget genomförande få en marginell påverkan på statlig infrastruktur.*
>
> *Gatuområdet för Nordviksvägen har utökats söderut för att inrymma befintligt vägdike för dagvattenhantering.*

Översvämningsrisk, hav

Planområdet i den södra delen kan komma att påverkas av förhöjda havsnivåer i ett framtida klimat. Kommunen har infört en planbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter inte skadar byggandens konstruktion. Länsstyrelsens rekommenderar kommunen att se över om det är bättre att formulera planbestämmelsen så att den i stället reglera lägsta grundläggningsnivå.

> *Kommentar: Kommunen bedömer att nuvarande planbestämmelse ger större flexibilitet än att reglera lägsta grundläggningsnivå. Bestämmelsen möjliggör för fastighetsägare att välja teknisk lösning utifrån platsens förutsättningar, vilket kan bidra till bättre anpassning och ökad användbarhet av byggnaden samtidigt som skydd mot förhöjda havsnivåer säkerställs.*

Riksintresse hög exploaterad kust

Som ett av detaljplanens syften anges att tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen sett till volym, struktur och utformning för att värna om landskapsbilden och Skärhamns karaktär. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. I samband med Länsstyrelsens yttrande i samband med undersökningssamrådet bedömde Länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa hur planförslaget tillgodoser riksintresse för högexploaterad kust. I planbeskrivningen anges att en tidigare tätortsstudie gjorts för Skärhamn. I denna har Nordviks dalgång bedömts som betydelsefull för landskapsbilden med partier som är känsliga för exploatering.

Planområdet ligger strax utanför gränsen för det kommunala bevarandeområdet Nordviksstrand. I denna del av området övergår det äldre fiskesamhället till ett mer agrart område med jordbruksmark och glesare placerade bostadshus. Området för detaljplanen gränsar till utbyggnadsområde för Skärhamn. Utbyggnadsområdet kommer att medföra att samhällena Skärhamn och

Nordviksstrand läses ihop. Till planområdet angränsar ett område med senare uppförda bostadshus.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram i samband med detaljplanen med omfattande förslag för byggnadernas fasadmaterial, fasaddetaljer, fönstersättning, volymhantering, balkonger och takkupor. Gestaltningsunderlaget syftar till att det planerade bostadsområdet ska inordna sig till områdets karaktär. En landskapsanalys har tagits fram som lyfter fram betydelsen av placering av byggnaderna, material och kulör med hänsyn till landskapet och karaktären i området. Detaljplanen föreslår exploatering i en skala som avviker från den i övrigt småskaliga karaktären i Nordviksstrand med friliggande enfamiljshus.

Plankartans bestämmelser säkerställer byggnadernas tak med sadeltak samt takvinkel och anger begränsningar för största byggnadsarea för de olika delområdena inom området. Då ett av detaljplanens syften är att bebyggelsen anpassas till landskapsbilden och områdets karaktär bör plankartan kompletteras med övergripande utformningsbestämmelser vad gäller gestaltningen. Gestaltningsprogrammet visar goda ambitioner med en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna mot bakgrund av att området ingår i riksintresse för högexploaterad kust.

> *Kommentar: Kommunens bedömning är att de föreslagna planbestämmelserna avseende bebyggelsetyp, exploateringsgrad, nockhöjd, sadeltak och takvinkel är tillräckliga för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till landskapsbilden och områdets karaktär utan att detaljplanen blir för styrande. Det finns flera möjliga utformningar som kan uppfylla planens syfte. Gestaltningsfrågor kommer att hanteras i bygglovsskedet, där gestaltningsprogrammet utgör ett viktigt underlag.*

Trafiksäkerhet och oskyddade trafikanter

Länsstyrelsens har tagit del av Trafikverkets yttrande daterat 2025-04-24. Länsstyrelsens delar Trafikverkets synpunkter gällande att behovet för oskyddade trafikanter att korsa väg 721 kommer att öka i samband med exploateringen. Kommunen bör ta ett helhetsgrepp, tillsammans med Trafikverket och Västtrafik, om hur cyklister och fotgängare ska röra sig över väg 721 till GC-vägen och busshållplatsen ”Stycket” på ett trafiksäkert sätt.

Eventuella åtgärder på statlig väg som föranleds av detaljplanen ska bekostas av kommunen.

> *Kommentar: Ett helhetsgrepp kring trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter över väg 721 kommer att tas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik. Inledande möten mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik hölls i juni och augusti 2025, med slutsatsen att detaljplanens genomförande inte föranleder några åtgärdsbehov. Fortsatt dialog kommer därför att föras utanför ramen för denna detaljplan.*

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Uppe på en bergshöjd strax öster om planområdet finns en fornlämning i form av ett gravröse, L1968:9039. Rösen är gravar från bronsålder som ofta ligger utmed havet och dåtidens viktiga kommunikationsvägar. Vid tiden då röset anlades var ängen nedanför berget, där bostadshus nu ska byggas, en havsvik där berget stack upp som en halvö. Sedan dess har havslinjen dragit sig tillbaka, men från bergshöjden har man än idag en visuell koppling till havet och till andra bergshöjder i närområdet där det ligger fler gravrösen i liknande lägen. Utblickarna från röset ut mot vattnet och från vattnet mot röset, samt siktlinjerna mellan samtida gravrösen är av stor betydelse och utgör en viktig del av rösets kulturhistoriska värde.

Kommunen har låtit ta fram ett fotomontage som visar hur vyn från befintlig fornlämning på berget kan påverkas av planförslaget. Det hade för jämförbarhets skull varit bra om det också hade funnits ett foto som visar nuvarande vy utan tillägg. Fotomontaget visar dock att med nuvarande planförslag kan byggnadshöjderna närmast bergshöjden och fornlämningen komma att bilda en ridå som skymmer större delen av den visuella kontakten mellan röset och havet.

Kommunens bedömning om att planförslagets påverkan på fornlämningen är acceptabel behöver utvecklas för att det ska vara möjligt för länsstyrelsen att förstå resonemanget. Det behövs en fördjupad beskrivning och värdering av fornlämningen och dess kulturhistoriska kontext, samt en utvecklad analys av planförslagets miljöeffekter och konsekvenser för fornlämningen och dess omgivande miljö. Visuell påverkan bör analyseras och bedömningar motiveras. Landskapsbild ur ett kulturmiljöperspektiv bör inkluderas. Analysen bör utföras av sakkunnig kompetens med bred kännedom om samhällsplanering och olika kulturmiljövärden. Resultatet av analysen ska kunna vara vägledande för planförslagets utformning i förhållande till fornlämningen.

> *Kommentar: Inför granskningen har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram som underlag till planarbetet. Slutsatser och rekommendationer från analysen har beaktats i det reviderade planförslaget, bland annat genom att nockhöjderna på flerbostadshusen vid berget har sänkts och trappats ner mot dalgången i söder. Kommunen bedömer att de anpassningar som gjorts är tillräckliga och att kvarvarande påverkan på fornlämningen och landskapsbilden är acceptabel, med hänsyn till det allmänna intresset av att möjliggöra en utökning och komplettering av befintligt bostadsutbud i Skärhamn. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.*

Medskick

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagens bestämmelser (2 kap KML). Till varje fornlämning hör ett omgivande fornlämningsområde som syftar till att ge den ett tillräckligt stort utrymme med hänsyn till dess art och betydelse (2 kap 2 § KML).

Planerad bebyggelse är enligt planbeskrivningen lokaliserad ca 30 m väster om gravröset. Länsstyrelsen bedömer att den planerade exploateringen innebär

ingrepp i fornlämning (det vill säga i dess fornlämningsområde). Tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12 § KML krävs. Kommunen bör inom ramen för det fortsatta planarbetet samråda planförslagets utformning med länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att säkerställa planens genomförbarhet.

Samråd görs via webben: Skicka förfrågan om att utreda om fornlämning påverkas av markingrepp | Länsstyrelsen

> *Kommentar: Ett samråd har genomförts mellan fastighetsägaren och länsstyrelsen avseende fornlämning L1968:9039 (diarienummer 431-25717-2023). Eftersom röset är skadat bedöms endast ett mindre fornlämningsområde behövas. I mejl daterat 2025-06-09 meddelar Länsstyrelsen att tidigare krav på tillstånd enligt kulturmiljölagen återkallas, eftersom planerad byggnation ligger utanför det lagskyddade området.*

Skyddade arter

Fåglar

Länsstyrelsen har ingen anledning att ifrågasätta den inventering och bedömning som görs i PM Fågelinventering. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna till granskningsskedet bör säkerställas att markarbeten inte kommer påbörjas under häckningssäsong.

> *Kommentar: I genomförandedelen finns information om att markarbeten inte ska påbörjas under häckningssäsong. Detta avses även säkerställas i exploateringsavtal.*

Gullviva

I planbeskrivningen anges att dispens krävs för åtgärder i område där gullviva växer. I undersökningsområdet angav kommunen att området där gullviva växer inte skulle påverkas av exploateringen och det kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen varför detta ändrats. Om det är möjligt att anpassa planen så att växtplatsen för gullviva kan vara kvar så rekommenderar Länsstyrelsen att det görs i första hand. Om detta inte är möjligt och dispens krävs bör ansökan om dispens skickas in så snart som möjligt till Länsstyrelsen. Handläggningstiden kan vara upp till 180 dagar. Dispens krävs inte för att kunna anta planen men planen kan inte genomföras förrän dispens erhållits.

> *Kommentar: En avstämning har gjort med den sakkunniga konsult som genomförde naturvärdesinventeringen. Bedömningen är att gullvivorna är ditplanterade och därmed inte omfattas av artskyddsförordningen. Det bedöms därför inte krävas någon dispensansökan.*

Biotopskydd

Av planbeskrivningen framgår att det biotopskyddade diket ska kulverteras. I planbeskrivningen görs bedömningen att det generella biotopskyddet för diket försvinner i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och att ansökan om dispens för ingrepp i diket därför inte är nödvändig. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning.

Biotopskyddet för diket försvinner inte för att en detaljplan vinner laga kraft utan då ändrad markanvändning sker på platsen. Det innebär att det biotopskyddade diket fortfarande kommer att vara biotopskyddat när planen

vinner laga kraft och att en dispens krävs för att kunna genomföra planen. När planen genomförts och markanvändningen därmed inte längre är jordbruksmark upphör biotopskyddet för diket. Då krävs inte längre dispens för att genomföra åtgärder som kan skada diket. En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna bör skickas in till Länsstyrelsen så snart som möjligt då handläggningstiden kan överskrida 180 dagar. Dispens krävs inte för att kunna anta planen men planen kan inte genomföras förrän dispens erhållits.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det finns fall där mark-och miljööverdomstolen upphävt antagna detaljplaner med skälet kommunen inte hanterat frågan om biotopskyddet rätt och att planen då strider mot 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Domstolen har då ansett att det saknas utredning om hur biotopskyddet beaktats i planarbetet, att det inte är visat varför detaljplanen inte skulle kunna genomföras utan att biotopskyddade objekt skadas, att det saknas underlag för att bedöma biotopområdets naturvärden eller att kommunen inte gjort det sannolikt att en dispens kan fås. Planen kan då inte fungera självständigt och risk föreligger då att någon verklig prövning av biotopskyddet inte kommer till stånd.

I planbeskrivning och dispensansökan bör beskrivning göras av biotopens natur- och artvärden, de särskilda skäl som finns för dispens, förslag på lämpliga kompensationsåtgärder och vilka konsekvenser det blir om dispens inte ges. Eventuella förutsättningar för groddjur i diket bör utredas och beskrivas.

> *Kommentar: En dispensansökan avseende ingrepp i diket skickades till Länsstyrelsen i september 2025.*

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen instämmer i kommunens syn på att kulvertering av dike och byte av vägtrumma innebär vattenverksamhet. Om så ej redan skett, bör samfälligheten som har diket genom planområdet samrådas med under planprocessen.

Ur dagvattenutredningen framgår att kommunen inte anser att de avskärande dikena innebär markavattning. Länsstyrelsen instämmer i detta om dikena enbart syftar till att leda bort ytligt avrinnande vatten. Om dikena görs djupa och syftar till att dränera marken kan de innebära markavvattning.

> *Kommentar: Samfälligheten som ansvarar för diket genom planområdet ingår i sakägarkretsen och ges tillfälle att yttra sig i planprocessen.*

Undersöknings om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomförde en undersökning av betydande miljöpåverkan under 2024. Länsstyrelsen yttrade sig (dnr 20936–2024) att betydande miljöpåverkan inte kunde uteslutas med hänsyn till riksintresse hög exploaterad kust och skyddade arter.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån det underlag som kommunen har tagit fram inför samrådet för detaljplanen delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap, samhälls-, miljö samt natur- och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

2. Lantmäteriet (2025-04-15)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-03-13) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

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

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot bland annat Nordvik s:4 i söder och Nordvik s:45 i norr. De aktuella fastighetsgränserna saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

> *Kommentar: Kommunen avser att genomföra nödvändiga gränsutvisningar och fastighetsbestämningar i samband med planens genomförande enligt redovisade förutsättningar i avsnitt "Fastighetsrättsliga frågor" i Planbeskrivningen.*

Konsekvenserna av att genomförandeavtal används behöver redovisas

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2

men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

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

> *Kommentar: Konsekvenserna för planens genomförande har tagits med i planbeskrivningen.*

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 26 och 27 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

> *Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats enligt ovan. Planförslaget angränsar detaljplan (byggnadsplan) för Nordvik 1:13, 1:14 m fl, Nödsäter 1:2, 1:3 m fl enligt akt 14-STE-2434 från 1966 i norr. I det nu reviderade förslaget till detaljplan har delområde av Nordvik 1:45 beläget väster om Nordvik 1:125 föreslagits övergå från kvartersmark till allmän plats Natur eftersom markanvändningen har uppfattats på detta sätt i cirka 60 år. Nordvik 1:125 har en kraftfull häck i väster mot Nordvik 1:45 och har uppenbarligen inte behov av denna fastighetsdel. Denna revidering är det enda som påverkar den gällande detaljplanen i norr.*

Grundkarta

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

Grundkartans information syns inte i plankartan inom det område som är planlagt för användning GATA. Det går t.ex. inte att se vart fastighetsgränser går inom det området.

> *Kommentar: Grundkartans information i plankartan har fått en mörkare grå nyans för att förbättra läsbarheten.*

3. Polismyndigheten (2025-04-10)

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

> *Kommentar: Noteras*

4. Trafikverket (2025-04-24)

Ärende

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Skärhamn.
Planförslaget innebär att området bebyggs med cirka 70 bostäder i form av radhus, kedjehus samt lägenheter i flerbostadshus.

Infrastruktur

Väster om och intill aktuellt planområde går väg 721 som är en statlig väg. Vägen ingår i funktionell prioriterat vägnät under kategorin dagliga personresor. Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på sträckan norr om fyrvägskorsningen var 2906 fordon år 2023 och söder om aktuell korsning är ÅDT 1200 fordon.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket ställer sig positiva till planen men vill göra några medskick.

Trafiksäkerhet och oskyddade trafikanter

Behovet för oskyddade trafikanter att korsa väg 721 kommer att öka i samband med exploateringen. Kommunen bör ta ett helhetsgrepp, tillsammans med Trafikverket och Västtrafik, om hur cyklister och fotgängare ska röra sig över väg 721 till GC-vägen och busshållplatsen ”Stycket” på ett trafiksäkert sätt. Eventuella åtgärder på statlig väg som föranleds av detaljplanen ska bekostas av kommunen.

> *Kommentar: Ett helhetsgrepp kring trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter över väg 721 kommer att tas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik. Inledande möten mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik hölls i juni och augusti 2025, med slutsatsen att detaljplanens genomförande inte föranleder några åtgärdsbehov. Fortsatt dialog kommer därför att föras utanför ramen för denna detaljplan.*

Buller

Trafikverket förutsätter att riktvärdena för bullernivåer uppnås.

> *Kommentar: En bullerutredning har utförts som visar att riktvärdena för föreslagen bostadsbebyggelse kan uppfyllas. Beroende på bebyggelsens placering och utformning kan det krävas lokala åtgärder för att uppfylla*

riktvärdet för uteplats, vilket följs upp i bygglovet i enlighet med bestämmelse m3.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten/avloppsvatten/skyfall ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar normalt sett inte emot vatten från andra verksamheter.
Trafikverket saknar en bedömning om hur Trafikverkets 1400 mm trumma under Hamngatan, strax sydväst om detaljplanområdet, bedöms påverkas av exploateringen. Dagvatten från detaljplanområdet leds via diken till Trafikverkets trumma efter att det avrinner i trumman under Nordviksvägen. Dagvatten från detaljplanområdet fördröjs endast motsvarande ett befintligt 10-årsregn, därmed behöver påverkan på Trafikverkets väg och trumma motsvarande minst ett 50-årsflöde beskrivas. Flödet till Trafikverkets trummor får inte öka i framtiden gentemot befintligt flöde.
Skyfallsanalysen bör även inkludera och belysa situationen för Hamngatan och den framtida påverkan på vägen, skiljer det sig från skyfallsanalysen över befintlig situation? Detta då det i nutida situation är ett översvämningsområde inom området som utgör detaljplanen, kommer detta vatten behöva fördröjas nedströms och på så sätt påverka Hamngatan?
Eftersom exploateringen sker i ett område med främst låg genomsläpplighet och höga grundvattennivåer är det viktigt att funktionen av tänkta dagvattenåtgärder säkerställs.

Kommentar: Inför granskningen har VA- och dagvattenutredningen reviderats avseende påverkan på statlig infrastruktur. Fördröjningskapaciteten inom planområdet har utökats för att kunna omhänderta ett dimensionerande 50-årsregn. Fördröjningsåtgärderna är placerade på allmän platsmark där kommunen har rådighet. Vid skyfall och höga flöden bedöms planförslagets genomförande få en marginell påverkan på statlig infrastruktur.

Gatuområdet för Nordviksvägen har utökats söderut för att inrymma befintligt vägdike för dagvattenhantering.

Geoteknik

Den tillkommande bebyggelsen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka väganläggningen negativt.

Kommentar: En geoteknisk utredning har tagits fram som del av planarbetet. Förutsättningar för att säkerställa markens stabilitet på en översiktlig nivå har förts in som bestämmelser på plankartan. Marklovsplikten har utökats avseende förändringar av marknivån för att lättare kunna bevaka frågan. För att undvika sättningsproblematik vid markuppfyllnad kan lättfyllnad bli aktuellt. Inga större markuppfyllnader planeras i anslutning till Hamngatan.

5. Räddningstjänsten (2025-04-25)

Granskade frågeställningar i ärendet

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) har granskat följande frågeställningar i detta ärende:

- Riskhänsyn
- Framkomlighet
- Brandvattenförsörjning

Överväganden

Riskhänsyn

RSG har inte identifierat några riskkällor av betydelse i planområdets närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen {2003:778) om skydd mot olyckor.

Framkomlighet

Aktuellt planförslag för området bedöms utföras med vägnät tillgängligt för räddningstjänstens fordon. Det förutsätts att uppställningsplats för räddningsfordon för planerad bebyggelse är belägen max 50 meter ifrån byggnadernas angreppspunkter.
RSG är positiva till de föreslagna åtgärderna för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid höga vattenstånd.
För att säkerställa räddningstjänstens möjlighet att nyttja cykelbanan i norr bör den utföras med en fri vägbredd på 3 meter. Övriga parametrar som en väg bör uppfylla för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet finns i RSG:s Råd och Anvisning nr 110 (rsgbg.se/RA).

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten är enig med planförslaget avseende tillkommande brandpost. Kapaciteten på den nya brandposten bör vara 20 1/s enligt Tabell 3.3 i Svenskt Vatten P114 med hänsyn till planerade flerbostadshus.

Assisterad utrymning

RSG vill poängtera att insatstiden till detta område överskrider 10 minuter. Därmed är tillämpning av assisterad utrymning med räddningstjänstens stegutrustning begränsad. Flerbostadshusen bör därför projekteras utan räddningstjänstens medverkan.

Bedömning

Räddningstjänsten har inget att erinra inför fortsatt planarbete.

> *Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om räddningstjänstens insatstid, att flerbostadshusen bör projekteras utan räddningstjänstens medverkan samt vilken bredd gång- och cykelvägen i norr behöver ha för att kunna nyttjas som räddningsväg.*

6. Statens geotekniska institut (2025-04-25)

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta och planbeskrivning
2. Projekterings-PM/Geoteknik. Bohusgeo, 2024-07-08 Rev 2025-01-29

Bakgrund och förutsättningar

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

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Ur genomförd geoteknisk utredning framgår att markytan i huvudsak är plan samt att i öster och sydväst avgränsas området av bergspartier. Jordlagren utgörs generellt sett av lera till mellan ca 3 och 10 m djup under markytan.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk stabilitetsutredning har tagits fram [2] som redovisar planförslagets stabilitetsförhållanden. Slutsats i den geotekniska utredningen är att släntstabiliteten under nuvarande förhållanden bedöms vara tillfredsställande samt att den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. För att säkerställa att marken även framåt skall ha tillfredsställande stabilitetsförhållanden ges i PM anvisningar för markens anordnande. Dessa finns även införda som planbestämmelse på plankartan. SGI saknar redovisning av det geotekniska underlag som utvärderingarna bygger på [2, kap 2] och anser att dessa handlingar bör biläggas planhandlingen.

Bergteknisk utredning

En bergteknisk utredning har tagits fram [2, bilaga 3] som redovisar för bergsslänters stabilitet. SGI saknar dock en tydlig redovisning på vilka slänter som har ingått i fältundersökningen, exempelvis i kartbild. För block- och bergstabilitet är stabilitetsbedömningen tillfredsställande men riskbedömningen inte redovisad. För bergsslänterna redovisas att ”Problem med isbildning och frostsprängning förväntas i bergsslänterna, vilket kan påverka bergsstabiliteten över tid.” Hur detta påverkar riskbilden behöver beskrivas.

Planbeskrivning

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

vill lyfta frågan till länsstyrelsen ifall detta är tillräckligt säkerställt i planen utan att vara infört på plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

> *Kommentar: Den marktekniska undersökningsrapporten (MUR) har bifogats granskningshandlingarna. Den geotekniska utredningen har reviderats och inkluderar nu en redovisning av de slänter som ingått i fältundersökningen samt en riskbedömning avseende block- och bergsstabilitet. Kommunens bedömning är att de geotekniska och bergtekniska utredningarna nu är tillräckligt klarlagda och hanterade för detaljplanens syfte. Nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs på plankartan.*

Statliga bolag

7. Skanova Telia Company (2025-04-04)

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se
För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

> *Kommentar: Noterat.*

8. PostNord Sverige AB (2025-04-07)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.
Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.
Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i

anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.
Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.
En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noterat.

9. Ellevio AB (2025-04-27)

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har följande synpunkter.
Ellevio har 11 kV och 0,4 kV lokalnätsledningar längs med Hamngatan, Kålgården och Nordviks strand. Ellevio har även kabelskåp i närheten av och inom föreslaget planområde. Befintliga anläggningar måste beaktas och ledningar som till följd av planen berörs av markarbeten kan bli föremål för omförläggning. Våra ledningar kan beställas i ett digitalt format via ledningskollen.se.
Ellevio behöver förstärka elnätet inom planområdet genom att anlägga nya elledningar och eventuellt etablera en nätstation. Ellevio behöver utreda tillgänglig kapacitet i befintligt elnät och efterfrågar tidig information om det planerade effektbehovet för ny bebyggelse samt eventuell planerad fordonsladdning, vilket möjliggör en korrekt bedömning av nuvarande och framtida kapacitet i området. Om det finns behovs av en nätstation krävs planstöd i form av E-område som är 8x8 m i plankarta. Ellevio tar gärna en dialog om lokalisering av nätstation.
Ellevio förutsätter att nya lokalnätsledningar samt kabelskåp ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Om Ellevios ledningar hamnar inom kvartersmark måste dessa omförläggas.
Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: Ett E-område om 8x8 meter för transformatorstation har införts i planområdets nordöstra hörn, i anslutning till allmän gata. Föreslagen placering och avstånd till närmsta bostadsbebyggelse har stämts av med Ellevio.

Regionala organ

10. Bohusläns Museum (2025-04-27)

Vi anser att de tre flerfamiljshusen i östra delen av planområdet avviker från Tjörns byggnadstradition och är för höga med tanke på omgivande villabebyggelse, nuvarande och planerad samt bakomvarande bergskrön.
Detaljplaneförslaget har inte granskats ur fornlämningsperspektiv. Det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen.

Kommentar: Inför granskningen har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram som underlag till planarbetet. Slutsatser och rekommendationer

från analysen har beaktats i det reviderade planförslaget, bland annat genom att nockhöjderna på flerbostadshusen vid berget har sänkts och trappats ner mot dalgången i söder. Kommunen bedömer att de anpassningar som gjorts är tillräckliga och att kvarvarande påverkan på fornlämningen och landskapsbilden är acceptabel, med hänsyn till det allmänna intresset av att möjliggöra en utökning och komplettering av befintligt bostadsutbud i Skärhamn. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

11. Västtrafik AB (2025-04-28)

Västtrafik har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan. Syftet med detaljplanen är att inom planområdet, som är beläget i centralorten Skärhamn, möjliggöra för tillkommande blandad bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör cirka 70 bostäder i form av flerbostadshus, radhus och kedjehus. Området ska enligt planen angöras via Nordviksvägen som delvis föreslås bli en allmän gata med enskilt huvudmannaskap.
Västtrafik ser positivt på att utveckla bostäder i nära anslutning till kollektivtrafikstråk. Planområdet ligger ca 600 m från Hållplats ”Kommunhuset” där frekvent trafik med busslinje Tjörn Express idag avgår. Närmsta hållplats är ”Stycket” men den är idag endast trafikerad med skollinjetrafik. Under avsnittet om Kollektivtrafik i planbeskrivningen står att *”Hamngatan trafikeras av busslinjerna 962 och 964 samt av skolbussar*”. Denna beskrivning är något felaktig då linjerna 962 och 964 är skoltrafik vilket innebär att det är trafik som är beställd och bekostad av Tjörns kommun för skolskjutsbehovet, men den är genom att den är upphandlad via Västtrafiks trafikavtal öppen för allmänheten att resa med. Idag trafikerar Västtrafik inte med någon regionfinansierad trafik förbi hållplats ”Stycket” på Hamngatan. I kommande trafikavtal för området (från 2026/2027 oklart då tilldelningen av avtalet är överprövat och någon tidplan med exakt start för nytt avtal är därför inte satt) föreslås trafikering av hållplats stycket med regional busstrafik, dock med ett begränsat turutbud primärt under så kallad ”peaktid” vardagar. Merparten av kollektivtrafiken som trafikerar Skärhamn kommer fortsatt att nås vid hållplats Kommunhuset även i framtiden. Vi ser därför att planbeskrivningen bör uppdateras med en mer korrekt beskrivning än *”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”*. I kommande avtal tas linjebenämningen ”Tjörn express” bort och ersätts med olika linjer varav den ena trafikerar via hållplats ”Kommunhuset Tjörn” till/från Stenungsund vilket kommer att vara den linje som utgör stommen i kollektivtrafiken och en annan som i peaktid vardagar trafikerar via Kållekär och Myggenäs mot Göteborg. Denna linje kommer troligtvis att trafikera hållplats ”Stycket”.
Under rubriken ”Gång- och cykeltrafik” i planbeskrivningen står att *”Så länge hållplatsen för kollektivtrafik i södergående riktning ligger kvar i nuvarande läge finns en risk att fotgängare väljer att gena 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.”* Förutom att skrivning om Tjörn express bör justeras även här enligt vårt förtydligande ovan, så är Västtrafiks medskick att det är positivt med en eventuell översyn och

förnyad utformning av hållplats Stycket och att det är bra om det kan diskuteras vidare gemensamt mellan kommunen, Västtrafik och Trafikverket, som är väghållare. Ett medskick är dock att eventuella investeringar i det statliga vägnätet som uppstår på grund av kommunens detaljplanering behöver kommunen bekosta alternativt se till att det belastar exploateringen genom att upprätta exploateringsavtal. Västtrafik ser fram emot kontakt för att diskutera ev frågor om behov och utformning av hållplatsen vidare. I övrigt har Västtrafik inget att erinra mot planen.

> *Kommentar: Information i planbeskrivningen om befintlig kollektivtrafik och preliminärt tillkommande regionsbusstrafik vid busshållplats Skärhamn Stycket har uppdaterats enligt ovan.*
>
> *Ett helhetsgrepp kring trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter över väg 721 kommer att tas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik. Inledande möten mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik hölls i juni och augusti 2025, med slutsatsen att detaljplanens genomförande inte föranleder några åtgärdsbehov. Fortsatt dialog kommer därför att föras utanför ramen för denna detaljplan.*

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

12. Miljöavdelningen (2025-04-28)

Dagvattenslösning

I rapporten gällande dagvattenlösning kan man läsa följande: Beroende på val av dagvattenlösning kan estetiska, ekologiska och funktionella mervärden tillskapas där naturområdet får en bredare funktion. I syfte att förbättra reningsgraden kan det föreslagna makadammagasinet med fördel kompletteras med nedsänkta växtbäddar, växtbeklätt makadamdike eller svackdike.
Valet på dagvattenlösning i planen har sedan fallit på ett svackdike. Miljöavdelningen vill belysa att en öppen dagvattenlösning ger ett ökat mervärde och blir både mer estetiskt och ger mer ekologiska och funktionella mervärden. Det idag öppna diket bör förses med en i alla fall delvis öppen dagvattenlösning. Denna kan kombineras med ett svackdike. Att enbart använda sig av ett svackdike men till exempel klippt gräsmatta ger en monokultur och inte de estetiska och ekologiska värden som är önskvärt. Öppna dagvattenlösningar bidrar till grön infrastruktur och biologisk mångfald. Ett svackdike ger en mindre biologisk mångfald än en öppen dagvattenlösning. Fosfor utpekades som ett ämne som kan öka i och med planens genomförande. Öppna dagvattenlösningar har möjlighet att minska mängden fosfor beroende på utformning samtidigt som den bidrar till ekologiska värden på platsen.
Miljöavdelningen ser positivt på att det i planen står att det inom kvartersmark uppmuntrar frivilliga åtgärder för att fördröja och rena dagvatten lokalt, såsom nedsänkta växtbäddar och gröna tak. Miljöavdelningen vill belysa att även regnrabatter är positivt för rening och fördröjning.
Det rekommenderas att parkeringsytor med fördel kan förses med genomsläpplig beläggning eller dränerande betongplattor där dagvatten kan infiltrera till underliggande fördröjningsmagasin. Miljöavdelningen vill belysa att

detta visserligen är positivt för att fördröja dagvatten men parkeringsytor kan även innebära förorening från metaller, petroleumprodukter samt kemikalier.

> *Kommentar: Planförslaget har säkerställt nödvändiga ytor och volymer för dagvatten- och skyfallshantering på allmän platsmark, men val av lösningar och utformningen av dessa beslutas först i genomförandeskedet.*

Ljusförorening

Planunderlaget saknar en utredning gällande ljusförorening.

> *Kommentar: Det bedöms inte nödvändigt att upprätta en utredning gällande ljusförorening i denna detaljplan. Inför granskningen har bestämmelse m7 dock införts för att säkerställa att en ljusavskärmning med en höjd på minst 1,8 meter, exempelvis ett plank, ska uppföras mellan anordnade parkeringsplatser och befintlig bostadsbebyggelse norr om planområdet. Åtgärden syftar till att begränsa risken för olägenheter till följd av bländning från bilstrålkastare.*

Naturvärden

Inom planområdet har två naturvärden identifierats som livsmiljöer för torrälskande växt- och djurarter och erbjuder gömställen för insekter. Livsmiljön erbjuder födosöksområden för vissa insekts- och fågelarter. Detta har tagits hänsyn till i planen där bebyggelsestrukturen till stor del anpassats efter bergsslänterna i öster i syfte att minska påverkan på befintliga naturvärden samt att exploateringsgraden har begränsats för att säkerställa tillgängliga friytor för exempelvis grönska och vegetation. Det har centralt i bostadsområdet möjliggörs en gemensam gårdsmiljö på cirka 600 kvadratmeter. Det beskrivs också att beroende på hur dessa funktioner utformas finns förutsättningar för ekologiska och biologiska mervärden. Miljöavdelningen vill därför belysa att den gemensamma ytan bör utformas för att kompensera för de naturvärden som har identifierats inom planområdet så att dessa passar de torrälskande växter om växer på platsen och erbjuder gömställen för insekter samt födosöksområden för insekter och fågelarter.

> *Kommentar: Den gemensamma gårdsmiljön som föreslås ligger på privat fastighetsmark. Kompensationsåtgärder likt föreslaget ovan uppmuntras, men det bedöms inte finnas skäl att säkerställa detta i avtal eller dylikt. I det omgivande landskapet finns gott om liknande växtmiljöer.*

13. Socialnämnden (2025-04-28)

Beslut

Socialnämnden ställer sig positiv till föreslagen detaljplan för Nordevik 1:37 med flera och översänder upprättat tjänsteutlåtande som nämndens remissyttrande. Paragrafen är omedelbart justerad.

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för Nordevik 1:37 ”Nordeviks gård” har tagits fram och ställs nu ut på samråd. Kommunstyrelsen har vid sammanträde 27 februari 2025 beslutat om samråd enligt 5 kapitlet 11 § plan- och bygglagen. Under

perioden 7 april 2025 till 28 april 2025 finns möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse som kan komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Skärhamn. Planförslaget innebär att området bebyggs med cirka 70 bostäder i form av radhus, kedjehus samt lägenheter i flerbostadshus.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

14. Fastighetsägare 1 & 2 (2025-04-25)

Med anledning av planerad byggnation på Nordviks gård är vi tveksamma om byggnationen norr ut mot Nordvik 1:207 följer regler på avstånd till tomtgräns. Det ser på utskickad översiktsbild ut att vara mycket närmre än önskvärt.
Det gäller även planerad parkering.

Kommentar: Plankartan är en juridisk handling som anger hur bebyggelse får placeras i efterföljande bygglovsbeslut. Enligt förslag till plankarta får ingen bebyggelse placeras inom tre meter från fastighetsgräns till Nordvik 1:207. Inom tre till fem meter från fastighetsgräns till Nordvik 1:207 får endast komplementbyggnader (till exempel förråd och växthus) och andra anläggningar än byggnader (till exempel pergola) placeras. Detta bedöms ansluta till strukturen i det befintliga bostadsområdet. Som jämförelse låg den tidigare bostadsbyggnaden på fastigheten Nordvik 1:179, som nu rivits, cirka 3,8 meter från fastighetsgräns till Norvik 1:207.

Inför granskningen har bestämmelsen m_7 införts på prickmarken (:::) närmast fastighetsgräns till Nordvik 1:207. Denna bestämmelse innebär att om det anordnas en parkeringsplats i anslutning till fastighetsgränsen så ska en ljusavskärmning med en lägsta höjd av 1,8 meter uppföras, exempelvis ett plank.

15. Fastighetsägare 3 (2025-04-27)

Hej Kikar på områdes karta som till sänts mig.
Hyreshuset i söder närmast berget = förnära vägen.
Flyttas in 10-12 meter norr ut
Höjden på berget närmast denna huskropp är 11 meter högt Mäter jag mitt hus i Gbg = markplan
+våningsplan + vind = 10,5 meter
Alltså inte högre byggnad på den den del av hyreshuset för det skall inte byggas högre än berget var det sagt och att berget inte ska sprängas bort
Sen var det takkupor åt väster.
Bifogar foto med markering - lodrätt / vågrätt detta efter helgens mätningar på plats

Kommentar: Flerbostadshusens höjd och placering har justerats sedan samrådet. Höjden på de två nordliga flerbostadshusen, som ansluter till befintlig bostadsbebyggelse i norr, har sänkts en meter. Höjden på

flerbostadshuset vid berget i söder har sänkts tre meter, vilket motsvarar en våning. Säkerhetsavståndet mellan berget och flerbostadshusen har även utökats något, där det södra huset fått en annan vinkel.

Berget kommer inte att sprängas bort, däremot kan viss schakt vid bergsfoten vara nödvändig. Exempelvis för att möjliggöra avskärande diken, gator och grundläggning av flerbostadshusen. Det finns en planbestämmelse på stora delar av berget (b_1) som säkerställer att sprängning, schaktning och fyllning så långt som möjligt ska undvikas för att bevara områdets karaktär.

Planförslaget reglerar placering och utformning av takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdel för byggrätterna utmed berget men får uppta högst en tredjedel av fasadlängden på respektive långsida. I övrigt regleras inte takkupor, vilket avses hanteras i bygglovet då möjlighet även ges för berörda grannar att yttra sig. De byggnader som visas i planförslaget är endast illustrationer för att visa på en tänkbar utformning av bebyggelsen.

16. Fastighetsägare 4, 5 & 6 (2025-04-28)

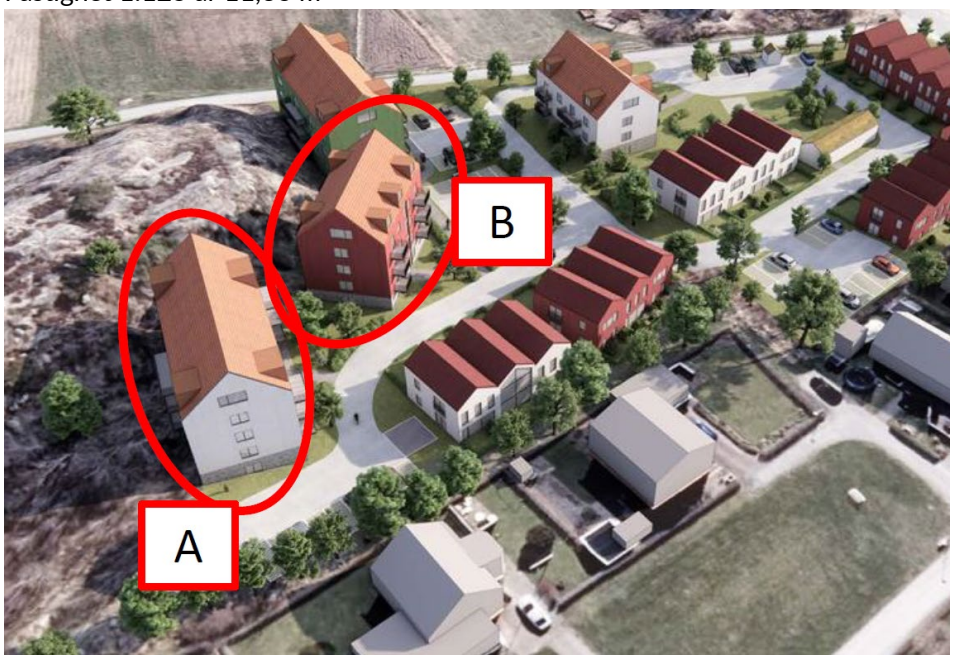
Sprängning av berg och hällar

Hur säkerställs att befintliga och närliggande bostäder INTE påverkas vid sprängningar ??

Ej acceptabelt - Hus A & B för höga

- För nära 1:115 & 1:125 med sin höjd, ger ingen privacy varken ute eller inne för de befintliga boende.
- Sänk husen med 2 våningar eller flytta bort, höjd måste följa närliggande 1:115 & 1:125.

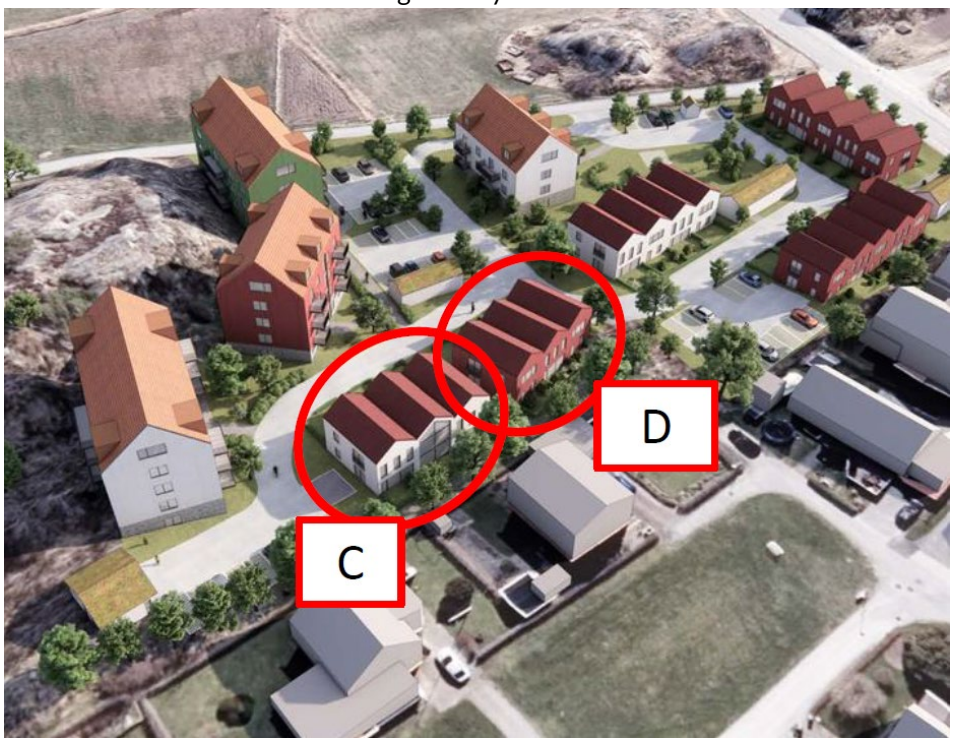
Nu är A & B 23m över nollplan, ej acceptabelt att utgå från berget
Fastighet 1:115 är 13,02 m
Fastighet 1:125 är 11,36 m



Figur 1. Bild från yttrandet.

Ej acceptabelt - Hus C & D för höga

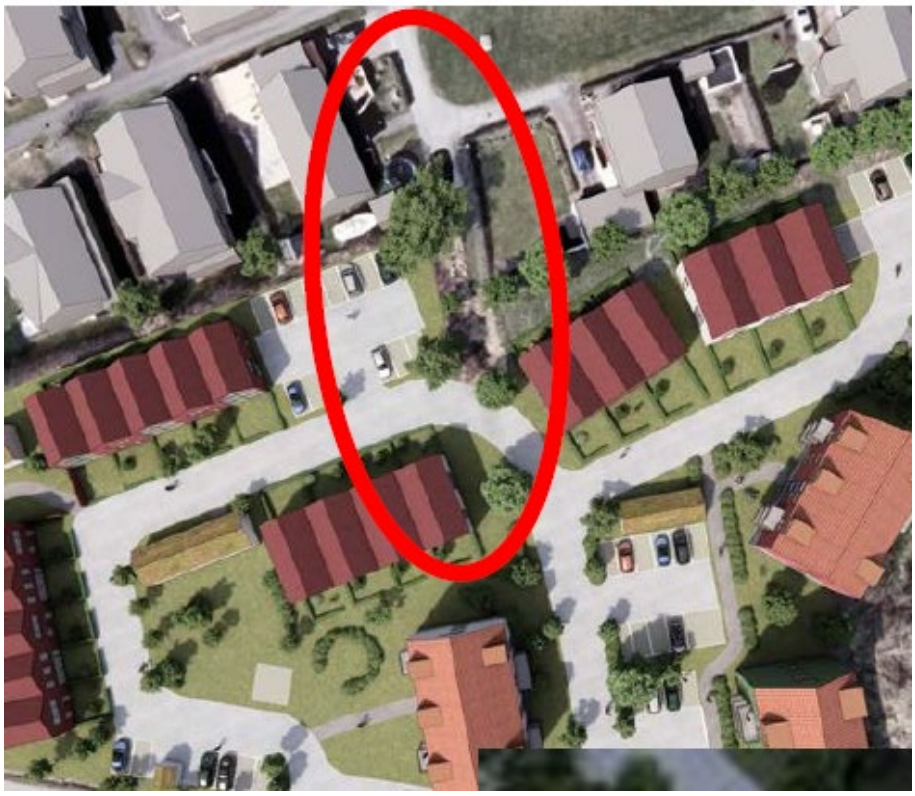
- För nära 1:115 & 1:125 med sin höjd, ger ingen privacy varken ute eller inne för de befintliga boende.
- Enl ritning är de 9 m över nollplan, men bilden visar högre?
- Sänk husen med en våning eller flytta bort de.



Figur 2. Bild från yttrandet.

Gång & cykel väg

Marken 1:45 tillhör ett dödsbo med flera efterlevande ägare, hur tänker ni lösa detta ??



Figur 3. Bild från yttrandet.

Figur 4. Bild från yttrandet.

Figur 5. Bild från yttrandet.

Design på husen måste följa tidigare design i området.

- Vindskivor 20-50 cm utanför vägg liknande befintliga fastigheter
- Enhetlig och samma kulör
- mm

Ur kallelsen.

Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen sett till volym, struktur och utformning för att värna om landskapsbilden och Skärhamns karaktär. Vidare syftar detaljplanen till att länka samman det nya bostadskvarteret med befintlig bebyggelse och infrastruktur.

> *Kommentar: Nödvändiga sprängningsarbeten behöver följa branschnormer och praxis. Innan sprängningen påbörjas genomförs en riskanalys och en besiktning av närliggande byggnader. Under arbetets gång används vibrationsmätare för att säkerställa att vibrationerna håller sig inom fastställda gränsvärden för att undvika skador på byggnader. Vid behov kan åtgärder för att minimera vibrationer och störningar vidtas.*
>
> *I Skärhamn finns det ett stort behov av att tillskapa bostäder och framför allt lägenheter i syfte att möjliggöra flyttkedjor. Detta är viktigt för att möta både lokala behov och kommunens övergripande mål om en hållbar och inkluderande bostadsförsörjning. Samtidigt är det svårt att hitta lämpliga platser för flerbostadshus som inte påverkar olika allmänna och enskilda intressen. Inom det aktuella planområdet bedöms det vara lämpligt att placera flerbostadshus i anslutning till bergshöjden, där byggnaderna kan ansluta till den befintlig höjdskalan och landskapsbilden. För att möjliggöra en hållbar markanvändning som är både ändamålsenlig och genomförbar behöver flerbostadshusen ha en viss volym och skala. Flerbostadshusen*

bedöms inte utgöra ett främmande eller olämpligt inslag i stadsbilden, utan ses som en naturlig del av tätortens fortsatta utveckling i ett relativt centralt och attraktivt läge.

Sedan samrådet har den högsta möjliga nockhöjden på flerbostadshusen samt rad- och kedjehusen närmast fastigheterna Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125 sänkts med en meter. Flerbostadshus A får som högst ha en nockhöjd på +22 meter och flerbostadshus B som högst +21 meter. Rad- och kedjehusen C och D får ha en nockhöjd på högst 8 meter.

Flerbostadshusen kan som närmst placeras cirka 15 meter från fastighetsgränsen mot Nordvik 1:115 och föreslås placeras i vinkel mot befintlig bostadsbebyggelse. Detta bedöms bidra till att upprätthålla ett respektavstånd och minska upplevelsen av insyn.

Rad- och kedjehusen kan som närmst placeras 5 meter från fastighetsgränsen mot Nordvik 1:115 och Nordvik 1:125, vilket överensstämmer med strukturen i befintligt bostadsområde.

Ljusavskärmningar på lägst 1,8 meter föreslås upprättas mellan anordnade parkeringsytor och anslutande befintliga bostadsfastigheter, se bestämmelse m_7 på plankartan. Ljusavskärmningarna kan exempelvis utgöras av plank. Dessa kommer utöver ljusspridning även begränsa insyn.

Sedan samrådet har planområdet utökats norrut för att inrymma berörd del av fastigheten Nordvik 1:45. Denna del föreslås utgöra allmän naturmark och överföras till angränsande kommunal fastighet, se genomförandedelen i planbeskrivningen.

Föreslagna planbestämmelser avseende bebyggelsetyp, exploateringsgrad, nockhöjd, sadeltak och takvinkel bedöms vara tillräckliga för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till områdets karaktär. Det finns flera möjliga utformningar som kan uppfylla planens syfte. Gestaltningsfrågor kommer att hanteras i bygglovsskedet, där gestaltningsprogrammet utgör ett viktigt underlag. Berörda grannar kommer ha möjlighet att yttra sig i bygglovet.

17. Fastighetsägare 7 (2025-04-25)

Vi kommer att hamna väldigt nära det nya bygget. De redan befintliga lägenhetshusen ligger väldigt nära vårt hus, så vi vill ej ha de nya husen/parkeringen för nära oss.
Vi ser gärna att parkeringen kommer en bit längre bort än vad som visas på kartan. Längre bort från vår tomtgräns. Där parkeringen byggs behöver det vara e bullerplank (ej på vår sida tomtgräns) som tar bort ljud och ljus. Vårt sovrum ligger mot kortsidan/parkeringen.
Genomfart i form av gångbana kommer påverka vårt hus negativt. För att undvika att mopeder kör där vill vi att det sätts upp ”grisar” eller liknande för att förhindra framfart. Även här är det ljudet som kommer påverka oss.

Kommentar: Plankartan är en juridisk handling som anger hur bebyggelse får placeras i efterföljande bygglovsbeslut. Enligt förslag till plankarta får ingen bebyggelse placeras inom tre meter från er fastighetsgräns. Inom tre till fem

meter från er fastighetsgräns får endast komplementbyggnader (till exempel förråd och växthus) och andra anläggningar än byggnader (till exempel pergola) placeras. Detta bedöms ansluta till strukturen i det befintliga bostadsområdet.

Inför granskningen har bestämmelsen m_7 införts på prickmarken (:::) närmast fastigheterna Nordvik 1:178 och 1:207. Denna bestämmelse innebär att om det anordnas en parkeringsplats i anslutning till fastigheterna Nordvik 1:178 och 1:207 så ska en ljusavskärmning med en lägsta höjd av 1,8 meter uppföras, exempelvis ett plank.

Planförslaget säkerställer endast att en gång- och cykelväg ska anordnas mellan det nya bostadsområdet och Korsvägen, men exakt placering eller utformning beslutas inte i detta skede. Önskemål om att sätta upp farthinder kan lämnas till kommunens tekniska förvaltning i samband med den fortsatta projekteringen och utformningen av allmän platsmark.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende

18. Privatperson 1 (2025-04-20)

Synpunkt och förslag avseende fyrvägskorsningen Hamngatan, Nordviks strand och Nordviksvägen
Trafikflödet på Hamngatan är enligt undertecknad högt, hastighetsbegränsningen 40 km/h börjar cirka 50 meter söder om rubricerad korsning. I dagsläget är det stort antal fordon, både personbilar och lastbilar, som framförs med högre hastighet än den angivna och hastigheten sänks inte förrän de passerat Styckens bageri eller senare vid Hotell Nordevik. Den trafik som kommer från norr ökar hastigheten innan de passerar korsningen Hamngatan/Lönneskogen. För oss som bor utmed Hamngatan och för de fotgängare och cyklister som korsar Hamngatan känns det otryggt.
Undertecknad föreslår att *fyrvägskorsningen Hamngatan, Nordviks strand, Nordviksvägen* planeras som en minirondell liknande den som finns vid fyrvägskorsningen Kroksdalsvägen, Enebacken, Hvitfeldsvägen. Denna lösning skulle innebära att hastigheten genom rubricerad korsning och förbi Styckens bageri skulle sänkas vilket medför en ökad trafiksäkerhet.

Kommentar: Ett helhetsgrepp kring trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter över väg 721 kommer att tas i samverkan med Trafikverket och Västtrafik. Inledande möten mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik hölls i juni och augusti 2025, med slutsatsen att detaljplanens genomförande inte föranleder några åtgärdsbehov. Fortsatt dialog kommer därför att föras utanför ramen för denna detaljplan.

Övriga inkomna synpunkter

19. Nordviks vägförening (2025-04-27)

Vi ställer oss positiva till att det byggs fler bostäder i Skärhamn. Däremot motsätter vi oss att området "Nordviks Gård" tar delar av den enskilda vägen Nordviksvägen i anspråk, som idag ägs och förvaltas av Nordviks Vägförening. Nordviksvägen är en smal enskild väg och den beskrivs också som "en mindre väg" i starthandlingen för Nordvik 1:137 (2022-02-08).
Det betyder att den har en mycket begränsad bilframkomlighet och vägen klarar inte en högre belastning av biltrafik än vad den har idag. Vägen är ett populärt promenadstråk för Skärhamnsborna och används i stor utsträckning av oskyddade trafikanter, såsom gående, motionärer, cyklister, hundar och hästar. Vi vill att Skärhamnsborna ska kunna fortsätta röra sig säkert på Nordviksvägen och mot Kålgården.
Trafikverket stöder med kraft, behovet av bilbegränsade vägar enligt deras hemsida under rubriken Samhällsplanering och transporter.
"Bilismen har i många tätorter blivit en dominerande faktor som undertrycker andra kvaliteter som tätorten bör och kan erbjuda. Den utvecklingen är ohållbar. Bilens och bilismens negativa konsekvenser behöver reduceras för att säkerställa en god hälsa och oförstörda ekosystem. Om utvecklingen ska vändas till ett mer hållbart resande krävs att man prioriterar gåendes, cyklisters och kollektivresenärers anspråk på säkerhet, tillgänglighet samt vårdade, trivsamma och trygga gaturum" (Trafikverket).
Vi ser inte i planförslaget att det är en tydlig och säker förbindelse för gång- och cyklister, exempelvis barnen som ska ta sig till Röavallen eller skolan. Varken längs med Nordviksvägen eller mellan "Nordviks gård" och Kålgården finns någon trottoar eller tydlig gång- och cykelväg.
Vi bedömer att endast ett utfartsförbud inte kommer vara tillräckligt för att styra tillkommande in- och utfart mot Nordviksvägen. Vi ser en stor risk att biltrafikanterna från
"Nordvisk gård" kommer att använda resterande del av Nordviksvägen för att ta en genväg mot Kållekärr och Stenungsund, och en förbudsskylt kommer inte att hindra detta.

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

"Angöring bör ske så att det skapas sammanhängande stråk till såväl Kålgården/ Korsvägen som till den angränsande landsvägen i söder." (Översiktsplan gällande Nordvik 1:37. "Nordviks gård")
Landsvägen är alltså Hamngatan. Ingen omväg genom Nordviksvägen lyfts fram. Det finns alltså inget stöd för exploatörernas föreslagna omväg i Tjörns översiktsplan.

Huvudmannaskap av Nordviksvägen

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

Inget stöd utgår för att sköta vägen idag, vare sig från kommunen eller staten. Det är den ägande föreningens medlemmar som står för kostnaderna. Så är det för de flesta enskilda vägar. Nordviks vägförening består av 17 hushåll.
I kommunens tätortsstudie för Skärhamn (2006) konstateras att Nordviks dalgång har betydelse för landskapsbilden. Nordviks vägförening instämmer i detta och tycker att de tre lägenhetshusen närmast berget är för höga och kommer att bilda ett för dominant uttryck mot berget och det gamla kulturlandskapet i Nordviks dalgång. Huset som på bilderna är Grönt ser även ut enligt ritningar och bilder att vara placerat för nära vägen och tomtgränsen, och eftersom huset är så högt och så nära vägen så ger det intrycket av en vägg. Även antalet hus på en så liten yta tycker vi kommer upplevas dominant i landskapsbilden.

Nordviks vägförening sammantagna åsikt:
Vi vill ha kvar Nordviksvägen med den funktion som den har idag. Vi motsätter oss att Nordviksvägen tas i anspråk.
Från Nordviks vägförening ser vi gärna att det skapas en kontakt för gående och cyklister mellan Nordviksvägen och "Nordviks Gård".

> *Kommentar: Sedan samrådet har planförslaget justerats. Den del av Nordviksvägen som tas i anspråk föreslås planläggas som allmän gata med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det tillkommande bostadsområdet inte är del av vägföreningen. Även gatorna inom bostadsområdet och anslutande gång- och cykelväg mot Korsvägen föreslås bli allmänna med kommunalt huvudmannaskap. Detta säkerställer att Skärhamnsborna fortsatt kan röra sig fritt genom det nya bostadsområdet.*
>
> *För att begränsa genomfartstrafik österut kan kommunen sätta upp skyltar som förbjuder trafik österut. Om det visar sig att denna åtgärd inte är tillräcklig kan andra alternativ såsom vägbom övervägas. Sådana trafikreglerande åtgärder hanteras inte inom ramen för denna detaljplan, utan beslutas i senare skede av ansvarig kommunal förvaltning i dialog med vägföreningen. I kommunens översiktsplan, som antogs 2025-11-19, anges att bostadsområdet bör angöras från Hamngatan vid befintlig korsning. Sammanhängande gång- och cykelstråk bör skapas till Kålgården/Korsvägen. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan.*
>
> *Inför granskningen har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram som underlag till planarbetet. Slutsatser och rekommendationer från analysen har beaktats i det reviderade planförslaget, bland annat genom att nockhöjderna på flerbostadshusen vid berget har sänkts och trappats ner mot dalgången i söder. Kommunen bedömer att de anpassningar som gjorts är tillräckliga och att kvarvarande påverkan på landskapsbilden är acceptabel, med hänsyn till det allmänna intresset av att möjliggöra en utökning och komplettering av befintligt bostadsutbud i Skärhamn. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.*

20. Tjörns naturskyddsförening (2025-04-28)

Tjörns naturskyddsförening stödjer planerna på utbyggnad av befintliga tätorter och framför allt utbyggnad av lägenheter. Det är viktigt att nya bostäder byggs i anslutning till tätorter så att de boende får nära tillgång till skolor och annan samhällsservice, samt kollektivtrafik. Detta bidrar till minskat bilberoendet och därmed onödiga koldioxidutsläpp.
I *Regional bostadsanalys 2024* (Länsstyrelsen i Västra Götaland) framkommer det att Tjörn har ett underskott av bostäder, samt att Tjörn är en av de kommuner i Västra Götaland med minst andel lägenheter. Det är i första hand viktigt att det byggs fler lägenheter och framför allt fler hyresrätter. Hyresrätter möjliggör för unga att bo kvar i kommunen och för äldre att lämna sina hus vilket ökar möjligheten för barnfamiljer att bosätta sig i de hus de äldre lämnar. Tjörns kommun bör därför kräva att det byggs hyresrätter vid exploatering av nya markområden.
I planförslaget föreslås att området ska omfatta flerbostadshus, radhus och kedjehus och att bebyggelsen i möjligaste mån ska anpassas till topografin och landskapsbilden, samt till lokala bebyggelsekaraktären. Tjörns naturskyddsföreningen anser att flerbostadshusen är för höga. I de illustrationer som finns i planförslaget blir det tydligt att höjden på flerbostadshusen avviker på ett betydande sätt från omgivningen. Det finns inga andra hus i närområdet som har fler än två våningar och vindsvåning. Vi anser att flerbostadshusen ska anpassas efter detta. Dessutom kommer de höga flerbostadshusen att ge betydande skugga för omgivande bostäder.
Tjörns naturskyddsföreningen anser också att området är för tättbebyggt med för lite grönytor i nuvarande förslag. Grönytorna bör ökas så att de användas till lokala odlingslotter och till våtmarker som gynnar både biologisk mångfald och som ett skydd mot översvämningar.
Tjörns naturskyddsförening anser också att kommunen bör sträva efter att exploatörer utformar hustak för och förses med effektiva solpaneler, helst redan i byggstadier för att öka lokalproduktionen av el.

> *Kommentar: Marken inom planområdet är privatägd vilket innebär att kommunen har begränsade möjligheter att påverka val av upplåtelseform. Eftersom planförslaget enbart möjliggör flerbostadshus, radhus och kedjehus säkerställs dock en komplettering av befintligt bostadsbestånd sett till bostadsform.*
>
> *Inför granskningen har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram som underlag till planarbetet. Slutsatser och rekommendationer från analysen har beaktats i det reviderade planförslaget, bland annat genom att nockhöjderna på flerbostadshusen vid berget har sänkts och trappats ner mot dalgången i söder. Kommunen bedömer att de anpassningar som gjorts är tillräckliga och att kvarvarande påverkan på landskapsbilden är acceptabel, med hänsyn till det allmänna intresset av att möjliggöra en utökning och komplettering av befintligt bostadsutbud i Skärhamn. Den framtagna solstudien visar att planförslaget medför en begränsad skuggpåverkan på befintlig bebyggelse.*
>
> *Inför granskningen har andelen allmän platsmark natur utökats, där ett skyfallsstråk säkerställts genom bostadsområdet. Tillsammans med*

föreslagen gemensam gårdsyta på kvartersmark bedöms andelen grönytor vara tillräcklig. Föreslagna rad- och kedjehus kommer ha privata trädgårdar i anslutning till sina bostäder och två mindre grönmiljöer föreslås i anslutning till flerbostadshusen.

Detaljplanen omöjliggör inte solpaneler. I syfte att ansluta tillkommande bebyggelse till omgivningen föreslås sadeltak i en vinkel mellan 24 och 37 grader. Om exploatören önskar uppföra solpaneler prövas detta i bygglovsskedet.

TJÖRNS kommun

KS 2024/325
2025-12-02

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- *Kulturmiljö- och landskapsbildsanalys* (Tyréns, 2025) har tillkommit. Syftet var att redogöra för samrådsförslagets påverkan på kulturmiljö och landskapsbild, tillsammans med rekommendationer inför det fortsatt planarbetet.
- *PM geoteknik* (Bohusgeo, 2024 reviderad 2025) har kompletterats med en redovisning av vilka slänter som ingått i fältundersökningen samt en riskbedömning avseende block- och bergsstabilitet.
- *VA-, dagvatten- och skyfallsutredning* (GFS, 2025) har kompletterats för att tydliggöra planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och statlig infrastruktur tillsammans med eventuella åtgärdsförslag.
- *Gestaltningsprogram* (Arkitektbyrån Design, 2025) har uppdaterats i enlighet med omarbetat granskningsförslag till plankarta.
- *Solstudie* (Arkitektbyrån Design, 2025) har uppdaterats i enlighet med omarbetat granskningsförslag till plankarta.

Plankarta

- **[GATA]** Berörd del av Nordviksvägen planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskapet. Planområdet och gatuområdet har utökats cirka tre meter söderut för att omfatta befintligt vägdike. Från Hamngatan till bostadsområdets in- och utfart har gatuområdet även utökats cirka 1,5 meter norrut, för att ge extra utrymme och flexibilitet inför genomförandet.
- **[GATA, B]** Gatuområdet för Nordviksvägen har justerats i väster för att ansluta till Hamngatans vägrättsområde (3 meter från befintlig körbana). Planområdesgränsen norrut, mot Nordvik 1:179, har anpassats därefter.
- **[GATA]** En sikttriangel om 10x10 meter har säkerställts i korsningen mellan Hamngatan och Nordviksvägen.
- **[GATA]** Tidigare kvartersgator inom bostadsområdet planläggs som allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap. Gatustrukturen bibehålls men bredder och linjeföringar har ändrats något.
- **[GATA, framkomlighet]** Bestämmelse som syftar till att säkerställa framkomlighet vid höga vattenflöden omfattar alla allmänna gator. Bestämmelsen har omformulerats för att endast omfatta körbanans marknivå.
- **[NATUR]** Det allmänna naturområdet för dagvattenhantering, i anslutning till Nordviksvägen, har delvis fått en annan form. Syftet är att möjliggöra en mer flexibel placering av flerbostadshuset närmast berget i söder.

- **[NATUR, skyfall, gc-väg]** Planområdet har utökats något i norr. Ett stråk med allmän naturmark har tillkommit från Korsvägen i norr till naturområdet i söder för dagvattenhantering. Syftet är att säkerställa ett skyfallsstråk samt delvis en gång- och cykelväg.
- **[NATUR, fördröjning]** Inom naturområdet säkerställs en fördröjningskapacitet om 165 kubikmeter i syfte att kunna omhänderta ett 50-årsregn.
- **[E_2, h_7]** En transformatorstation har tillkommit i planområdes nordöstra hörn. Högsta möjliga nockhöjd är 3,0 meter.
- **[:::]** Avståndet mellan föreslagna flerbostadshus och berget i öster har säkerställs genom en utökning av mark som inte får bebyggas (prickmark).
- **[m_1, m_2]** Bestämmelse om avskärande dike/skyfallsstråk på kvartersmark har omformulerats.
- **[m_2]** Dikesplaceringen mellan flerbostadshusen och bergsfoten, som angavs på plankartan i samrådet, har utgått för att ge större flexibilitet i genomförandet.
- **[g_1]** Markreservat för gemensamhetsanläggning har utgått för att hantera de föreslagna gemensamhetsanläggningar enhetligt och ge flexibilitet inför genomförandet.
- **[h_3, h_4, h_5]** Den högsta möjliga nockhöjden för flerbostadshusen vid berget har sänkts med 1,0 meter för det norra och mittersta flerbostadshuset och 3,0 meter för det södra flerbostadshuset.
- **[h_1]** Den högsta möjliga nockhöjden på rad- och kedjehusen i nordöst har sänkts med 1,0 meter.
- **[m_7]** Bestämmelse om att ljusavskärmningar på lägst 1,8 meter ska uppföras mellan anordnade parkeringsytor och angränsande bostadsbebyggelse i norr har tillkommit.
- **[+++]** Möjlig byggnadsarea för komplementbyggnader i anslutning till föreslagen parkeringsyta i nordöst har utökats för att möjliggöra exempelvis carport och förråd.
- **[e_2]** Största möjliga byggnadsarea på den gemensamma gårdsytan har minskats för att motsvara ett miljöhus.
- **[b_1, b_2]** Bestämmelse för att begränsa sprängning, schaktning och fyllning vid bergsslänten har delats upp i två geografiska områden. Inom området närmast föreslagen bostadsbebyggelse medges undantag för iordningsställande av avskärande dike.
- **[m_{4-6}]** Bestämmelse gällande bergteknisk besiktning och eventuella åtgärdsbehov har omformulerats för att omfatta flertalet förstärkningsåtgärder och förtydliga kopplingen till bestämmelse om villkor för startbesked. Bestämmelsen har delats upp i tre geografiska områden för att underlätta en eventuell etapputbyggnad.
- **[a_{4-6}]** Bestämmelse om villkor för startbesked avseende bergteknisk besiktning och eventuella åtgärdsbehov har omformulerats för att förtydliga kopplingen till bestämmelse m_{4-6}. Bestämmelsen har delats upp i tre geografiska områden för att underlätta en eventuell etapputbyggnad.

- **[f_3]** Bestämmelse om att balkonger får kraga ut 1,0 meter inom område med prickmark (mark som inte får bebyggas) har tillkommit i anslutning till allmän naturmark för dagvattenhantering.
- **[f_4]** Bestämmelse avseende undantag från den övergripande bestämmelsen om takvinkel (24-37 grader) har tillkommit för takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss för flerbostadshusen. Detta för att inte omöjliggöra funktionella och gestaltningsmässiga tillägg som eventuellt inte kan anpassas till den generella takvinkeln.
- **[f_5]** Bestämmelsen begränsar omfattningen av eventuella takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdelar för trapphus och hiss på flerbostadshusen, så de kan uppta högst en tredjedel av fasadlängden.
- **[b_3]** Bestämmelse som syftar till att säkerställa att pumpstationens konstruktion klarar naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter har tillkommit.
- **[u_1]** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har begränsats till en remsa bostadsmark i norr.

Planbeskrivning

- Avsnittet *Planförslag* och *Motiv till planbestämmelser* har justerats och kompletterats i enlighet med de ändringar som föreslås på plankartan.
- Illustrationsplanen och tredimensionella illustrationer av föreslagen bebyggelse har justerats enligt ovan.
- Avsnittet *Genomförande av detaljplanen* har justerats och kompletterats. Tabell 1 och figur 6, som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar, har uppdaterats.
- Avsnitten *Planeringsunderlag – Kommunala planeringsunderlag* och *Planeringsförutsättningar – Översiktsplan* har justerats med anledning av kommunens nya översiktsplan som fick laga kraft 2025-11-19.
- Avsnittet *Planeringsförutsättningar – Detaljplan* har kompletterats avseende information om påverkan på befintliga detaljplaner.
- Avsnittet *Planeringsförutsättningar – Artskydd* har justerats för att tydliggöra att ingen dispensansökan bedöms krävs för identifierade exemplar av gullviva.
- Avsnitten *Planeringsförutsättningar – Fornlämningar*, *Planeringsförutsättningar – Landskapsbild*, *Konsekvenser – Fornlämningar* och *Konsekvenser – Landskapsbild* har justerats och kompletterats utifrån resultaten i kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen.
- Avsnittet *Planeringsförutsättningar – Kollektivtrafik* har justerats avseende information om befintlig och planerad kollektivtrafik.
- Avsnitten *Konsekvenser – Dagvatten* och *Konsekvenser – Skyfall* har justerats och kompletterats utifrån den reviderade VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Avsnittet *Konsekvenser – Ljusmiljö* har tillkommit för att beskriva påverkan avseende bländning från bilstrålkastare.
- Avsnittet *Konsekvenser – Insyn och utblickar* har tillkommit för att beskriva påverkan avseende insyn och utblickar för grannar.

- Avsnittet *Konsekvenser – Sol- och skuggförhållanden* har justerats utifrån resultaten i den reviderad solstudien.
- Avsnittet *Konsekvenser – Trafik* har kompletterats avseende bedömd påverkan på gång- och cykeltrafik.

Annica Skog
Chef fastighetsavdelningen
Kommunstyrelseförvaltningen

Emmie Holmstedt
Projektledare/Planarkitekt
Kommunstyrelseförvaltningen

TJÖRNS kommun

KS 2024/325
2025-12-02

Bilaga 1. Länsstyrelsens samrådsyttrande

Tjörns kommun
plan@tjorn.se

Förslag till detaljplan för detaljplan för bostäder på Nordvik 1:37 m.fl ”Nordviks gård”, i Tjörns kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-03-13 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens ställer sig positiva till att kommunen planerar för nya bostäder i anslutning till befintlig tätort med utbyggd kollektivtrafik och service. Planförslaget är i stora drag välgrundad och tar hänsyn till platsens förutsättningar. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och kommunen har inför samrådet tagit fram en landskapsbildanalys och gestaltningsprogram där platsens samlade natur- och kulturvärden beskrivs samt förslag på gestaltning av kommande bebyggelse.

Utifrån planhandlingar bedömer Länsstyrelsens att kommunen behöver komplettera med bestämmelse kopplat till förorenad mark, förtydligande gällande geoteknik och bergteknik samt tydliggöra bedömningen kring miljökvalitetsnormer för vatten.

Vidare ger länsstyrelsens råd gällande bland annat naturvärden, dagvatten och riksintresse högexploaterad kust.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer och hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunderna hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsens har tagit del av SGIs yttrande daterat 2025-04-25 och hänvisar till deras yttrande i sin helhet. Av yttrande framgår att kommunen att det kvarstår en del oklarheten vad gäller den bergtekniska utredningen samt även en redovisning av det geotekniska underlag som ligger till grund för utvärderingen. Kommunen behöver i det fortsatta arbetet förtydliga dessa oklarheter. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Förorenad mark

Enligt planbeskrivningen så har delar av fastigheten Nordvik 1:179 halter av PFAS-4 och PAH-H som ligger över riktvärden för KM. Kommunen anger att avschaktning av hela fastigheten behöver göras. Länsstyrelsens anser att det behöver säkerställas med en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

För recipienten, vattenförekomsten Skärhamnsområdet, är dagvatten en källa till betydande påverkan för övergödning och kväve och fosfor är utpekade som risk för sänkt status (VISS). Därtill uppnår ej vattenförekomsten god kemisk status bland annat på grund av kvicksilver. Enligt dagvattenutredningen som kommunen utfört så kommer bland annat mängden kväve, fosfor och kvicksilver öka om ingen rening vidtas. Det är därför väsentligt att tillräcklig rening vidtas för att inte riskera att påverka MKN. Det är positivt att kommunen har avsatt plats för dagvattenhantering på allmän mark på plankartan. Men även med föreslagen rening kommer årsmängden av flertalet föroreningar öka, däribland fosfor, kväve och kvicksilver, även andra ämnen. Kommunen behöver anpassa reningen för att inte föroreningsmängderna ska öka eller tydligt motivera varför ökningar (årsmängder) för respektive ämne kan tillåtas utan att det innebär att risk att MKN inte följs. Den korta motivering som finns i dagvattenutrednigen är svår att förstå och saknar tydlig grund. Ovanstående bör också framgå av planbeskrivningen.

Dagvattenhanteringen behöver utformas så att det inte finns risk att förekommande föroreningar sprids.

Råd enligt PBL och MB

Naturvärden

Planförslaget innebär att ängsmarker tas i anspråk för bostadsbebyggelse, att bergslänter 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. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över om det är lämpligt att inför planbestämmelser kring utformning av tomten för att uppnå ambitionen.

Dagvatten

Länsstyrelsens vill uppmärksamma kommunen på att dagvatten/avloppsvatten/skyfall ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen (se vidare Trafikverkets yttrande daterat 2025-04-24).

Eftersom exploateringen sker i ett område med främst låg genomsläpplighet och höga grundvattennivåer är det viktigt att funktionen av tänkta dagvattenåtgärder säkerställs.

Översvämningsrisk, hav

Planområdet i den södra delen kan komma att påverkas av förhöjda havsnivåer i ett framtida klimat. Kommunen har infört en planbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter inte skadar byggandens konstruktion. Länsstyrelsens rekommenderar kommunen att se över om det är bättre att formulera planbestämmelsen så att den i stället reglera lägsta grundläggningsnivå.

Riksintresse hög exploaterad kust

Som ett av detaljplanens syften anges att tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen sett till volym, struktur och utformning för att värna om landskapsbilden och Skärhamns karaktär. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. I samband med Länsstyrelsens yttrande i samband med undersökningssamrådet bedömde Länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa hur planförslaget tillgodoser riksintresse för högexploaterad kust. I planbeskrivningen anges att en tidigare tätortsstudie gjorts för Skärhamn. I denna har Nordviks dalgång bedömts som betydelsefull för landskapsbilden med partier som är känsliga för exploatering.

Planområdet ligger strax utanför gränsen för det kommunala bevarandeområdet Nordviksstrand. I denna del av området övergår det äldre fiskesamhället till ett mer agrart område med jordbruksmark och glesare placerade bostadshus. Området för detaljplanen gränsar till utbyggnadsområde för Skärhamn. Utbyggnadsområdet kommer att medföra att samhällena Skärhamn och Nordviksstrand läses ihop. Till planområdet angränsar ett område med senare uppförda bostadshus.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram i samband med detaljplanen med omfattande förslag för byggnadernas fasadmaterial, fasaddetaljer, fönstersättning, volymhantering, balkonger och takkupor. Gestaltningsunderlaget syftar till att det planerade bostadsområdet ska inordna sig till områdets karaktär. En landskapsanalys har tagits fram som lyfter fram betydelsen av placering av byggnaderna, material och kulör med hänsyn till landskapet och karaktären i området. Detaljplanen föreslår exploatering i en skala som avviker från den i övrigt småskaliga karaktären i Nordviksstrand med friliggande enfamiljshus.

Plankartans bestämmelser säkerställer byggnadernas tak med sadeltak samt takvinkel och anger begränsningar för största byggnadsarea för de olika delområdena inom området. Då ett av detaljplanets syften är att bebyggelsen anpassas till landskapsbilden och områdets karaktär bör plankartan kompletteras med övergripande utformningsbestämmelser vad gäller gestaltningen. Gestaltningsprogrammet visar goda ambitioner med en omsorgsfull gestaltning av byggnaderna mot bakgrund av att området ingår i riksintresse för högexploaterad kust.

Trafiksäkerhet och oskyddade trafikanter

Länsstyrelsens har tagit del av Trafikverkets yttrande daterat 2025-04-24. Länsstyrelsens delar Trafikverkets synpunkter gällande att behovet för oskyddade trafikanter att korsa väg 721 kommer att öka i samband med exploateringen. Kommunen bör ta ett helhetsgrepp, tillsammans med Trafikverket och Västtrafik, om hur cyklister och fotgängare ska röra sig över väg 721 till GC-vägen och busshållplatsen ”Stycket” på ett trafiksäkert sätt.

Eventuella åtgärder på statlig väg som föranleds av detaljplanen ska bekostas av kommunen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Uppe på en bergshöjd strax öster om planområdet finns en fornlämning i form av ett gravröse, L1968:9039. Rösen är gravar från bronsålder som ofta ligger utmed havet och dåtidens viktiga kommunikationsvägar. Vid tiden då röset anlades var ängen nedanför berget, där bostadshus nu ska byggas, en havsvik där berget stack upp som en halvö. Sedan dess har havslinjen dragit sig

tillbaka, men från bergshöjden har man än idag en visuell koppling till havet och till andra bergshöjder i närområdet där det ligger fler gravrösen i liknande lägen. Utblickarna från röset ut mot vattnet och från vattnet mot röset, samt siktlinjerna mellan samtida gravrösen är av stor betydelse och utgör en viktig del av rösets kulturhistoriska värde.

Kommunen har låtit ta fram ett fotomontage som visar hur vyn från befintlig fornlämning på berget kan påverkas av planförslaget. Det hade för jämförbarhets skull varit bra om det också hade funnits ett foto som visar nuvarande vy utan tillägg. Fotomontaget visar dock att med nuvarande planförslag kan byggnadshöjderna närmast bergshöjden och fornlämningen komma att bilda en ridå som skymmer större delen av den visuella kontakten mellan röset och havet.

Kommunens bedömning om att planförslagets påverkan på fornlämningen är acceptabel behöver utvecklas för att det ska vara möjligt för länsstyrelsen att förstå resonemanget. Det behövs en fördjupad beskrivning och värdering av fornlämningen och dess kulturhistoriska kontext, samt en utvecklad analys av planförslagets miljöeffekter och konsekvenser för fornlämningen och dess omgivande miljö. Visuell påverkan bör analyseras och bedömningar motiveras. Landskapsbild ur ett kulturmiljöperspektiv bör inkluderas. Analysen bör utföras av sakkunnig kompetens med bred kännedom om samhällsplanering och olika kulturmiljövärden. Resultatet av analysen ska kunna vara vägledande för planförslagets utformning i förhållande till fornlämningen.

Medskick

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagens bestämmelser (2 kap KML). Till varje fornlämning hör ett omgivande fornlämningsområde som syftar till att ge den ett tillräckligt stort utrymme med hänsyn till dess art och betydelse (2 kap 2 § KML).

Planerad bebyggelse är enligt planbeskrivningen lokaliserad ca 30 m väster om gravröset. Länsstyrelsen bedömer att den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämning (det vill säga i dess fornlämningsområde). Tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap 12 § KML krävs. Kommunen bör inom ramen för det fortsatta planarbetet samråda planförslagets utformning med länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att säkerställa planens genomförbarhet.

Samråd görs via webben:

Skicka förfrågan om att utreda om fornlämning påverkas av markingrepp | Länsstyrelsen

Skyddade arter

Fåglar

Länsstyrelsen har ingen anledning att ifrågasätta den inventering och bedömning som görs i PM Fågelinventering. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna till granskningsskedet bör säkerställas att markarbeten inte kommer påbörjas under häckningssäsong.

Gullviva

I planbeskrivningen anges att dispens krävs för åtgärder i område där gullviva växer. I undersökningssamrådet angav kommunen att området där gullviva växer inte skulle påverkas av exploateringen och det kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen varför detta ändrats. Om det är möjligt att anpassa planen så att växtplatsen för gullviva kan vara kvar så rekommenderar Länsstyrelsen att det görs i första hand. Om detta inte är möjligt och dispens krävs bör ansökan om dispens skickas in så snart som möjligt till Länsstyrelsen. Handläggningstiden kan vara upp till 180 dagar. Dispens krävs inte för att kunna anta planen men planen kan inte genomföras förrän dispens erhållits.

Biotopskydd

Av planbeskrivningen framgår att det biotopskyddade diket ska kulverteras. I planbeskrivningen görs bedömningen att det generella biotopskyddet för diket försvinner i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och att ansökan om dispens för ingrepp i diket därför inte är nödvändig. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning.

Biotopskyddet för diket försvinner inte för att en detaljplan vinner laga kraft utan då ändrad markanvändning sker på platsen. Det innebär att det biotopskyddade diket fortfarande kommer att vara biotopskyddat när planen vinner laga kraft och att en dispens krävs för att kunna genomföra planen. När planen genomförts och markanvändningen därmed inte längre är jordbruksmark upphör biotopskyddet för diket. Då krävs inte längre dispens för att genomföra åtgärder som kan skada diket. En ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna bör skickas in till Länsstyrelsen så snart som möjligt då handläggningstiden kan överskrida 180

dagar. Dispens krävs inte för att kunna anta planen men planen kan inte genomföras förrän dispens erhållits.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det finns fall där mark-och miljööverdomstolen upphävt antagna detaljplaner med skälet kommunen inte hanterat frågan om biotopskyddet rätt och att planen då strider mot 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Domstolen har då ansett att det saknas utredning om hur biotopskyddet beaktats i planarbetet, att det inte är visat varför detaljplanen inte skulle kunna genomföras utan att biotopskyddade objekt skadas, att det saknas underlag för att bedöma biotopområdets naturvärden eller att kommunen inte gjort det sannolikt att en dispens kan fås. Planen kan då inte fungera självständigt och risk föreligger då att någon verklig prövning av biotopskyddet inte kommer till stånd.

I planbeskrivning och dispensansökan bör beskrivning göras av biotopens natur- och artvärden, de särskilda skäl som finns för dispens, förslag på lämpliga kompensationsåtgärder och vilka konsekvenser det blir om dispens inte ges. Eventuella förutsättningar för groddjur i diket bör utredas och beskrivas.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen instämmer i kommunens syn på att kulvertering av dike och byte av vägtrumma innebär vattenverksamhet. Om så ej redan skett, bör samfälligheten som har diket genom planområdet samrådas med under planprocessen.

Ur dagvattenutredningen framgår att kommunen inte anser att de avskärande dikena innebär markavattning. Länsstyrelsen instämmer i detta om dikena enbart syftar till att leda bort ytligt avrinnande vatten. Om dikena görs djupa och syftar till att dränera marken kan de innebära markavvattning.

Undersöknings om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomförde en undersökning av betydande miljöpåverkan under 2024. Länsstyrelsen yttrade sig (dnr 20936–2024) att betydande miljöpåverkan inte kunde uteslutas med hänsyn till riksintresse hög exploaterad kust och skyddade arter.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån det underlag som kommunen har tagit fram inför

samrådet för detaljplanen delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap, samhälls-, miljö samt natur- och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom,

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2025-04-24
Kopia av yttrande till Länsstyrelsens från SGI, daterat 2025-04-25

Kopia (utan bilaga) till:

Trafikverket,
SGI

Länsstyrelsen/
Natur- och vattenavdelningen, Elin Carlson, Agnes Danielsson
Miljöavdelningen, Simon Isberg
Samhällsavdelningen, Lena Emanuelsson, Pernilla Morner
Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Linda Tofeldt
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson