

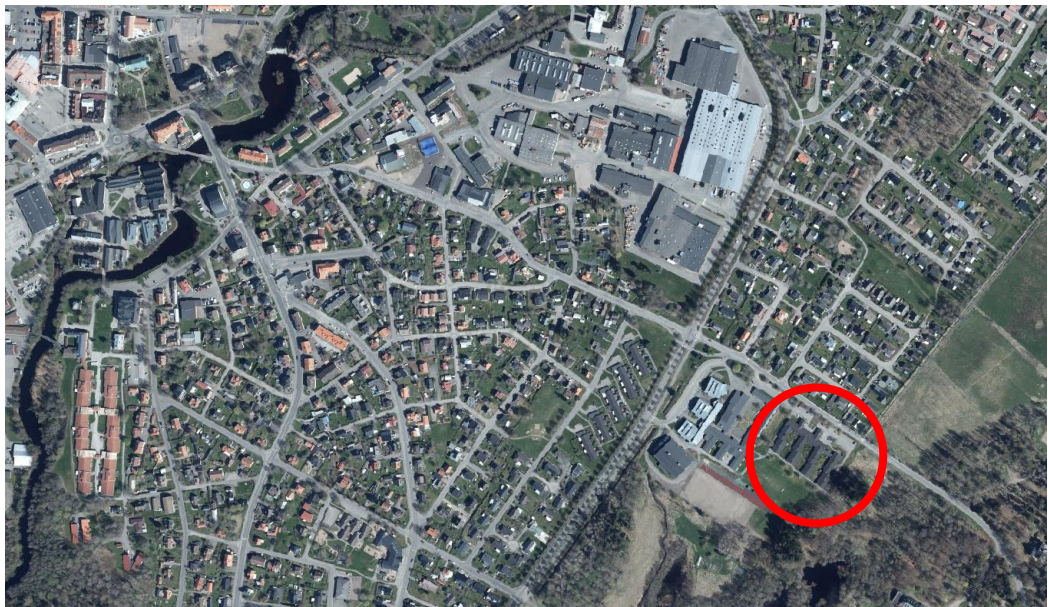


TIDAHOLMS KOMMUN

Diarienummer	2024/253
Planens beteckning	S182
Påbörjad	2024-05-07
Antagen av SBN	2025-09-11
Laga kraft	2025-10-02
Genomförandetid	60 månader

Detaljplan för del av Helliden 2:9 m.fl. Tidaholms tätort

Tidaholms kommun, Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning Antagandehandling

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-07-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING	5
<i>Planhandlingar</i>	5
<i>Planbilagor</i>	5
<i>Lägesbeskrivning</i>	6
<i>Areal</i>	6
<i>Markägoförhållanden</i>	6
DETALJPLANENS HANDLÄGGNING.....	7
<i>Förfarande</i>	7
<i>Planprocessen och tidsplan</i>	7
DETALJPLANEN.....	7
GENOMFÖRANDETID	7
BEFINTLIGT.....	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	11
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	11
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	11
UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS	11
EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK	11
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
DETALJPLANER	16
ÖVRIGA	17
<i>Beslut om betydande miljöpåverkan</i>	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
RIKSINTRESSEN.....	18
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	18
MILJÖKVALITETSNORMER.....	18
<i>Omgivningsbuller</i>	18
<i>Luft</i>	18
<i>Vatten</i>	19
MILJÖ	20
<i>Dagvatten</i>	20
<i>Skyfall</i>	20
<i>Översvämning</i>	21
<i>Strandskydd</i>	22
<i>Dikningsföretag</i>	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
<i>Risk för erosion, skred, ras</i>	24
GEOTEKNIK OCH HYDROLOGI.....	25
KULTURMILJÖ	26
FYSISK MILJÖ	29
<i>Bebyggelse och stadsbild</i>	29
<i>Friytor</i>	31
<i>Discgolf</i>	31
<i>Vegetation och topografi</i>	32
<i>Kollektivtrafik</i>	34

<i>Vägar och förbindelser</i>	35
<i>Buller</i>	36
<i>Parkering</i>	38
<i>Skyddsrum</i>	39
HÅLLBARHET	39
<i>Social hållbarhet</i>	39
<i>Ekologisk hållbarhet</i>	39
<i>Ekonomisk hållbarhet</i>	39
UTREDNINGAR	39
DAGVATTENUTREDNING	39
SKYFALLSUTREDNING	43
FLÖDESRIKTNING SKYFALL	49
UTÖKAT RESONEMANG KRING SKYFALLSHANTERING	49
1 <i>Metod</i>	49
2 <i>Översvämmade ytor och flödesvägar vid ett 200-årsregn</i>	50
3 <i>Skyfallshantering</i>	53
4 <i>Sammanfattning</i>	56
GEOTEKNISK UTREDNING	56
MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING	57
GRUNDVATTENUNDERSÖKNING	57
NATURVÄRDEINVENTERING	57
KONSEKVENSER	63
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	63
<i>Redovisning konsekvenser</i>	64
PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA DETALJPLANER	65
MILJÖ	66
<i>Miljöbedömning</i>	66
<i>Dagvatten</i>	66
<i>Flödesriktning skyfall</i>	67
<i>Strandskydd</i>	68
<i>Dikningsföretag</i>	69
<i>Naturvärdesinventering och kompensationsåtgärder för groddjur</i>	70
<i>DiscGolf</i>	72
MILJÖKVALITETSNORMER	72
<i>Luft</i>	72
<i>Vatten</i>	72
HÄLSA OCH SÄKERHET	72
<i>Översvämning</i>	72
<i>Erosion, skred, ras</i>	72
RIKSINTRESSE	72
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	73
<i>Jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt särskilt känsliga områden</i>	73
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	73
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	73
<i>Skyldighet inlösen, huvudman</i>	73
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	73
<i>Förändrad fastighetsindelning</i>	73
<i>Rättigheter</i>	74
<i>Kombination enskild och allmän kvartersmark</i>	74
EKONOMISKA FRÅGOR	75

<i>Planekonomisk bedömning</i>	<i>75</i>
<i>Avgifter.....</i>	<i>75</i>
<i>Intäkter.....</i>	<i>75</i>
<i>Drift allmän plats</i>	<i>75</i>
<i>Drift vatten och avlopp.....</i>	<i>75</i>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	76
<i>Tidplan.....</i>	<i>76</i>
<i>Medverkande</i>	<i>76</i>

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnation av bostäder för äldre, särskilt boende i östra delen av Tidaholms tätort. Eftersom en del av ytan inte är planlagd behöver en ny detaljplan tas fram.

Huvuddragen i planen är att möjliggöra för utbyggnad av särskilt boende i ett plan.

Planen möjliggör för en utveckling i enhet med Tidaholms Översiktsplan.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Planbilagor

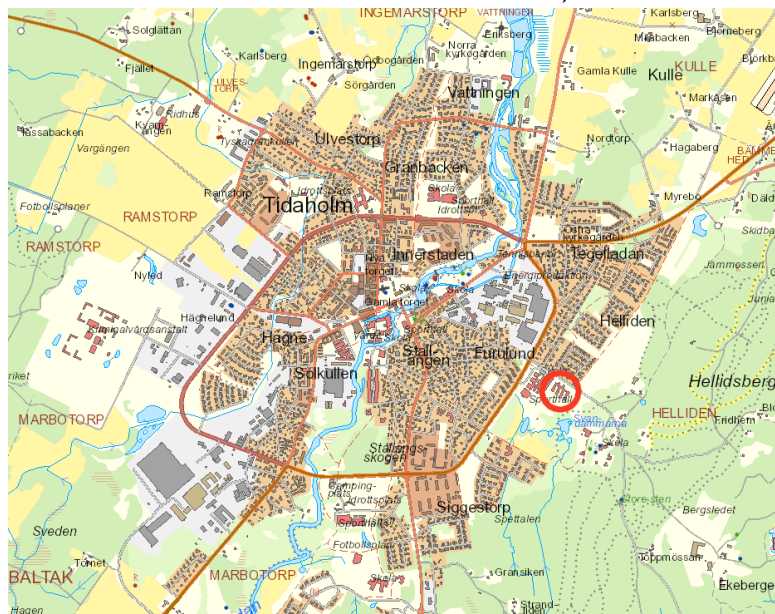
- A. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-04-29, Länsstyrelsen
- B. Naturvärdesinventering Helliden Tidaholm, 2024-11-19, Sundh Miljö AB
- C. MUR Geoteknik – Markteknisk undersökningsrapport, 2024-09-26, DeKa Enviro AB
- D. PM Översiktlig markundersökning, 2024-08-26, DeKa Enviro AB
- E. Installation av grundvattenrör, 2024-12-27, Skaraborgs Fältgeo AB
- F. DVU Hellidshemmet, dagvatten- och skyfallsutredning, 2024-04-03, Sweco AB
- G. Utökat resonemang kring skyfallshantering Hellidshemmet, 2025-06-03, Sweco AB
- H. Rapport SON Lokalbehov, 2018-08-16
- I. Rapport SON Lokalbehov, 2024-02-17
- J. Samrådsredogörelse, 2025-05-28
- K. Granskingsutlåtande, 2025-07-28

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i östra delen av Tidaholms tätort, cirka 1000 meter från centrum och gränsar i väst till Hellidsskolan, i norr mot bostadsområden och i öst/syd mot naturmark.

Areal

Planområdet omfattar en totalareal om cirka 2,25 ha.

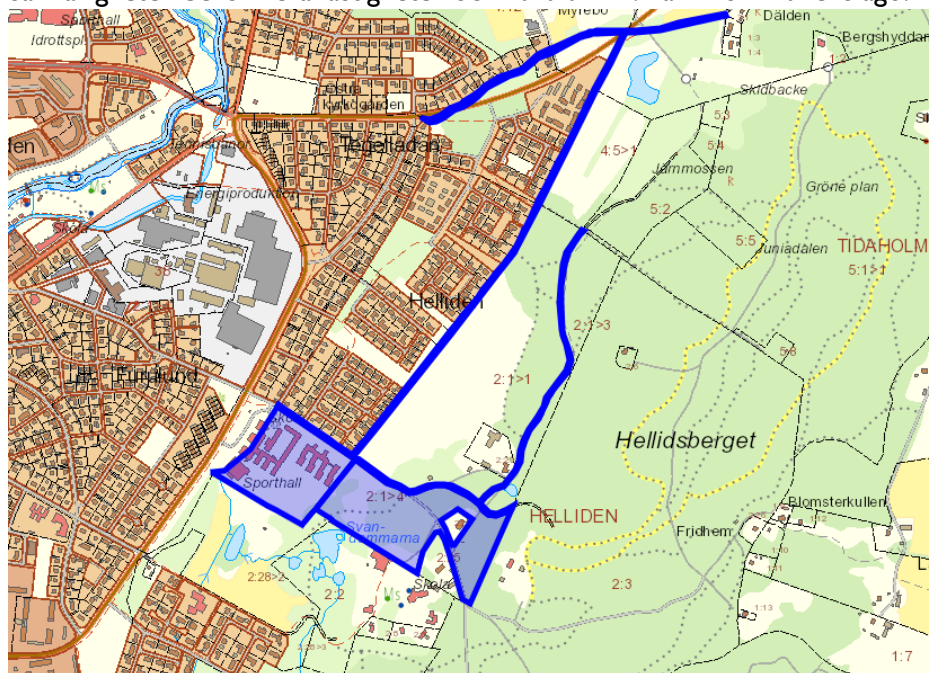


Planrådets läge i Tidaholm.

Markägoförhållanden

Planområdet berör delar av fastigheterna Helliden 2:1, Helliden 2:9 samt hela Helliden 2:10 vilka är i kommunens ägo. Därtill berörs samfälligheten Helliden S:1 och fastigheten Furulund 2:1.

Samfälligheten berör flera fastigheter och Furulund 2:1 är i kommunens ägo.



Berörda fastigheter har blå markering i kartan.

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner och handläggs med standardförfarande i enhet med Plan- och bygglagen 2010:900.

Beslutet att anta detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Planprocessen och tidsplan

Planprocessen beräknas pågå under 2025.

Samråd i Q2

Granskning Q3

Antagande, Laga kraft Q4

Kommunfullmäktige beslutade den 29 april, § 44 att godkänna projektering av fas 1 i investeringsprojektet "Långsiktig lokalplanering för särskilt boende" samt att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att tillsammans med social- och omvårdnadsnämnden genomföra fas 2 i projekteringen där alternativ 4A1 färdigprojekteras.

Detaljplanen

Planförslag illustration



Situationsplan

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Befintligt

Sedan 1970-talet har det inom planområdet och väster ut mot Ringvägen pågått kommunal verksamhet i form äldreboende och skola. Dessförinnan har ytan utgjorts av ängs-/åkermark.



Historiskt ortofoto, 1960 där ytan för Hellidshemmet är markerat. Källa Lantmäteriet.



Historiskt ortofoto, 1975 där ytan för Hellidshemmet är markerat. Källa Lantmäteriet.

Översiktskarta Hellidshemmet



Ortofoto med planområdesgräns inritad med gul streckad linje.



Förenklad översiktsbild med planområdesgräns inritad med gul streckad linje.

Fotografier Hellidshemmet



Hellidshemmets södra del med parkering.



Huvudentré och fasader mot Von Essens väg.



Baksidan av Hellidshemmet samt del av discgolfbanan.
I bakgrunden syns även Hellidsskolan och idrottshallen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

GATA – Lokalgata

Motiv: Von Essens väg utgör en av tätortens lokalgator och syftar till att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Denna lokalgata förbinder de centrala delarna av Tidaholm med Helliden och dess friluftsområde. Gång- och cykelbanor åtskiljs från motortrafik i körbanan med en kantsten om minst 0,3 meter kantsten.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1–2, 6 § 6 och 7 § 1

NATUR – Natur

Motiv: Del av tätortsnära grönområde som är viktigt att bevara som naturmark.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, och 7 § 5

Användning av kvartersmark

D₁ – Vårdverksamhet, äldreboende

Motiv: Att tillgodose behovet av äldreboende på orten. Närheten till gång- och cykelvägar och närhet till busshållsplats skapar goda förutsättningar för minskat resande med bil.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, och 7 § 5

B – Bostäder

Motiv: Bestämmelsen för bostäder möjliggör byggnation av bostäder för att byggnaden ska kunna ändra sin användning om behov uppstår. Närheten till gång- och cykelvägar och närhet till busshållsplats skapar goda förutsättningar för minskat resande med bil.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, och 7 § 5

S – Skola

Motiv: Bestämmelsen för skola möjliggör byggnation av skola för att byggnaden ska kunna ändra sin användning om behov uppstår. Närheten till gång- och cykelvägar och närhet till busshållsplats skapar goda förutsättningar för minskat resande med bil.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, och 7 § 5

Utformning av allmän plats

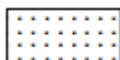
GCVÄG – Gång- och cykelväg

Motiv: För sträckan genom planområdet är motiverat att säkerställa möjligheten till gång- och cykeltrafik, så att en trygg transportsträcka tillskapas. Gång- och cykelvägen utmed Ringvägen tillhör det övergripande cykelvägnätet i Tidaholm och förlängningen utmed Von Essens Väg förbinder viktiga målpunkter.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, 6 § 1 samt 6 § 6

Egenskaper för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som får förses med byggnad.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 - Högsta tillåtna nockhöjd angivet värde i meter

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skydda underjordiska ledningar.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean

Motiv: Byggrätten möjliggör viss byggnation samtidigt som det inte går att bygga inom hela fastigheten. Detta för att säkerställa att utrymme finns för transporter av varor och avfall, parkering och friytor.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1, 5, 6, 8 p

Utformning

f₁ - Byggnad ska förses med sadeltak eller valmat tak

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera vilket typ av tak som byggnaden ska ha för att harmonisera med befintlig byggnad.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂ – Tillkommande/nya byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets karaktär avseende materialval, form och fasadfärg.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsen så att tillkommande och nya byggnader ska harmonisera med befintlig byggnad (Hellidshemmet) avseende utformning, skala och proportioner. En enhetlighet i planområdet ska eftersträvas för att inte konkurrera med byggnader inom utpekad kulturhistoriskt område (Hellidens slottsmiljö).

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1

Utförande

b₁ – Minst 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillräckligt stora ytor finns för att infiltrera dagvatten. Infiltration av dagvatten är ett bra sätt att förebygga vattenskador vid skyfall eller långvariga regnperioder. Därför ska det finnas tillräckligt stora ytor inom kvartersmark som inte är hårdgjorda.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är angivet värde i grader.

Motiv: Syftet är att värna en enhetlig takutformning som är karakteristisk för bebyggelsen inom

planområdet och dess omgivning.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1:a stycket punkt 1.

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskydd upphävs

Motiv: I samband med planprocessen återinträder strandskydd varför det krävs ett nytt beslut om dispens från strandskyddet.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 § 17. Plan- och bygglagen (2010:900)

Villkor för lov

a₂ – Bygglov får inte ges för vård-, skolanläggning eller bostäder förrän avledande dike om minst 60 meter för ytvatten har upprättats. Egenskapsytan avgränsas i plankartan med en sekundär egenskapsgräns.

Motiv: Det avledande diket är en extra skyddsåtgärd för att skydda samhällsviktig verksamhet sam närliggande byggnation. Diket har som syfte att leda bort dagvatten i form av nederbörd eller snösmältningsvatten.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

a₃ – Bygglov får inte ges för vård-, skolanläggning eller bostäder förrän en skyddsvall med en höjd om minst 0,4 meter har upprättats väster om det avskärande diket. Egenskapsytan avgränsas i plankartan med en sekundär egenskapsgräns.

Motiv: Skyddsvallen är en extra skyddsåtgärd för att skydda samhällsviktig verksamhet sam närliggande byggnation. Skyddsvallen har som syfte att mota och leda bort dagvatten i form av nederbörd eller snösmältningsvatten.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Längs Von Essens väg står fjorton lindar i rad. Dessa träd bidrar till stadsbilden och en karaktär längs Von Essens väg. Om fällning anses nödvändig måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. Planbestämmelsen syftar till att bevara de 10 träd som finns inom planområdet.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §

n₂ – Minst 10 träd ska finnas. Sjukt eller nedfallet träd ska ersättas med nytt.

Motiv: Längs Von Essens väg står drygt 10 lindar i rad. Dessa träd bidrar till stadsbilden och en karaktär längs Von Essens väg. Träden bildar en allé som skyddas genom biotopskyddet. Planbestämmelsen syftar till att bevara träden och bestämmelsen begränsas av en egenskapsgräns.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §

+147,5 – Markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter.

Motiv: Motivet att säkerställa en god dagvattenhantering och stabil markförhållande. Markens höjdsättning inom planområdet syftar även till att skydda bebyggelse mot översvämningar samt att avleda vatten till områden som tåls att översvämmas.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

dagvatten – Yta avsedd för dagvattenhantering.

Egenskapsytan avgränsas i plankartan med en sekundär egenskapsgräns.

Motiv: Utifrån topografin inom planområdet lämpar sig ytan bäst för hantering av dagvatten. Vattnet

rinner naturligt till denna del av planområdet.

Lagstöd: Bestämmelsen har stöd i Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

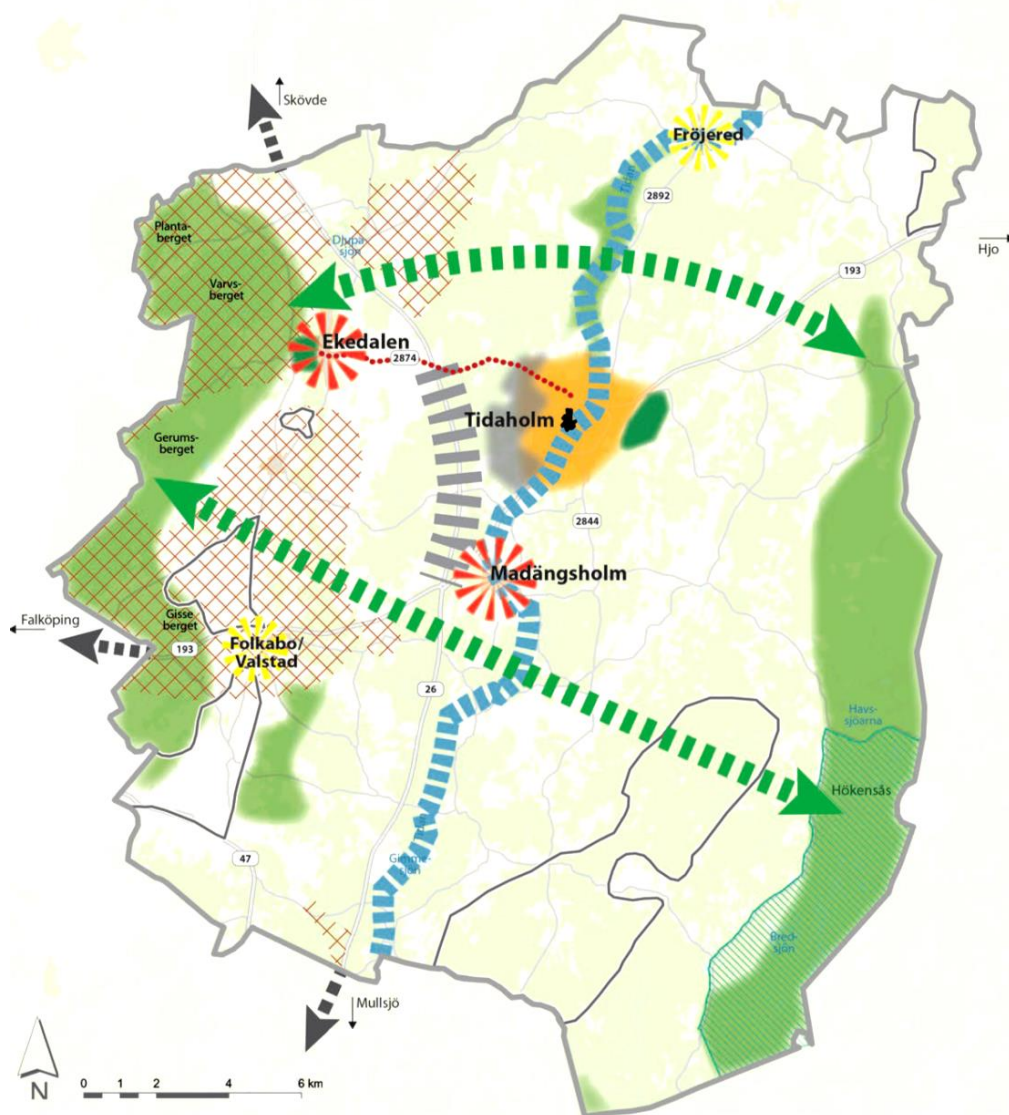
Motiv: Att ange en tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 1

Kommunala Planeringsunderlag

Översiktsplan

Förslag till detaljplan är i enlighet med intentionerna i Översiktsplan 2030, med en utveckling av bostäder i Tidaholms tätort. Nedan visas planförslaget vilken ska illustrera tänkt utveckling. Planområdet ligger i östra delen av Tidaholm och gränsar mot det tätortsnära grönområdet. Den orange färgen innebär att en utveckling av bebyggelse är av högsta prioritet. Därmed följer planförslaget intentionerna i översiktsplanen.



Planförslag

Naturvärden	Prioritet 1 - utvecklingsområden för bebyggelse	Utvecklingsstråk vid vattnet
Viktiga tätortsnära grönområden	Prioritet 2 - utvecklingsområden för bebyggelse	Utredningsstråk för industri
Kulturvärden	Prioritet 3 - utvecklingsområden för bebyggelse	Grönt stråk
Områden för vindbruk	Hökensås naturvårdsområde - tyst område	Prioriterat cykelstråk
Stads kärna		Pendling
Industri och verksamheter		

Översiktsplanens redovisning av planerad utveckling.

Detalplaner

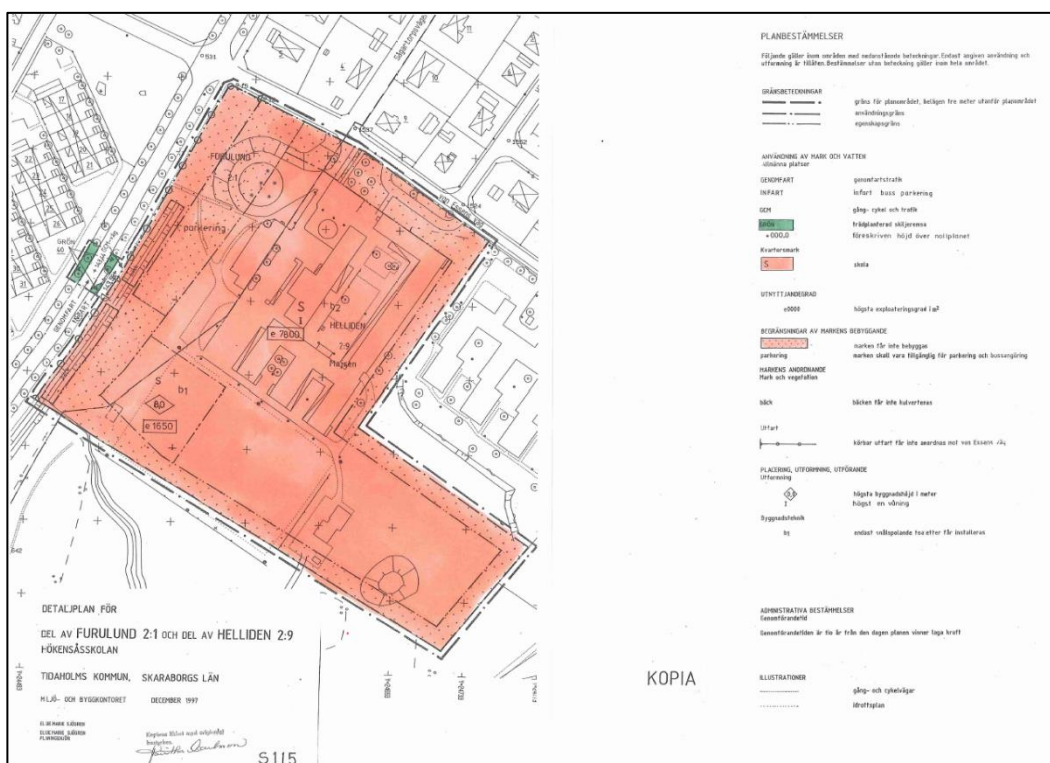
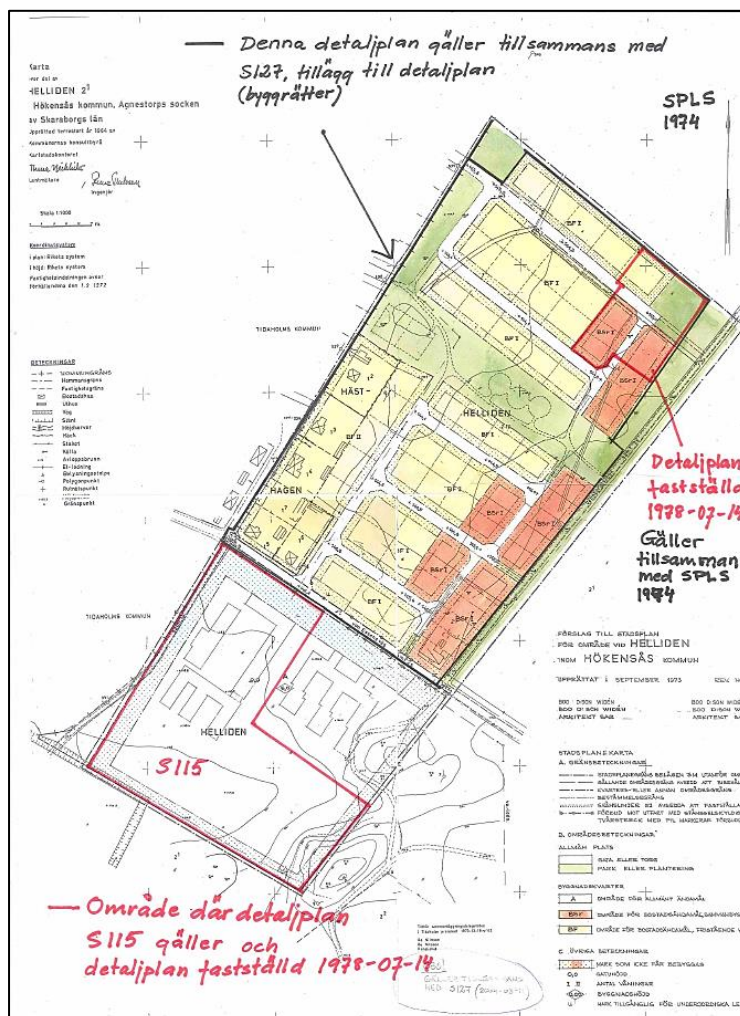
Området omfattas av förslag till stadsplan för område vid Helliden samt detaljplan för del av Furulund 2:1 och del av Helliden 2:9.

Stadsplanen fastställdes år 1974.

Aktuell yta inom stadsplanen har användningsbestämmelsen A, allmänt ändamål. Därtill berörs en del av SI 15, Detaljplan för del av Furulund 2:1 och del av Helliden 2:9, Hökensås skolan, antagen 1977

Stadsplan från 1974 tillåter att allmänna byggnader som till exempel kommunala skolor och äldreboenden uppförs uppförs med en byggnadshöjd om 6 meter. Prickad mark mot Von Essens väg förbjuder att byggnad uppförs. Den del av detaljplan från 1977 som berörs är planlagd för skoländamål och aktuell yta punktprickad (marken får inte bebyggas). Gällande planer kommer att gälla som tidigare till dess att den upphävs eller ersätts med ny detaljplan.

Stadsplan och detaljplan som berörs.



Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska särskild hänsyn tas till jordbruksmark, mark i skogsbruksområden, oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden.

Planförslaget berör inte någon av dessa områden som tas upp i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är miljökvalitetsnormer (MKN) föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljökvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Tidaholms kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen miljökvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}).

Relevant för detaljplanen är främst miljökvalitetsnormerna för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna genomfördes 2022. Halterna av samtliga föroreningar som ingår i skattningen förutom bens(a)pyren bedöms ligga under de nedre utvärderingströsklarna i Tidaholms kommun.

Halten bens(a)pyren bedöms riskera att ligga över den övre utvärderingströskeln baserat på den nationella kartläggning som SMHI har gjort. Gällande bens(a)pyren är osäkerheten kring halterna stor och det bedöms finnas ett behov av att kartlägga halterna i Tidaholms kommun.

En sådan kartläggning bör till att börja med fokusera på en mer detaljerad inventering av lokalisering och användning av äldre vedpannor i kommunen för att identifiera eventuella riskområden för vedeldning samt för att se var en eventuell mätning är lämpligast att genomföra. Förbundet avser de närmaste åren göra mätningar i några medlemskommuner med fokus på de medlemskommuner som liksom Tidaholms kommun beräknades ha halter över ÖUT i SMHI:s kartläggning och kommer därefter utvärdera om mätningar ska göras i fler kommuner.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2010-2021)
NO _x	40 µg/m ³	7-11 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	3-7,1 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18,4-30 µg/m ³

Tabell som visar gränsvärden och uppmätt/beräknat värde för kväveoxider och partiklar.

Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft till den grad att gränsvärdena för kvävedioxid överträffas.

Utbyggnaden av planen innebär en ökning av antalet fordon i Tidaholms tätort, då föreslagna användning detaljhandel, verksamheter och besöksändamål möjliggörs. Därmed är det sannolikt att en större mängd fordon kommer att röra sig kring planområdet efter genomförd plan som innan.

Tack vare goda kommunikationer i form av gång- och cykelvägar till och kring planområdet, närhet till centrum och många bostäder i samhället samt möjligheten att enkelt kunna använda kollektiva färdmedel gör att planen medger så hållbara kommunikationssätt som är möjligt.

Planens förutsättningar möjliggör i sin tur att genomförandet utgör en liten negativ påverkan på luftkvaliteten.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Då planförslagets avrinning sker via Vamman mot Tidan, vilket tillhör Västerhavets vattendistrikt, är det Länsstyrelsen i Västra Götalands län som utsetts till att vara vattenmyndighet.

Länsstyrelsen ska samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

Idag bedöms Tidan, sträckan Korsberga till Madängsholm, ha en måttlig ekologisk status med beräknad god ekologisk status till 2039. Att Tidan för sträckan inte uppnår god ekologisk status har sin främsta tyngdpunkt i förändringar i de fysiska hinder som försvårar vandringsvägar för växt- och djurliv. Främst vandringsvägar för fiskar längs Tidan. Orsaken är dammar, barriärer och slussar för kraftverk placerade längs nämnd sträcka. Inom ramar för planens omfattning finns ingen möjlighet att avhjälpa dess hinder och därmed öka den ekologiska statusen.

Ytvattnet klarar inte kraven avseende den kemiska statusen enligt VISS.

Denna bedömning bygger på beräkningar av mätvärden från omgivande områden gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Ett undantag i form av mindre strängt kvalitetskrav har satts för just kvicksilver samt polybromerade difenyletrar.

Skälet för undantagen är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkolk.

I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk.

Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det.

Genom att uppmuntra till hållbara färdssätt kan en minskning av utsläpp av fossila bränslen bidra till en renare atmosfär. En minskning av fossil bränsleförbrukning på lokal nivå kan inte enskilt åtgärda ett globalt problem. Men genom en nationell/ internationell medveten satsning för att uppmuntra till hållbara alternativ kan man genom gemensamma ansträngningar nå en bit på vägen mot de globala målen.

Planområdet berör inte något område med grundvattenförekomster.

Miljö

Dagvatten

Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.

Målet i översiktsplanen är att andelen hårdgjorda ytor skall minska i staden, att dagvattnet ska tas omhand lokalt inom fastighet samt att lokala kretslopp skall prioriteras i detaljplaner.

I planen finns begränsning av hur stor del av marken som får hårdgöras.

Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka närliggande trädgårdar med mera, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas.

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) för att inte öka belastning på befintligt dagvattennät och för att skapa en god vattenkvalitet.

I undersökningssamrådet betonade Länsstyrelsen att kommunen särskilt beskriva vilka vattenförekomster som påverkas av dagvattnets kvalitet med betoning på näringsämnen och även ta fram en dagvattenutredning eller liknande som redovisar föroreningsinnehåll i dagvatten före och efter ett genomförande av planen. Om inte kommunen redovisar en hantering av dagvattnet som medför en förbättrad vattenkvalitet kan Länsstyrelsen inte utesluta att planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan.

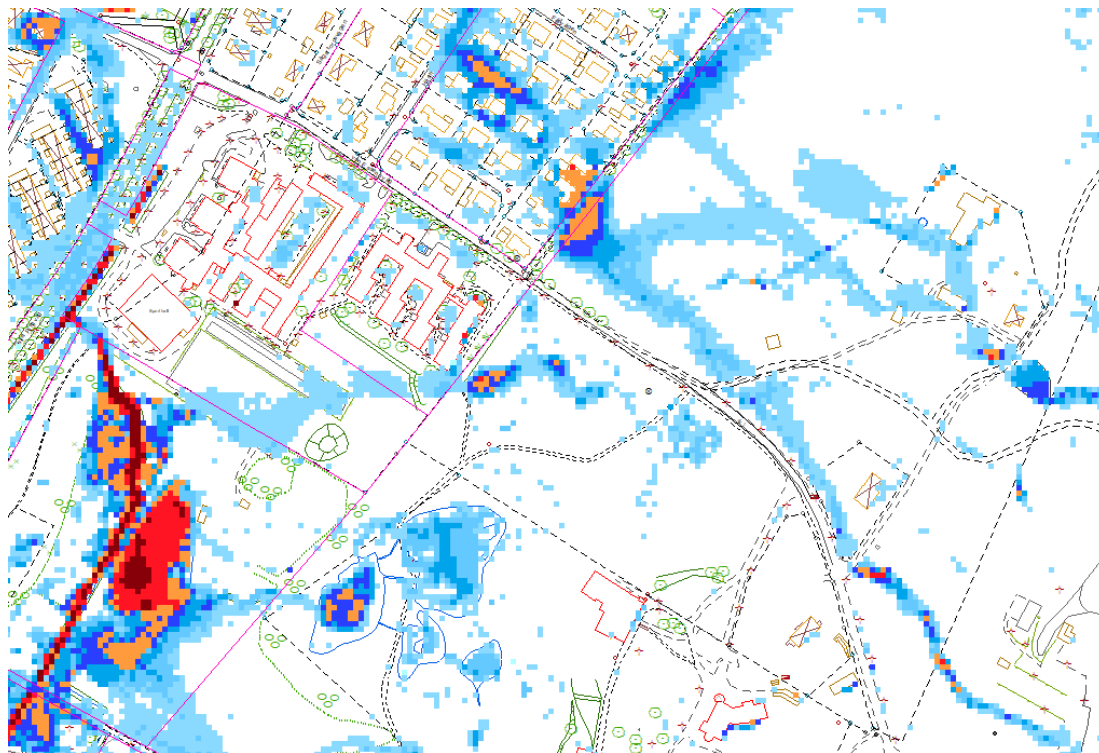
En precisering av beskriven dagvattenhantering redovisas under rubriken "Utredningar" och "Konsekvenser".

Skyfall

En skyfallskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2020 med syfte att kartlägga översvämningsområden och identifiera riskområden för skyfall.

I samband med planering och ny exploatering ger skyfallskarteringen en bild av potentiella negativa konsekvenser som behöver åtgärdas med höjdsättning, infiltrationsytor etcetera. Om en förtätning medför en mindre andel ytor som kan infiltrera vattnet är det viktigt att vara medveten om riskerna som ett kraftigt skyfall för med sig. I framtiden förväntas antalet dagar med kraftig nederbörd att öka. Utdraget från skyfallskarteringen visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Nedan illustreras skyfallets nuvarande vattendjup i och kring planområdet.



Vattendjup med ett uppskattat 100-års regn. I sydöstra delen av planområdet en lågpunkt med ett djup om 0.50 – 0.70 meter. Befintliga markhöjder gör att en lågpunkt skapas vilket ska beaktas och åtgärdas i plankarta.

Kompletterande utredningar har tagits fram för att få en mera noggrann bild av situationen inom planområdet. Lösning för skyfallshantering redovisas under rubrikerna "Utredningar" och "Konsekvenser".

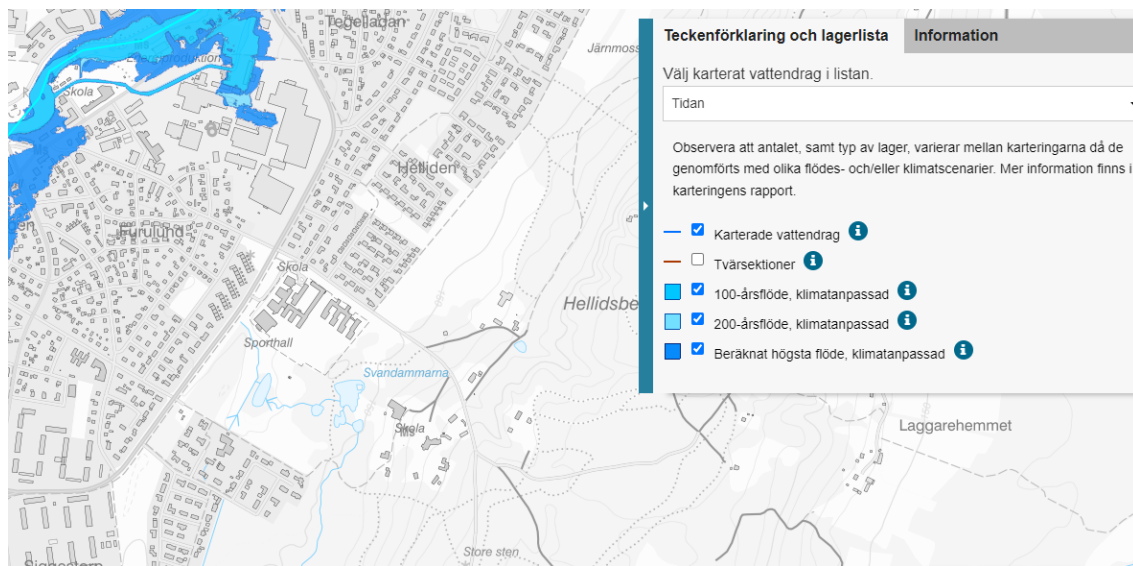
Översvämning

En översvämningskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2018 med syfte att kartlägga vilka områden utmed Tidan som kan komma att svämmas över. Syftet med utredningen är att förbättra den kartering som MSB har tagit fram för Tidan för att den ska kunna användas i arbetet med utformning av nya detaljplaneområden. I uppdateringen av modellen har inmätning av samtliga dammar inom Tidaholms kommun utförts och den endimensionella modellen har dessutom kompletterats med en tvådimensionell modell som täcker Tidaholms tätort. Beräknade vattennivåer och vattenutbredning illustreras för ett 100-årsflöde och ett beräknat högsta flöde (BHF).

Utdraget från MSB:s webbplats visar vilka områden i Tidaholms tätort som riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.

Nedan illustreras översvämningens utbredning i och kring planområdet.

Utdraget från Översvämningsportalen visar att planområdet inte berörs vid ett beräknat högsta flöde.



Översvämningsens utbredning vid ett beräknat högsta flöde. Utdraget från Översvämningsportalen visar att planområdet inte berörs vid ett beräknat högsta flöde. Källa: MSB

Strandskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap 13-18 §§ gäller 100 meters generellt strandskydd för sjöar och vattendrag.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

I och med att detaljplanen ändras återinträder det generella strandskyddet på 100 meter.

Kartan nedan redovisar område där strandskydd inträder.



Kartbilden visar vilken yta i anslutning till Hällidshemmet där strandskyddet återinträder. Orange färg visar yta där strandskyddet återinträder.

I genomförandet av föreslås strandskyddet att upphävas då det enligt 7 kap 18c § 1–6 MB finns särskilda skäl.

De skäl som förordar att strandskyddsdispens kan prövas är:

- Att den aktuella platsen är belägen på redan använd mark.
- Att det gäller ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.
- Att det gäller ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Marken används dels som uteplats till de boende på Hellidshemmet och dels som fotbollsplan och dels som bana för discgolf.

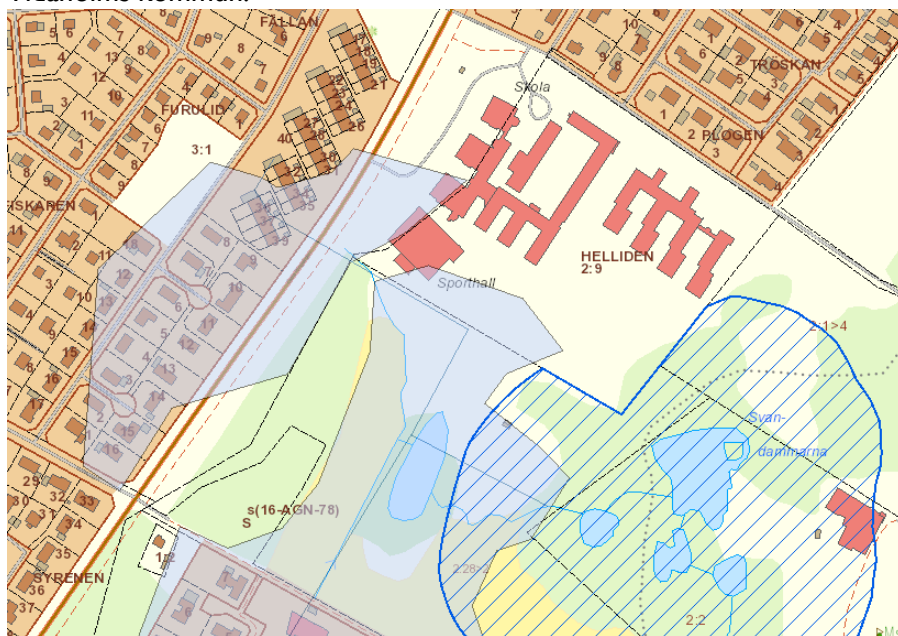
Hellidshemmet har funnits på platsen sedan början av 1970-talet och behovet av antalet platser för särskilt boende har ökat. Efter en kommunomfattande utredning fann kommunen att den lämpligaste plats för utbyggnad var i anslutning till Hellidshemmet.

Lokaliseringsutredningen redovisas i bilagorna E – Rapport SON Lokalbehov samt F – Rapport SON Lokalbehov 0819.

I utredningarna har man tittat på både utbyggnad av befintliga byggnader, ombyggnation, nybyggnation och kombinationer av dessa i anslutning eller nära kommunens befintliga boendeplatser för äldre. Rapporterna redovisar kvalitativa nyttor, tidsplan, klimatpåverkan samt totalkostnadskalkyl för de olika alternativen. Bland alla alternativ var om- och utbyggnation av Hellidshemmet det bästa alternativet. Att tillgodose invånarna med boendeplatser i särskilt boende för äldre betraktas vara ett angeläget allmänt intresse.

Dikningsföretag

Planområdet berör ett dikningsföretag som benämns *Hellidens dikningsföretag av år 1944*. Dikningsföretaget är upprättat för ägaren till fastigheten Helliden 2:1. Avtalshandlingar för Hellidens DF av år 1944 har undertecknats av kommunkamrer, tillika företrädare för Tidaholms stad tillika nuvarande Tidaholms kommun.



Dikningsföretag (ifylld blå yta) som berör aktuellt planområde. Blåstreckad yta visar strandskydd för Svandammarna.

Ett dikningsföretag är en form av samfällighet där en eller flera fastighetsägare har ansökt om att få avvattna marken. Det var vanligt att man upprättade ett dikningsföretag för att få en större odlingsbar markyta. Genom att dränera en yta och skapa ny odlingsmark ökade värdet på de berörda fastigheterna. Det är mer än 30 år sedan den aktuella ytan för dikningsföretaget brukades som jordbruksmark. De berörda fastigheterna bedriver i skrivande stund ingen jordbruksverksamhet så syftet med dikningsföretaget har spelat ut sin roll.

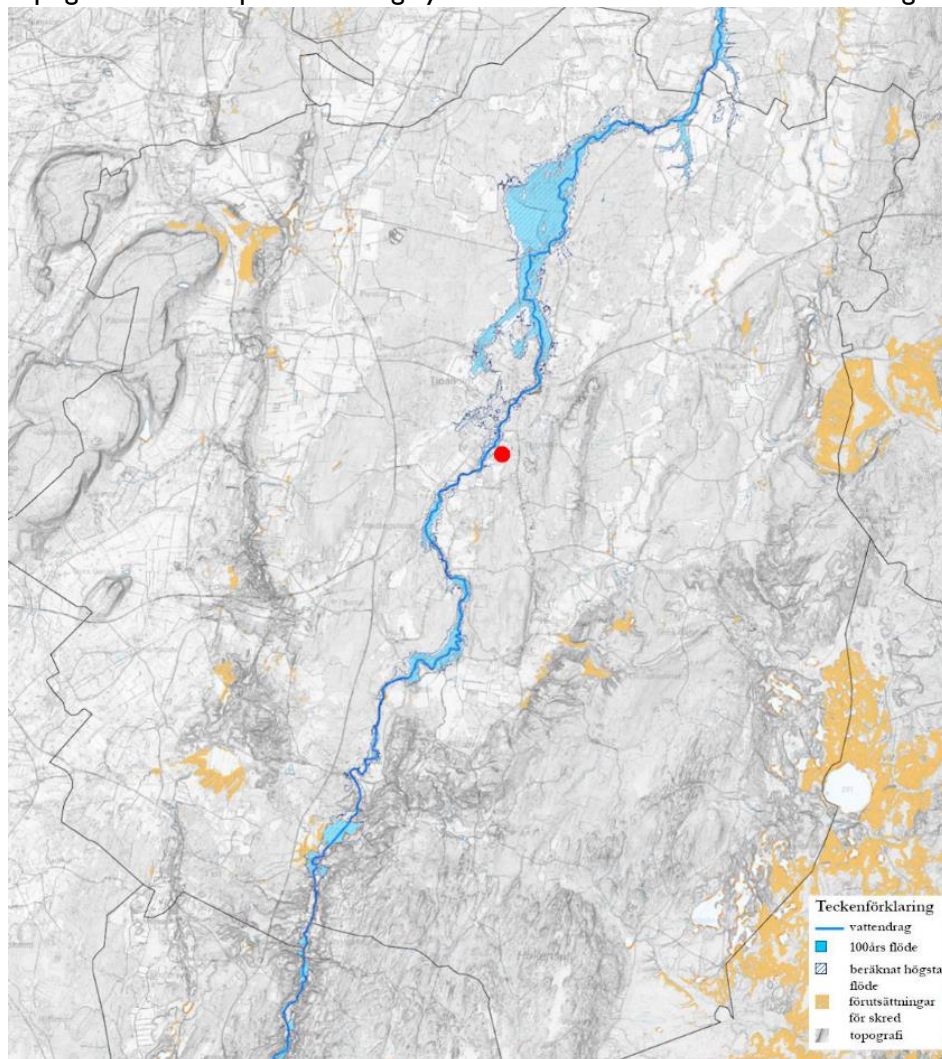
Hälsa och säkerhet

Risk för erosion, skred, ras

Planområdet berörs inte av några risker för erosion, skred eller ras. Stabiliteten i marken avgörs dels av jordarternas egenskaper och sammansättning, dels en rad andra faktorer som landskapets topologi, grundvattenförhållanden, ändrad belastning, borttagande av vegetation med mera. Ofta är det flera faktorer tillsammans som utlöser ett ras eller skred.

Kartbilden nedan visar en översiktlig sammanställning av data från flera myndigheter och åskådliggör var risken för skred är som störst.

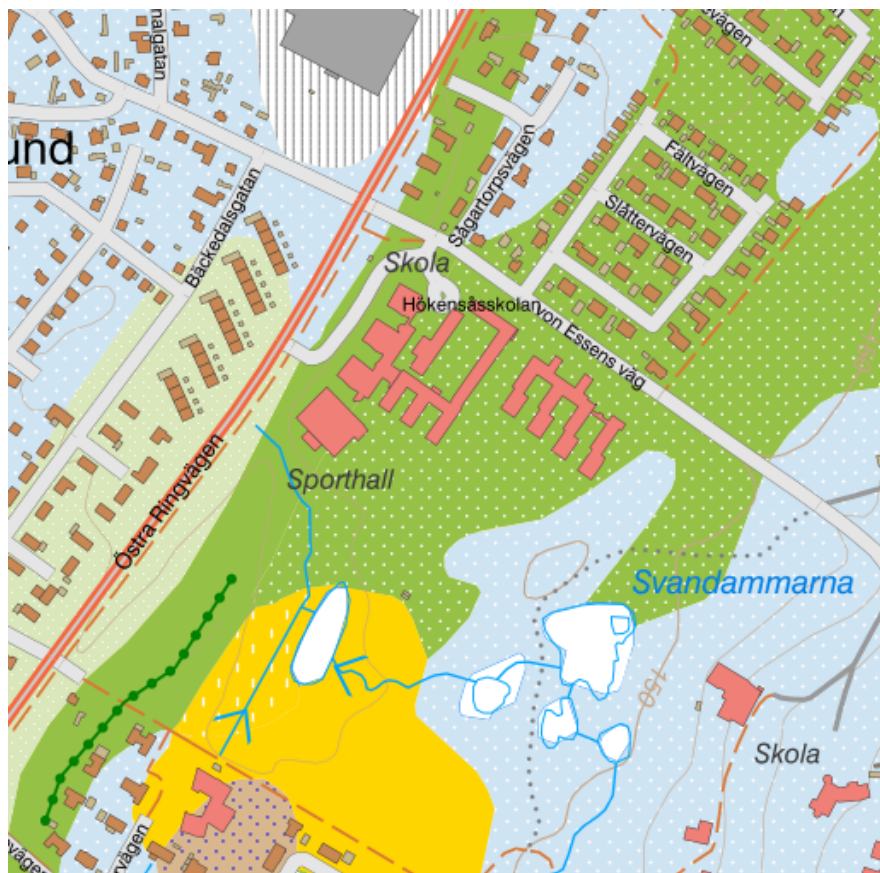
Kartbilden visar höjdskillnaderna med olika grader av ljusgrå och mörkgrå nyanser som återger topografin i landskapet. De orange ytorna visar områden som är skredbenägna.



Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, topografi samt översvämningskartering för Tidån. Källa: SGI.

Geoteknik och hydrologi

Enligt SGU's jordartskarta består jorden inom planområdet av sandig morän och sandig isälvsediment.



Kartbild som visar marksammansättningen i form av en jordartskarta. Källa SGU.

Utredningar av markens egenskaper har gjorts inför samråd.

Dels har ett PM, Översiktlig miljöteknisk markundersökning och dels har en MUR Geoteknik – Markteknisk Undersökningsrapport tagits fram. Därtill har kompletterande undersökning av grundvattennivå samt dagvattenutredning gjorts och resulterat i en rapport "Installation av grundvattenrör" samt en dagvatten- och skyfallsutredning, "DVU Hellidshemmet".

Jordlagren och eventuell förekomst av flyktiga organiska ämnen har analyserats. Inga analyserade parametrar har uppmätts över något riktvärde. BTEX, alifater, aromater och PAH:er understiger även laboratoriets rapporteringsgräns, se bilagor för mer detaljerad redovisning.

Kulturmiljö

Planområdet berör kulturmiljön Helliden vilket är ett område av högsta kulturhistoriska värde. Planområdet är en del av det utpekade området för slottsbyggnaden och dess herrgårdsmiljö. De viktigaste elementen vilka är knutna till slottet är parkanläggningen, arrendatorbostaden och tillhörande stall. Slottet, corps-de-logi uppfördes 1859-1861 av Hans Henrik von Essen.

1890 byggdes slottet om i villastil. Andra mycket betydelsefulla värden är slottsparkens gestaltning med dess svandammar, system av gräsytor, gångstigar och utvalda inplanterade träd. Även alléen som leder upp mot slottet bidrar till den karaktäristiska miljön.

Förhållningssätt till kulturmiljön

I Kulturmiljöprogrammet finns lämpliga förhållningssätt för att bevara och värna om kulturhistorien inom området.

- För byggnaderna inom området krävs särskild varsamhet vid underhåll och renovering. Materialval och utförande är särdeles viktigt för att byggnadernas autenticitet ska bevaras.
- Miljön bör ses som en helhet där åtgärder planeras samlat.
- Framtagande av en vård- och underhållsplan för corps-de-logi, före detta stall och arrendatorsbostad kan vara relevant.
- Parkanläggningen bör underhållas med hänsyn till ursprunglig planläggning och växtmaterial med historisk bakgrund. Framtagande av skötselplan för parkanläggningen kan vara relevant.
- Ett mycket restriktivt förhållningssätt till ny bebyggelse i närområde/tomt samt tillägg till befintliga byggnader bör tillämpas för corps-de-logi, före detta stall och arrendatorsbostad.



Flygfoto över Hellidens slott och en del av parkmiljön.

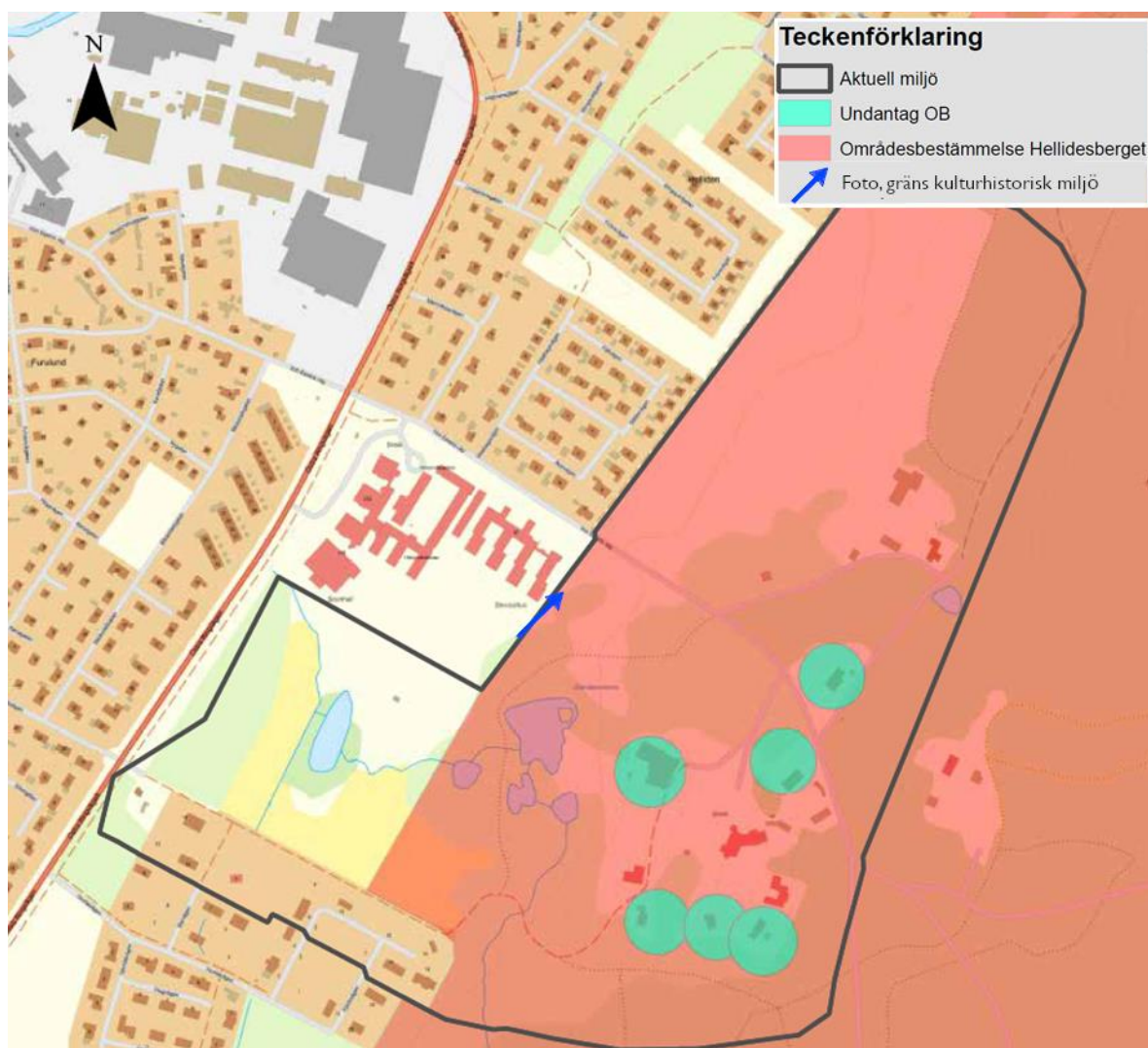
Förhållningssätt parkmiljön

I kommunens Naturvårdsprogram beskrivs de unika naturvärden som har påträffats i en inventering. I Naturvårdsprogrammet står det bland annat att området kring Helliden historiskt har varit en parkmiljö som till idag har vuxit igen. Större delen av parkmiljön har näst intill fått växa upp hel utan begränsningar. Flygfotot ovan visar att ytan närmast slottet har skötts om.

Då större delen av den forna parkmiljön har vuxit igen finns det för tillfället ingen visuell koppling mellan Hellidshemmet och slottsmiljön. Dock är det viktigt att tillkommande bebyggelse utformas med omsorg och hänsyn till omgivande bebyggelse.

Hellidshemmet är uppfört i ett plan med lågt sadeltak. Fasaderna är klädda med rött tegel och stående träpanel i kontrasterande färger.

Det är av yttersta vikt att den låga byggnadsskalan behålls och håller sig under skogssilutten mot Hellidsberget. Om parkmiljön kring slottet återställs och blir mer synlig från planområdet är det viktigt att siluetten och färgerna på om- och tillbyggnaden av Hellidshemmet harmoniserar med befintlig byggnad. Hellidshemmet bör fortsättningsvis smälta in i den övergripande karaktären i närområdet nedanför sluttningen.



Aktuellt område i Tidaholms tätort vilket bär på högsta kulturhistoriska värde markeras med svart linje. Blå pil markerar fotograferat yta som ligger i utkanten av område med utpekat kulturhistoriskt värde.



Fotot visar den del av det trädbevuxna planområdet som ligger inom utpekat kulturhistoriskt område. Området är markerat med en blå pil i kartbilden på föregående sida.

Utbyggnaden av Hellidshemmet bedöms inte påverka kulturmiljön i någon nämnvärd mening då inget av de utpekade nyckelvärdena i herrgårdsmiljön. Dock måste den arkitektoniska utformningen av om- och tillbyggnaden ske med omsorg.

Fysisk miljö

Bebyggelse och stadsbild

Planområdet är beläget i östra delen av Tidaholms tätort strax nedanför sluttningen på Hellidsberget. Inom planområdet finns ett äldreboende och del av ett angränsande skolorråde. Äldreboendet och skolbyggnaderna uppfördes i slutet på 1960-talet till början av 1970-talet. Byggnaderna uppfördes i ett plan och har röda trä- och tegelfasader med trä- och plåtdetaljer i kontrasterande färger. Samtliga byggnader är uppförda med sadeltak med låg takvinkel. En trädrad med olika sorters lövträd kantar den sydliga gränsen mot Von Essens väg.



Bild tagen i sydvästra delen av planområdet och visar baksidan av äldreboendet.



Bild tagen vid Von Essens Väg där framsida av äldreboendet och raden av träd.

Omgivande bebyggelse

Omgivande bebyggelse norr om Von Essens väg utgörs av villaområden med hus om max två våningar. Villorna närmast planområdet har sadeltak eller valmat tak med mörka betongpannor. De flesta villor i detta bostadsområde uppfördes på 1970- talet och 1980-talet.

Planområdet tangerar en discgolfbana i sydost. Sydväst om planområdet ligger Hellidens trädgårdar med flertalet dammar och odlingsbäddar. Öster om planområdet tar Hellidens friluftsområde vid.



Villabebyggelse norr om planområdet.



Hellidsskolans södra del med dess låga sadeltak. Gång- och cykelväg som följer Ringvägen syns också i bild.

Friytor

Mellan de befintliga huskropparna och söder om befintliga och tillkommande byggnader finns friytor i form av uteplatser och gräsytor.

Planområdet har gator och gränisar till gångvägar som leder till Tidaholms centrala delar, öppna landskap med beteshagar, tätortsnära grönområde och friluftsområdet uppe på Hellidsberget.

Sammantaget finns en god tillgänglighet till utevistelse.



Vy mot norra delen av Hellidsberget.

Discgolf

Inom planområdet är den del av Tidaholms Discgolf spelbana belägen.

Discgolf, även kallat frisbeegolf, är en idrott där man spelar med speciella frisbees istället för bollar och klubbor, och målet är att kasta frisbeen i en korg med så få kast som möjligt, precis som i traditionell golf.

Planerad exploatering kommer att påverka 9-hålsbanan. Den första och sista delen av discgolfbanan som kommer att behöva placeras om i samband med exploatering.



Ortofoto med planområdet centrerat i bild. De gula prickarna markerar första och sista delen av discgolfbanan.

Vegetation och topografi

Planområdet är till stor del hårdgjort. Grönskan utgörs i huvudsak av gräsytor och en del vegetaion i form av lövträd och sly i sydost mot berget. Störst grönyta finns i söder mot skolområdet och i öster mot Hellidens sluttning. Planområdet sluttar från +146,7 i nordväst till +148,3 i sydost.



Hellidshemmets placering i kanten av tätortsnära grönområde. Fotbollsplan närmast i bild.



Bild tagen från östra delen av planområdet som visar ängsmarker nedanför Hellidsberget.



Sydost om planområdet tar naturmarken på Helliden vid. Början på en gångstig skymtas.



Vy från Hellidssluttningen. I bild syns bland annat väg, gång- och cykelväg och del av naturmark i planområdet.

Lövskogsinventering

En lövskogsinventering har gjorts och beskrivs i kommunens Naturvårdsprogram.

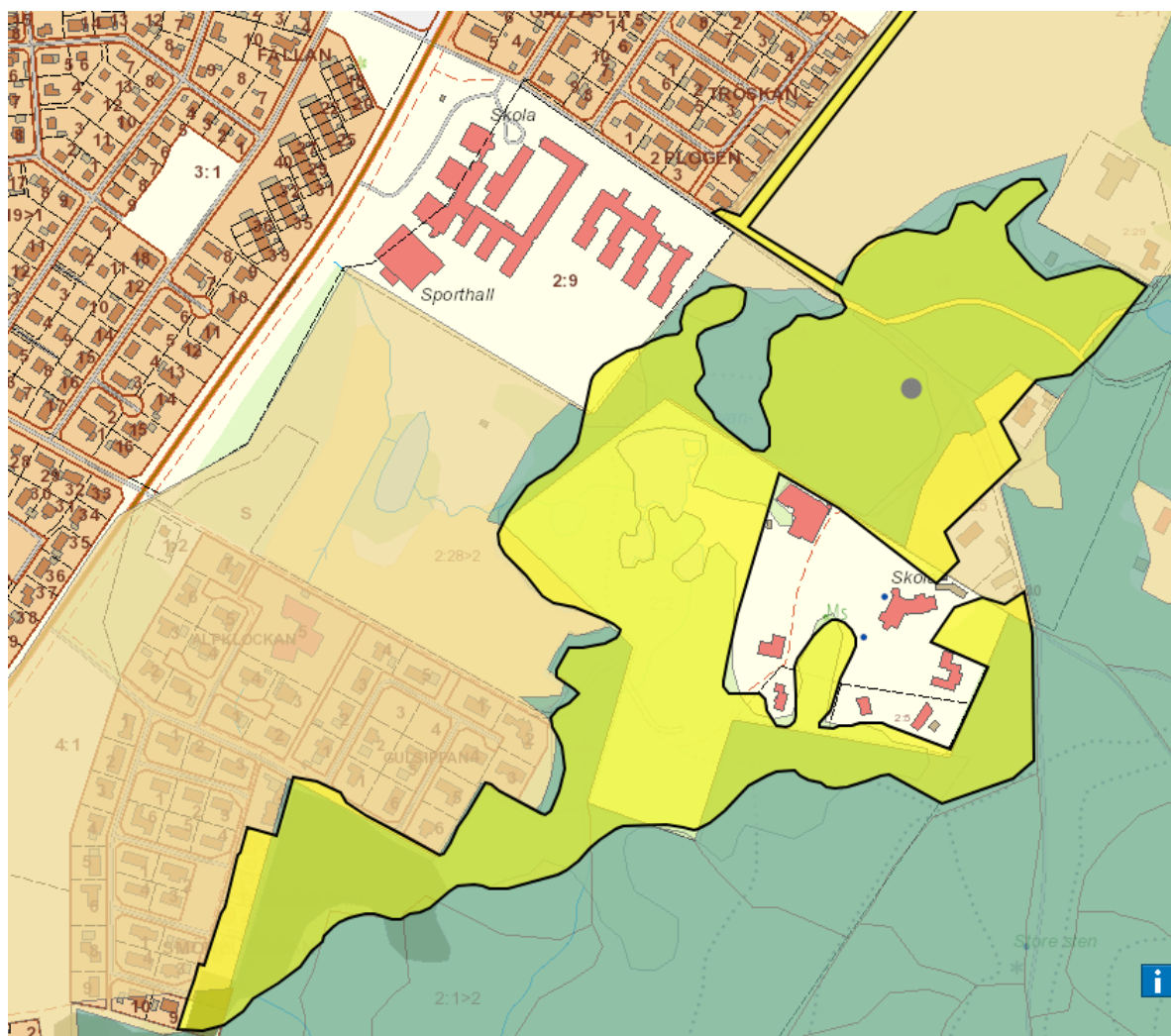
Naturvårdsprogrammets inventering visade en stor variation av lövträd.

Alléerna dominerades av ask. I trädbeståndet hittades bok, ek, al, lärk och tall.

I södra delen av det gulmarkerade området hittades också grov hassel. Se utdrag från Naturvårdsprogrammet på nästa sida.

I den forna parkmiljön vid Hellidens slott hittades även klibbal, björk och asp.

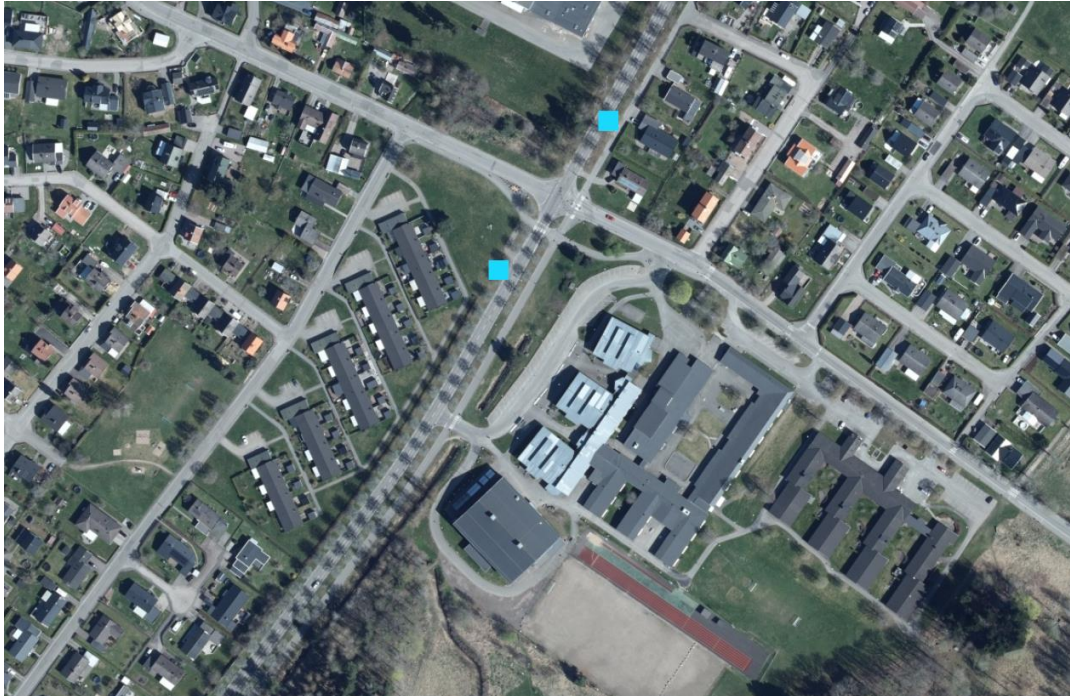
En naturvärdesinventering har gjorts och redovisas under rubriken "Utredningar".



Utdrag från Naturvårdsprogrammet. De gulmarkerade ytorna är en trädrik miljö och en del har tidigare varit en parkmiljö tillhörande Hellidens slott.

Kollektivtrafik

Inom Tidaholms tätort går flertalet av Västtrafiks linjebussar, varav linje 302, 303, 321, 322, 325, 326, 327 och 405 med hållplatser inom 200 meter från planområdet. Bussarna kommer från Falköping, Skövde, Hökensås, Vitared, Valstad, Kungslena, Borgunda och Hjo.



Ortofoto med busshållplatser markerade med ljusblå rektanglar utmed Östra Ringvägen.

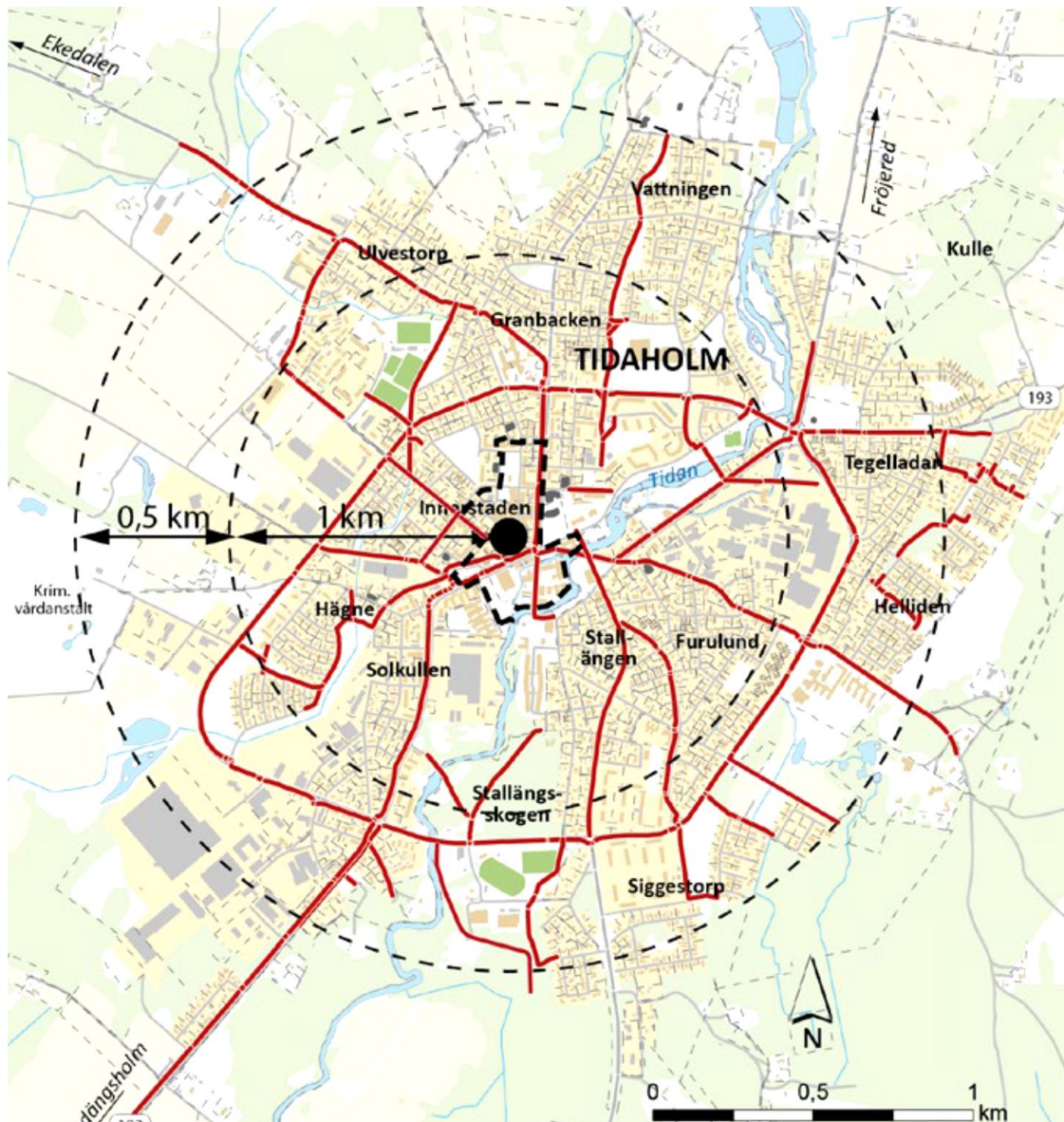


Busshållplats vid Ringvägen nedanför skolan.

Vägar och förbindelser

Idag sker transporterna till och från planområdet via Von Essens väg.

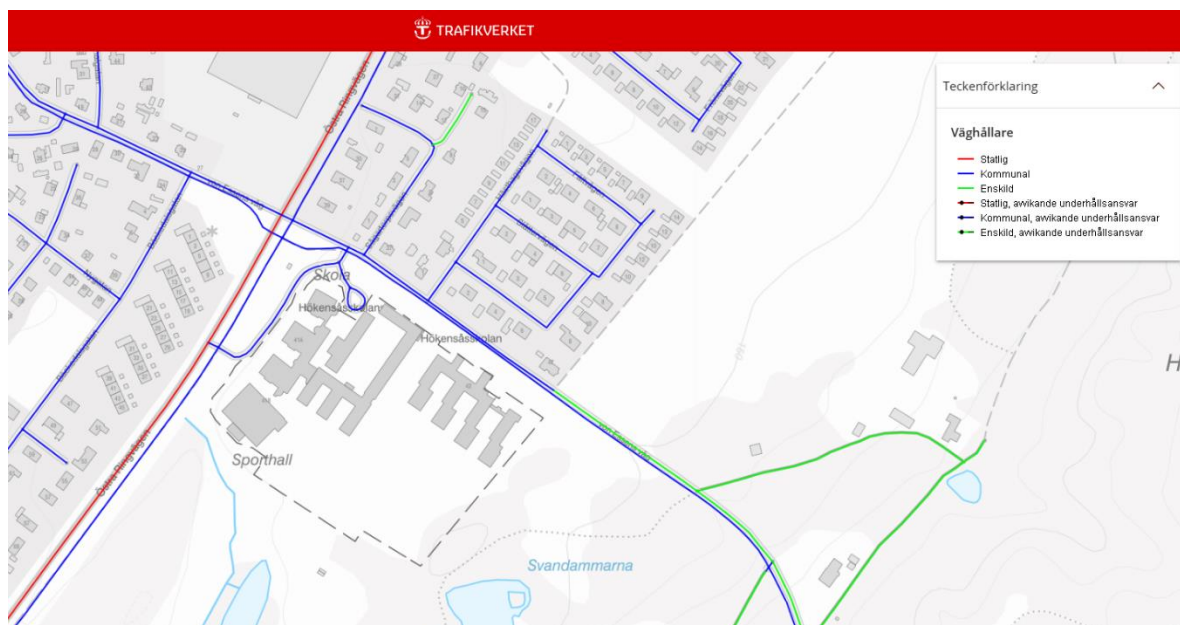
In- och utfarter sker från Von Essens väg och i anslutning till in- och utfarterna finns parkeringsplatser. Gång- och cykelbana finns utmed Von Essens väg och förbinder planområdet med det övergripande cykelväg nätet i Tidaholm. Promenadstråk finns i norr och i planområdet sydöstra del i anslutning till discgolfbanan samt Von Essens Väg.



Ringvägen förbinder alla delar av tätorten. Röda linjer avser befintliga gång- och cykelvägar.

Buller

Vägen i planområdet är dels en kommunal väg, dels en enskild väg. Merparten av gatumarken inom planområdet ägs och driftas av kommunen. Den planerade byggnationen kommer att generera fler trafikrörelser mot dagens situation då planförslaget föreslår en ökning av antalet bostäder för äldre.



Väghållare av vägar inom och i närheten av området.

Hastigheten Von Essens väg är reglerad till 30 km/h. Trafikrörelserna har blivit uppmätta och ÅDT totaltrafik på gatan är 996 fordon, varav tung trafik är 2% av alla fordonsrörelser. Trafikintensiteten ligger inom ett förväntat intervall för en lokalgata i utkanten av en tätort.

De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En uppskattning av bullernivåerna på platsen har gjorts, vilken redovisas i tabell nedan. Dock utgår tabellen från en lägsta hastighet om 40km/h. Då hastigheten är reglerad till 30 km/h kan man anta att bullernivån ligger lägre än vad som tabellen anger. Flera vägbulor inom planområdet hjälper till att hålla nere hastigheten.



Reglerad hastighet och vägbulor vid Hellidshemmet.

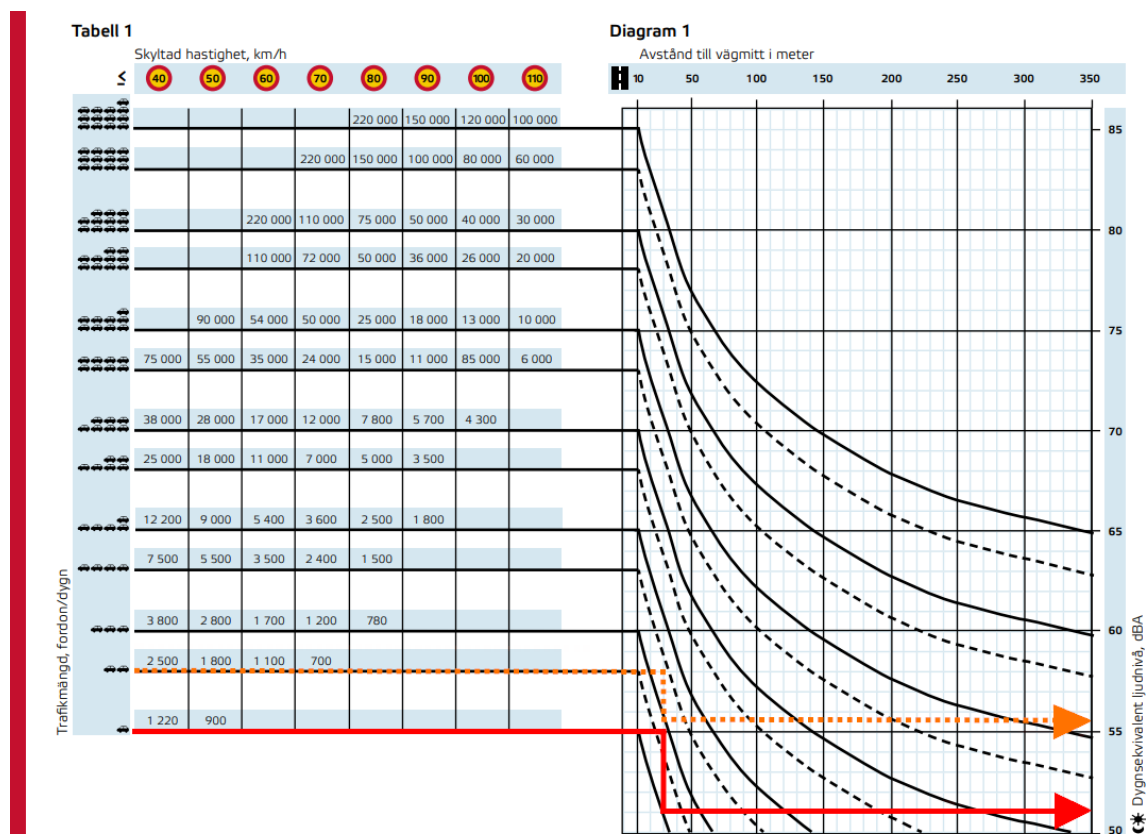
Bullerberäkning

Den röda pilen visar en beräkning utifrån dagens aktuella trafiksituation.

Den röda pilen visar att dagens bullernivå är låg och fullt acceptabel. Den orange pilen visar ett scenario där antalet fordonsrörelser har ökat med 150 %, vilket är mer än en fördubbling.

Viktigt att notera är att ökningen av trafikorörelser inte ens beräknas öka med 100%. Men även om antalet trafikorörelserna mot förmodan skulle fördubblas, alltså öka med 100 % så skulle uppsatta riktvärden för buller uppfyllas.

Med det sagt så bedöms riktlinjerna för bullernivåerna kunna uppfyllas efter planens genomförande.



Beräkningstabell för buller. Källa: Boverket.



Bild som visar Von Essens väg upp mot Hellidshemmet.

Parkering

I kommunens översiktsplan har man gjort ett ställningstagande som prioriterar gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik framför biltrafik. För att komma till rätta med den dominans som biltrafiken har och skapa ett hållbart samhälle, krävs en omprioritering mellan trafikslagen så att oskyddade trafikanters intressen kommer i första rummet, följt av en god kollektivtrafikförsörjning och i tredje hand biltrafiken. Kommunen har ingen antagen parkeringspolicy. För att beräkna behovet av antalet parkeringsplatser har användandet av parkeringen vid Hellidshemmet samt andra kommuners parkeringspolicys studerats.

I dagsläget finns det 41 parkeringsplatser för bilar och ställ för cirka 20 cyklar fördelat på cirka 30 anställda och ett antal besökare. Som mest har det stått 24 bilar och 10 cyklar parkerade vid Hellidshemmet.

Efter utbyggnad och ombyggnation kommer cirka 60 personer att arbeta på Hellidshemmet. En beräkning av det framtida behovet av parkeringsplatser baseras på verksamhetsytan. Verksamhetsytan kommer att öka från cirka 3000 m² till cirka 5000 m².

Beräkningarna visar att det behöver finnas minst 24 parkeringsplatser för bil och minst 9 ställ för cyklar. Då det kommer att finnas lite drygt 30 parkeringsplatser för bil bedöms det täcka det framtida behovet. Då det redan finns över 20 ställ för cyklar bedöms det täcka behovet. Dock kan de väderskyddade cykelställena fördelas över en större del av planområdet och placeras närmare entréerna.

Beräkning av parkeringsplatser för bil	Verksamhetsyta Äldreboende BTA	P-tal verksamma/1000 kvm BTA	P-tal besökande/1000 BTA	Summa behov P-platser
P-tal Äldreboende	[m ²]	[2,2]	[2,3]	
Yta före om- och tillbyggnad	3121	6,8662	7,1783	14,0445
Yta efter om- och tillbyggnad	5182	11,4004	11,9186	23,319

Beräkningstabell för antalet parkeringsplatser för bil.

Beräkning av parkeringsplatser för cykel	Verksamhetsyta Äldreboende BTA	P-tal verksamma/1000 kvm BTA	P-tal besökande/1000 BTA	Summa behov P-platser
P-tal Äldreboende	[m ²]	[1,1]	[0,6]	
Yta före om- och tillbyggnad	3121	3,4331	1,8726	5,3057
Yta efter om- och tillbyggnad	5182	5,7002	3,1092	8,8094

Beräkningstabell för antalet parkeringsplatser för cykel.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum.

Hållbarhet

Social hållbarhet

Planförslaget möjliggör för fler boendelägenheter för äldre på Hellidshemmets äldreboende. Inför planprocessen har en studie genomförts för att hitta den lämpligaste placeringen av de nya boendeplatserna för äldre inom kommunen. Genom att involvera såväl personal inom äldreomsorgen, tjänstepersoner på kommunen, arkitekter och politiker har resultatet av studien fått en bred förankring. Placeringen av de nya bostäderna genererar färre enheter med fler boendeplatser vilket ger bättre förutsättningar för att säkerställa kompetens och bemanning. När avdelningarna på boendet ligger nära varandra ger det bra förutsättningar till samarbete och överblickbarhet. Dessa faktorer vilket bedöms som positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv för såväl vårdtagare som personal.

Barnperspektiv

Planen bedöms ha en indirekt positiv inverkan på barn genom en minskad arbetspendling. Ju närmare bostad, skola, barnomsorg och arbetsplats är placerade skapas bättre förutsättningar till mer sociala och hållbara transporter. Att promenera eller cykla har både sociala, ekonomiska och ekologiska fördelar.

Ekologisk hållbarhet

Samlokaliseringen vid Hellidshemmet ger bättre förutsättningar för transporter och kortare restider vilket gynnar personal på äldreboendet. Att minska transporter är gynnsamt för miljön och hälsan. Tillbyggnaden sker i huvudsak på exploaterad mark samt mot berget vilket ger en mycket liten påverkan på omgivningen. Närheten till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik ger goda förutsättningar till att resa mer hållbart. Den klimatberäkning som gjordes för rapporten visar att ut- och ombyggnad av Hellidshemmet medförde minst klimatpåverkan jämfört med övriga alternativ.

Ekonomisk hållbarhet

De beräknade kostnaderna för exploatering och drift sett till första året och över lång tid visar att ut- och ombyggnation av Hellidshemmet är det mest fördelaktiga. De beräknade kostnaderna baseras på utgifter för lokaler, drift- och kapitalkostnad, personal/bemanning, projektkostnader, anpassning av befintliga lokaler samt kompensatoriska åtgärder.

Utredningar

Dagvattenutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför uppdatering av befintlig detaljplan inom fastighet Helliden 2:9 i östra Tidaholm.

Följande underlag har beaktats vid upprättande av utredningen:

- Tidaholms VA-strategi och vattentjänstplan
- Utkast situationsplan Hellidshemmet – mottagen 2025-02-20
- Utkast plankarta Helliden 2:9 m.fl. – mottagen 2025-03-25

- Mail- och telefonkontakt samt arbetsmöten med Tidaholms kommun
- Maillkontakt med projektör/entreprenör från Anläggningsgruppen i Skaraborg AB
- Situationsplan VVS-anläggning från 1969
- Naturvärdesinventering genomförd av Sundh Miljö AB sommaren 2024
- Geoteknisk undersökning genomförd av Gren Consulting AB i juni 2024
- Miljöteknisk markundersökning genomförd av DeKa Enviro AB i juni 2024
- Kompletterande grundvattenmätningar genomförda av Skaraborgs Fältgeo AB 2024
- Geoteknisk undersökning genomförd av Mitta AB februari 2025

Nedan redovisas riktlinjer och styrande dokument:

- Kommunen ska föregå med gott exempel gällande dagvattenhantering på kommunens egna fastigheter.
- Vid nyexploatering ska fördröjning och trög avledning av dagvatten eftersträvas framför direkt avledning.
- Dagvattenflöden och förorening av dagvatten ska i första hand förebyggas redan vid källan.

Svenskt Vattens publikation P110 ger rekommendationer för hur nya exploateringsområden ska uppnå uppsatta krav för skydd av anläggningar och bebyggelse (Svenskt Vatten, 2019).

Huvudbudskapen i P110 är övergripande krav och förutsättningar för samhällets avvattning i form av riktlinjer för dimensionering och utformning av nya dagvattenledningar, dimensioner och utformning av nya spillvattenledningar samt hur vatten från husgrundsdräneringar ska avledas och tas om hand. Nya dagvattensystem ska utformas och höjdsättas så att det vid överbelastning av avlopssystemet inte kan uppstå några skador på fastigheter.

Detta innebär också att höjdsättning av byggnader måste anpassas så att ytligt rinnande dagvatten inte orsakar skada vid exempelvis ett skyfall. Ledningar ska dimensioneras för den så kallade "hjässnivån" (fullt rör) samt för marknivå och vatten som inte får plats i ledningarna kan komma att behöva hanteras ovan mark. I syfte att ta hänsyn till framtida klimatförändringar föreslår Svenskt Vatten att nederbördsintensiteten ska ökas med en klimatkfaktor då beräkning av dagvattenflöden görs.

I aktuell utredning används en klimatkfaktor på 1,25 vilket innebär en 25% ökning i flöden.

Dimensionerande regn för tät bostadsbebyggelse är enligt P110 ett 5-årsregn för fylld ledning och ett 20-årsregn för trycklinje i marknivå. En varaktighet på 10 minuter beaktas vid beräkning av flöden.

Principbeskrivning av dagvattenåtgärder

Enligt beräkningarna behöver minst 155 m³ rymmas i dagvattenanläggningar inom planområdet.

Eftersom befintliga byggnader redan är försedda med stuprör som går ner i mark är det enklast att fördröja avrinningen från de tillkommande utbyggnaderna. Det här görs förslagsvis i en urskålad fördröjningsyta i anslutning till anslutningspunkten, se nedan.



Blå oval och gul rektangel markerar föreslagen placering av en öppen fördröjningsanläggning respektive ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Observera att placeringen och storlekarna endast är principiellt utritade och behöver utredas vidare vid projektering. Blå pil visar ungefärlig sträckning av dagvattenledning från planområdet. Röda linjer visar planerad utbyggnad av Hellidshemmet.

För att inte öka utflödet från planområdet behöver även delar av befintliga hårdgjorda ytor fördröjas. Exempelvis kan stuprör kapas och avledas till fördröjningsytan. Vilka ytor som är mest lämpliga att hanteras i den nya fördröjningsytan behöver utredas vidare i samband med projektering.

Som ett alternativ till en öppen fördröjningsyta kan ett underjordiskt fördröjningsmagasin anläggas. Om det är möjligt placeras ett sådant förslagsvis i områdets sydvästra del i nära anslutning till den tilltänkta anslutningspunkten. Då kan befintligt ledningssystem ledas till det underjordiska magasinet om det blir aktuellt i framtiden och då kan ytterligare fördröjning uppnås.

Hur stor yta som krävs för hantering av dagvatten inom området beror på ett antal aspekter. De aspekter som ska tas hänsyn till är:

- Vattengångar i befintligt dagvattensystem.
- Markhöjder inom planområdet efter exploateringen med hänsyn till massbalans.

- Grundvattennivåns påverkan på anläggningsdjup.
- Säkerställ att tillräckligt stora ytor leds till dagvattenanläggningar så att dess fulla kapacitet kan utnyttjas.
- Infiltrationen förväntas vara begränsad med hänsyn till jordarterna i området.
- Inga djupa dagvattenanläggningar eller permanenta vattenspeglar önskas inom området med hänsyn till verksamheterna som bedrivs där (skola och äldreboende).
- Kostnad för anläggande samt drift och underhåll.
- Minimera inverkan på fotbollsplanen genom att placera dagvattenanläggningar i utkanten av denna.

Ungefärliga ytbehov när 155 m³ ska rymmas i ytan som illustreras i bilden på föregående sida. Den markerade ytan är tillräcklig för ett öppet respektive ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Ytbehoven har uppskattats utifrån följande antaganden. Med hänsyn till säkerhets- och skötselaserpekter bör en öppen fördröjningsyta utformas grund och med flacka slänter. Om det maximala vattendjupet är 0,5 meter och slänthlutningen är 1:6 blir det totala ytbehovet ca 450 m². Ett underjordiskt fördröjningsmagasin antas kunna vara 1,5 meter djupt och ha en hålrumsvolym på 95 %. Det resulterar i att det totala ytbehovet för ett underjordiskt magasin blir ca 110 m². Observera att dessa ytbehov endast presenteras i ett illustrativt syfte och att dagvattenanläggningen ska dimensioneras i ett senare skede.

Ytterligare fördröjning

För att utflödet från området ska minska kraftigt krävs relativt omfattande arbeten med det interna dagvattenledningssystemet. För att fördröja samtliga hårdgjorda ytor behöver stuprör och ledningar kapas och ledas om till fördröjningsmagasin. Eftersom det här innebär väldigt omfattande arbeten, stora ingrepp och höga kostnader rekommenderas att mindre förbättrande åtgärder görs istället. Nedan ges förslag på sådana förbättrande åtgärder:

- Regnbäddar eller svackdiken vid parkering – se vidare beskrivning i bilaga NVU Hellidshemmet
- Kapa stuprör och led ut på gräsytor där det är möjligt utan att riskera skada på bebyggelsen
- Justera höjdsättningen av grönytor så att dagvattenflöden hålls kvar inom dessa istället för att belasta dagvattensystemet

Säkerhet

Säkerhetsaspekter är mycket viktiga vid anläggning av öppna dagvattensystem och därför ska dessa förses med nödvändiga säkerhetsanordningar. Enligt Boverkets byggregler gäller följande:

Skyddet mot barnolycksfall är särskilt viktigt. Exempel på utformning som minskar risken för barnolycksfall är flacka stränder eller ett minst 0,9 meter högt staket som barn inte kan krypa under eller klättra över. Grindar i staketet bör inte kunna öppnas av barn. (BFS 2014:3).

Flacka stränder ses därmed som ett godtagbart skydd enligt Boverket. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2013) definierar i sin publikation "Guide till ökad vattensäkerhet – för kommuner och andra anläggningsägare" flacka stränder som "högst 1:6 lutning, så att djupet är 0,0–0,2 meter vid kanterna". Vidare föreslås att strandkanten kan göras svårpasserad för små barn genom kullersten, växtlighet eller andra hinder. Växtlighet bör anläggas med eftertanke, så att den inte försvårar upptäckt av en nödställd person.

Föroreningsreduktion

Förväntad föroreningsbelastning från området före och efter exploatering har tagits fram med hjälp av StormTac Web (StormTac, 2025). StormTac Web är ett beräkningsverktyg som används för att uppskatta föroreningsbelastning och reningseffekt i dagvattensammanhang. StormTac Web utgår från schablonvärden för olika typer av områden och reningsanläggningar.

Nederbördsdata har hämtats från SMHI:s nederbördsstation i Karlsborg (id 84310), belägen ca 5 mil nordost om planområdet, och normalvärden för perioden 1991-2020 har använts (SMHI, 2025). Mätstationen var aktiv under hela perioden och angiven årsnederbörd är 682 mm. Den uppmätta årsnederbörden korrigeras med faktor 1,1 för att ta hänsyn till eventuella provtagningsfel. Den korrigerade årsnederbörden blir 750 mm.

Planområdet är ca 2,5 ha stort och såväl före som efter ombyggnationen utgörs bebyggelsen av takytor, parkering, väg och gräsytor. Markanvändningen har i StormTac Web antagits vara mest lik *Flerfamiljshus*. Beräknade föroreningshalter och föroreningsmängder presenteras närmare i bilagan NVU Hellidshemmet.

Eftersom planändringen inte innebär några skillnader ur föroreningssynpunkt gäller de uppskattade halterna och mängderna för situationen både före och efter exploatering.

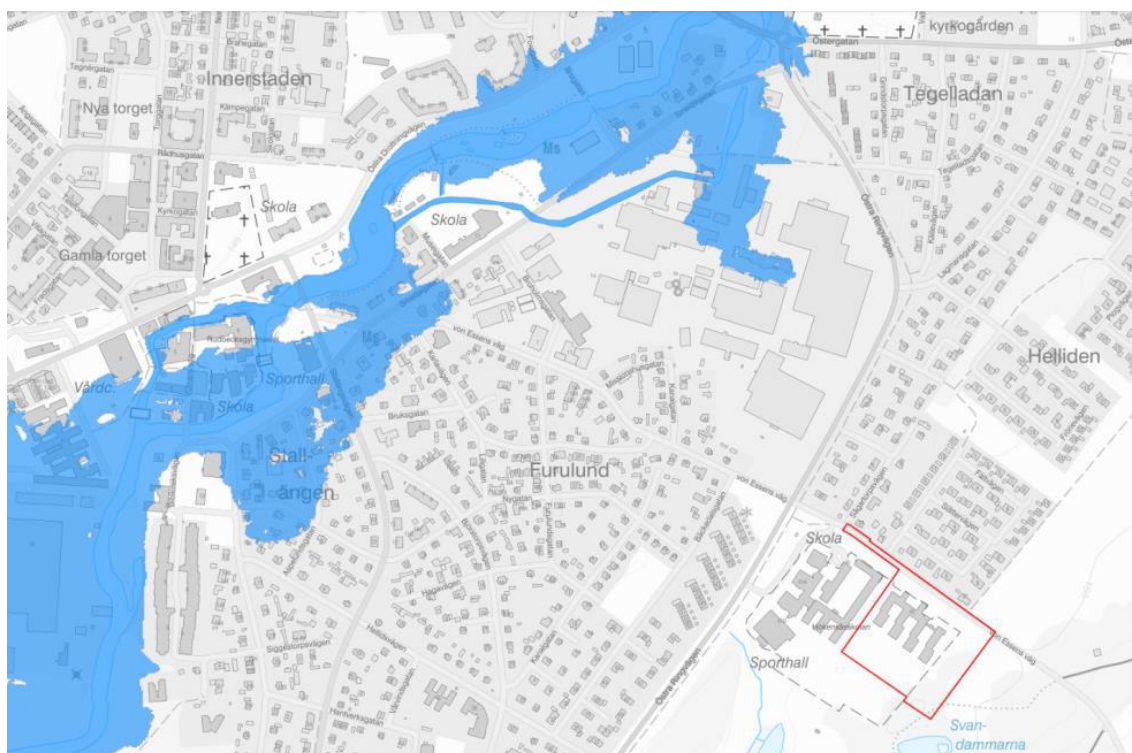
Påverkan på MKN

Samma verksamhet som bedrivs inom planområdet i dagsläget ska bedrivas där även efter ombyggnationen och markanvändningen förändras endast marginellt. Den förändring som förväntas är att andelen takytor kommer öka, från vilken avrinning anses vara relativt rent. Detta förutsatt att takmaterialet inte avger föroreningar. Fördelaktigt är således att välja inerta takmaterial med minimal urlakning av exempelvis metaller och pesticider till dagvattnet.

Eftersom markanvändningen endast kommer förändras marginellt förväntas ingen ökad föroreningshalt i dagvatten från området. Eftersom dagvatten kommer fördröjas inom planområdet är istället en minskad föroreningsbelastning från området att vänta. Den planerade exploateringen bedöms således förbättra möjligheterna att uppnå rådande miljö kvalitetsnormer.

Skyfallsutredning

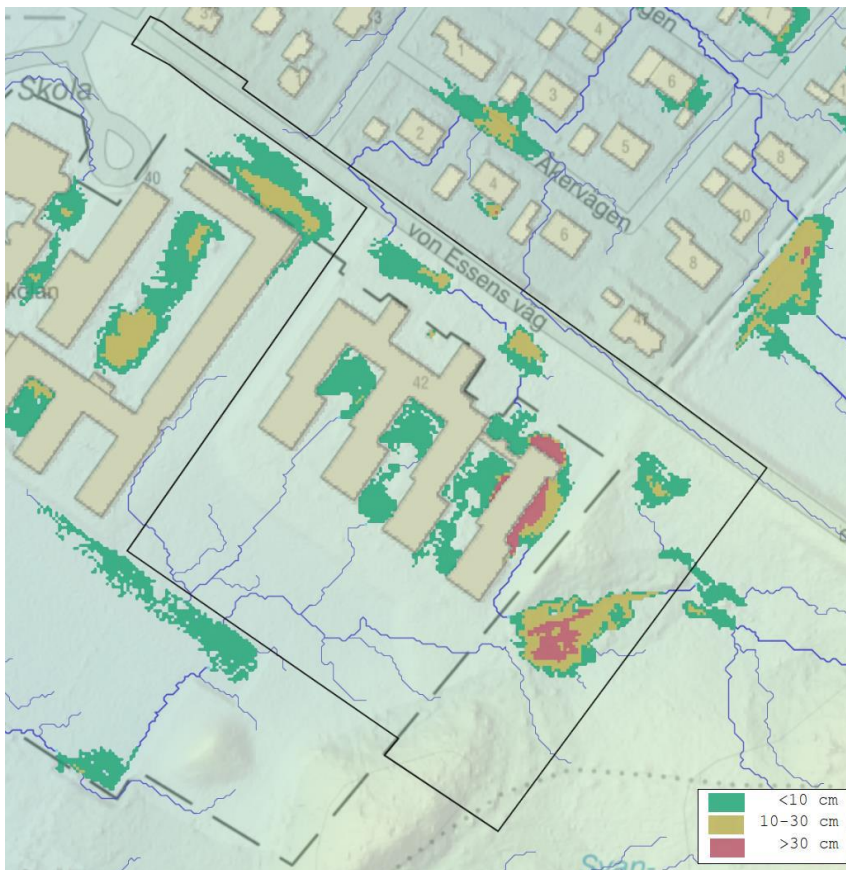
En översiktlig skyfallsutredning har utförts för området och används för att identifiera känsliga punkter vid skyfallsliknande regn. Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämning vid stigande vattennivåer i Tidå enligt MSB:s översvämningsskartering, se bild på följande sida.



Översvämmade områden vid beräknat högsta flöde (klimatanpassat flöde för slutet av seklet) i Tidän enligt MSB:s kartering. Planområdet markeras med röda linjer. (MSB, 2025)

Skyfallsanalys

Enligt Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att minst ett klimatkompenserat 100-årsregn kan hanteras utan skada på bebyggelse (Boverket, 2022). Med utgångspunkt i Klimatologi 47 motsvarar ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet och klimatfaktor 1,4, 63 mm regnbelastning (SMHI, 2024). När området belastas med ett sådant regn i Scalgo Live ställer sig vatten i ett antal lågpunkter inom planområdet, se Figur 17. Enligt analysen passerar ett flöde från uppströms områden genom planområdet österifrån. Det här beskrivs vidare i avsnitt 8.2.1. Slutligen ges också förslag på åtgärder för att minimera påverkan från skyfall inom planområdet och på nedströms belägna områden.



Lågpunkter och flödesvägar vid ett skyfall (63 mm nederbördsbelastning). Hänsyn har tagits till infiltration och ledningsnätets uppskattade kapacitet.

Öster om planområdet finns ett skogsparti på en höjd från vilket ytavrinning passerar genom planområdet. Avrinningsområdet är ca 3,5 ha stort. Ytavrinningens flödesväg genom planområdet är olika enligt olika höjdmodeller. Vid analys i Scalgo Live tycks flödesvägen passera tätt intill befintlig byggnad inom fastigheten och vidare över von Essens väg in i angränsande bostadsområde Figur 18. I WebGIS tillhandahållen av Länsstyrelsen i Västra Götaland passerar flödesvägen i planområdets sydöstra hörn och rinner bakom sporthallen till kulvert under Östra Ringvägen (se Figur 19).

Orsaken till de olika flödesvägarna är sannolikt höjdmodellernas upplösning. Scalgo Live är baserat på Lantmäteriets Markhöjdmodell, grid 1+ (2024-08-20) och Länsstyrelsens WebGIS utgår från Lantmäteriets Höjdmodell grid 2+ (2019- 07-24). Dessutom utgår analysen i Scalgo Live från nyare höjddata än Länsstyrelsens WebGIS.

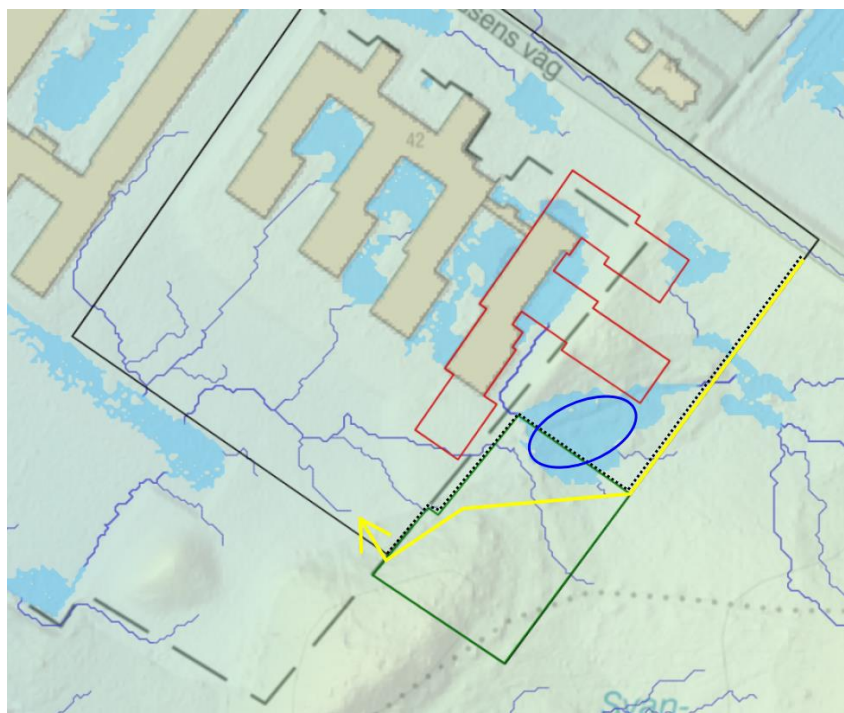
Enligt uppgift från personer med lokalkännedom i området har befintlig byggnad inte haft problem med översvämningar under de senaste 10 åren. Om flödet hade passerat enligt analysen i Scalgo hade troligtvis fastigheten varit drabbad av översvämningssproblematik. Det bedöms därför sannolikt att flödet från uppströms område passerar genom planområdets sydöstra hörn enligt Figur 19. Även med 1 meters grid kan små höjdvariationer missas vilket kan förklara att analysen i Scalgo Live inte stämmer överens med verkligheten.

Åtgärder inkommande flöden

I planområdets östra del finns en lågpunkt där vatten samlas vid större regnhändelser, se Figur 20. När lågpunkten fylls fortsätter flödet in mot befintliga byggnader. I samband med exploatering är det viktigt att säkerställa att dessa flöden från uppströms områden inte kan skada bebyggelse, såväl befintlig som tillkommande, eller annan känslig infrastruktur. En avskärande funktion krävs därför vid fastighetsgräns och kan utformas som en försänkning (dike) eller upphöjning (vall). Med hänsyn till den förväntade massbalansen i området föreslås en vall enligt gul sträckning i Figur 20.

Vid projektering och anläggande av vallen ska samordning göras med den grodbarriär som föreslås i naturvärdesinventeringen. Eftersom avskärningen innebär att befintliga flödesvägar ändras kan åtgärden innebära vattenverksamhet.

Utifrån den naturliga höjdsättningen om trolig befintlig flödesväg samt med hänsyn till närliggande bebyggelse leds flödet förslagsvis söderut genom NATUR i plankartan och vidare ut på fotbollsplanen.



Skyddsåtgärd för att hantera inkommande flöden. Längs gul sträckning krävs en avskärande funktion för att styra flöden från uppströms områden förbi ny bebyggelse. Blå oval visar befintlig lågpunkt inom planområdet och röda linjer visar planerad utbyggnad av Hellidshemmet.

Åtgärder nedströms

Fotbollsplanen kan agera tillfällig översvämningssyta vid extrema regnhändelser för att skydda nedströms bebyggelse. Till fotbollsplanen leds planområdets södra delar samt flödet från naturmarken öster om planområdet, se bild nedan. Åtgärder kan komma att krävas för att åstadkomma en inbromsande effekt på vattenflödet. Från fotbollsplanen avrinner vattnet sedan naturligt vidare söderut över en grusplan och vidare mot bäcken.



Vid 63 mm nederbörd avrinner den södra delen av planområdet över befintlig grusplan vidare mot bäcken i söder.

Sammanfattningsvis innebär detaljplaneändringen och den planerade utbyggnationen att ett fördröjningsbehov uppstår inom planområdet. Minimalt fördröjningsbehov är 155 m³ men ytterligare fördröjning förordas av kommunens VA-enhet. Eftersom markanvändningen endast kommer förändras marginellt förväntas en försumbar förändring av föroreningsbelastningen från området till följd av utbyggnationen.

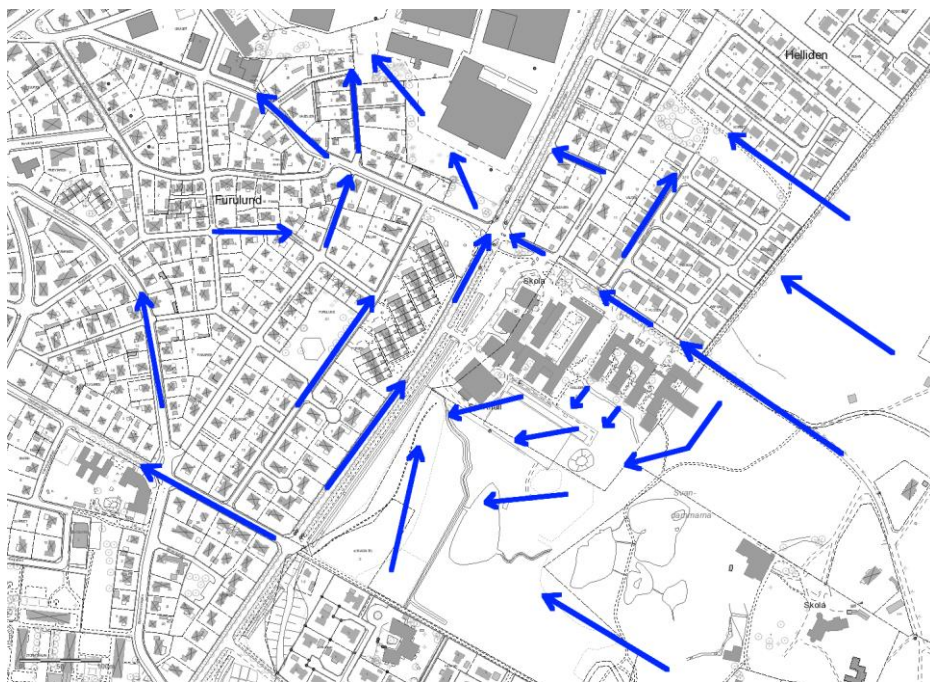
I utredningen presenteras olika typer av dagvattenanläggningar. Utifrån kända aspekter vid utredningens genomförande bedöms ett ytligt fördröjningsmagasin vara den mest fördelaktiga anläggningen då det endast kräver ett mindre ingrepp vid anläggande och är enkelt att drifta inom områdets vardagliga skötselprogram. Vidare är ytliga dagvattenanläggningar flexibla och bidrar med estetiska värden i området.

I utredningen presenteras också ett antal aspekter som behöver tas hänsyn till vid projektering. Om det utifrån dessa, framför allt områdets höjdsättning och vattengångar, visar sig att en underjordisk lösning är lämpligare kan en sådan lösning istället väljas. För att uppnå ytterligare fördröjning kan exempelvis svackdiken eller regnbäddar anläggas i anslutning till parkeringen för att även fördröja avrinning från den ytan.

Öster om planområdet finns en höjd med naturmark som avrinner genom planområdet i befintlig situation. För att skydda den tillkommande bebyggelsen ska en avskärande funktion anläggas som hindrar det inkommande flödet. Vidare kommer åtgärder krävas för att skydda nedströms områden från avrinningen från planområdet vid stora regnhändelser. Det här gäller dels vid fotbollsplanen, dels i korsningen i områdets nordvästra del.

Flödesriktning skyfall

Kommunen har låtit göra en övergripande studie av vattnets väg vid ett kraftigare regn, ett så kallat skyfall. Den övergripande studien baseras dels på befintliga höjder i omgivande bebyggelse, dels på projekterade markhöjder inom planområdet. Därtill kommer ett avskärande dike samt vallar kring nya gångvägar som ska omgärda det tillbyggda Hellidshemmet att leda inkommande ytvatten vid skyfall.



Kartbilden visar utifrån markhöjder avrinningsvägarna från Hellidsberget mot Tidan.

Skyddsåtgärd för att hantera inkommande flöden från Hellidsslutningen med föreslagna höjder har applicerats i kartbilden ovan. Med avskärande dike och införande av höjder som säkerställer att vatten leds bort från Hellidshemmet hanteras risken för att vattens ska ansamlas vid byggnaderna.

Utökat resonemang kring skyfallshantering

I Metod

En skyfallsanalys bör svara på frågorna:

- Finns det risk för påverkan på människors hälsa vid ett skyfall?
- Hur påverkas planerad bebyggelse?
- Hur påverkas nedströms/uppströms områden och bebyggelse?
- Hur påverkas framkomligheten?

En analys av skyfallssituationen har gjorts med hjälp av verktyget SCALGO Live. Regnmängden är framtagen i SMHI:s verktyg *Skyfallsstatistik: Regional statistik för extrema korttidsregn* med nederbördsstatistik för sydvästra Sverige som baseras på SMHI:s rapport *Klimatologi 47* (SMHI, 2024). Analysen är gjord med en total nederbördsmängd på 118 mm. Detta representerar ett regn med 200 års återkomsttid med 6 h varaktighet i klimatscenario RCP 8,5 (klimatperiod 2071–2100), vilket motsvarar en klimatafaktor på 1,4.

Analysen är gjord utefter befintliga höjder inom aktuellt avrinningsområde. Ett resonemang förs kring påverkan på planerad bebyggelse, nedströms/uppströms områden, framkomlighet och risk för påverkan på människors hälsa.

I samband med skyfallsplanering bör tillräckligt bra underlag användas för det specifika syftet (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2023). En bedömning av vilken nivå på analys som är rimlig i förhållande till syfte och resursbelastning behöver göras i varje enskilt fall. Skyfallssituationen har i aktuellt fall analyserats med "förenklad analys" enligt MSB:s vägledning *Metod för skyfallskartering av tätorter* (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2023).

Metoden har valts på grund av nedan faktorer:

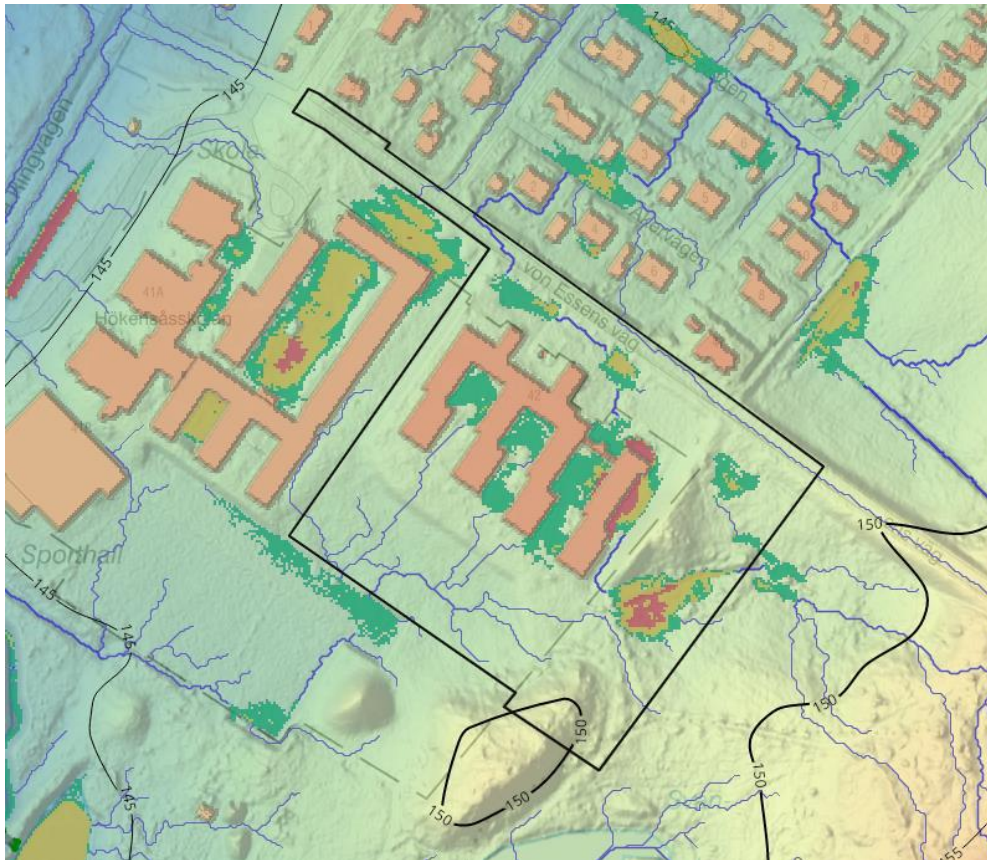
- Planområdet ligger i utkanten av tätorten där endast ett begränsat uppströms liggande naturområde avrinner mot planområdet. Flödet från uppströms området bedöms, enligt länsstyrelsens skyfallskartering samt erfarenheter från fastighetsförvaltare (se mer resonemang i kommande avsnitt), inte avrinna direkt mot byggnaderna. Planen påverkar inte heller uppströms område då planerad utformning av området inte bromsar upp flödet på ett sätt som påverkar uppströms område negativt. Det finns inte heller några begränsande sektioner (exempelvis trummor) som begränsar flödet och där det hade varit fördelaktigt med en dynamisk modell för att titta på händelseförloppet. Flödet leds öppet genom området idag och vid planerad exploatering. En förenklad analys bedöms därför som en rimlig nivå i aktuellt fall.
- Planområdet ligger högre än resterande bebyggelse i området. Det bedöms därför inte finnas en överhängande risk att vatten från VA-nätet i gatan (Von Essens väg) trycker upp inom fastigheten. En förenklad analys bedöms därför som en rimlig nivå för detta område.
- Påverkan på nedströms områden behöver även analyseras när skyfallssituationen bedöms. En stor del av planområdet (inklusive den
- Idag och efter exploatering i en sydvästlig riktning mot en bäck. Det finns ingen bebyggelse nedströms som bedöms kunna ta skada. Norra delen av planområdet (främst parkeringsplatsen) avrinner i nordvästlig riktning. Förslag på åtgärder norr om planområdet vid Von Essens väg (se kommande avsnitt) bedöms förbättra skyfallssituationen nedströms. Den nyttillkomna bebyggelsen och skyfallsvattnet som uppstår inom detta område leds söderut mot bäcken och inget ökat flöde mot Von Essens väg bedöms heller uppstå. Eftersom markanvändningen inom området förändras marginellt och inte avleds mot befintlig bebyggelse bedöms en förenklad analys därför som en rimlig nivå.
- Det bedöms inte finnas någon negativ påverkan på framkomligheten till planområdet eller bebyggelsen vid en skyfallshändelse. Inga översvämmade ytor har noterats vid entréerna norrut (mot parkeringen), vilket säkerställer att personer kan ta sig in och ut ur byggnaden vid en skyfallshändelse. Räddningstjänst mm bedöms kunna nå området via Vons Essens väg både från öster och väster då vägen ligger högre än omkringliggande mark och inga lågpunkter på vägen har identifierats i anslutning till planområdet. Ingen negativ påverkan på människors hälsa bedöms finnas. En förenklad analys bedöms därför som en rimlig nivå.

Utifrån ovan punkter har det bedömts att en förenklad analys är rimlig för aktuellt planområde. För att hantera osäkerheter i den valda metoden för skyfallskartering har en händelse med längre återkomsttider analyserat (200- årsregn med 6 timmars varaktighet).

2 Översvämmade ytor och flödesvägar vid ett 200-årsregn

I Figur 1 visas en modell över översvämmade ytor och flödesvägar vid 118 mm regnbelastning (200-årsregn med 6 h varaktighet) för befintlig situation, framtagen i Scalgo Live. Vid regnbelastningen

ställer sig vatten framför allt i lågpunkter på innejårdarna och vid den östra delen av bebyggelsen. Lågpunkter kan även ses i naturmarken öster om bebyggelsen och vid parkeringsytan. Enligt analysen passerar ett flöde från uppströms områden genom planområdet österifrån, vilket beskrivs vidare i avsnitt 2.1.



Figur 1. Lågpunkter och flödesvägar vid ett skyfall (118 mm nederbördsbelastning). Hänsyn har tagits till infiltration och ledningsnätets uppskattade kapacitet.

På innejårdarna kan översvämmade ytor som har ett vattendjup <10 cm ses. Dessa bedöms inte kunna orsaka några större skador på byggnaderna och avvattnas när de är fyllda söderut mot fotbollsplanen. Genom upphöjda trösklar vid entréer/öppningar kan detta dock säkerställas ytterligare.

Det bedöms inte finnas någon risk för försämrad framkomligheten i området vid skyfallshändelser. Detta då inga översvämmade ytor noterats vid entréerna norrut (mot parkeringen) och då Von Essens väg ligger högre än omkringliggande mark och vägen inte har några lågpunkter som bedöms kunna översvämmas, enligt analysen i Scalgo Live.

I kommande avsnitt ges förslag på åtgärder för att minimera påverkan från skyfall inom planområdet och på nedströms områden.

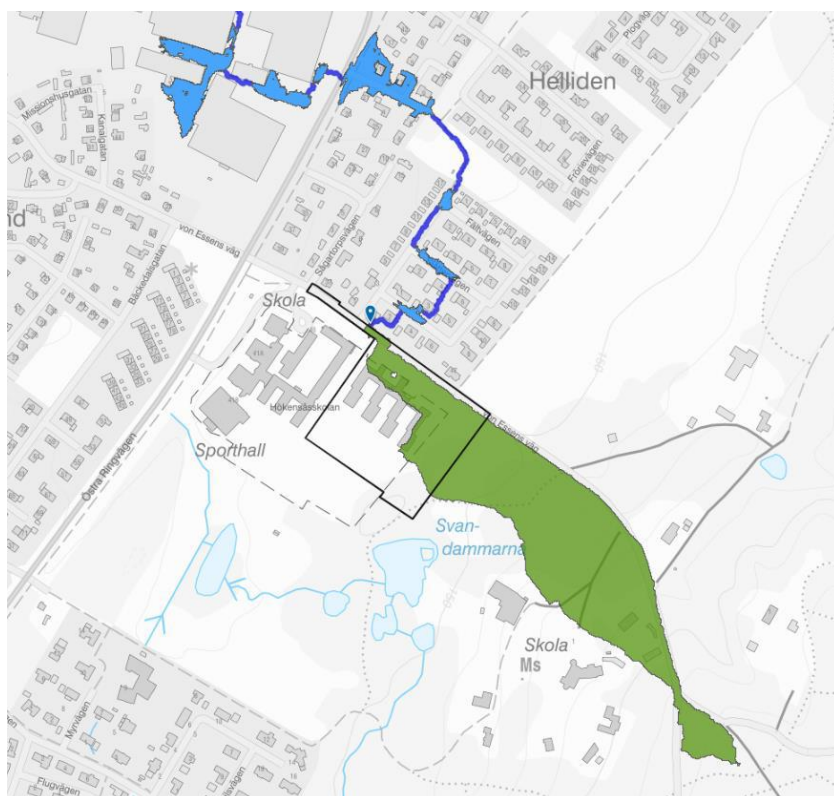
2.1 Flöde från uppströms område

Öster om planområdet finns ett skogsparti på en höjd från vilket ytavrinning passerar genom planområdet. Avrinningsområdet är ca 4 ha stort. Ytavrinningens flödesväg genom planområdet är olika enligt olika höjdmodeller. Vid analys i Scalgo Live tycks flödesvägen passera tätt intill befintlig byggnad inom fastigheten där den bidrar till de vattenfyllda lågpunkter (>30 cm) som kan ses i Figur 1. Flödesvägen går sedan vidare över von Essens väg in i angränsande bostadsområde (Figur 2). I WebGIS tillhandahållen av Länsstyrelsen i Västra Götaland passerar i stället flödesvägen i

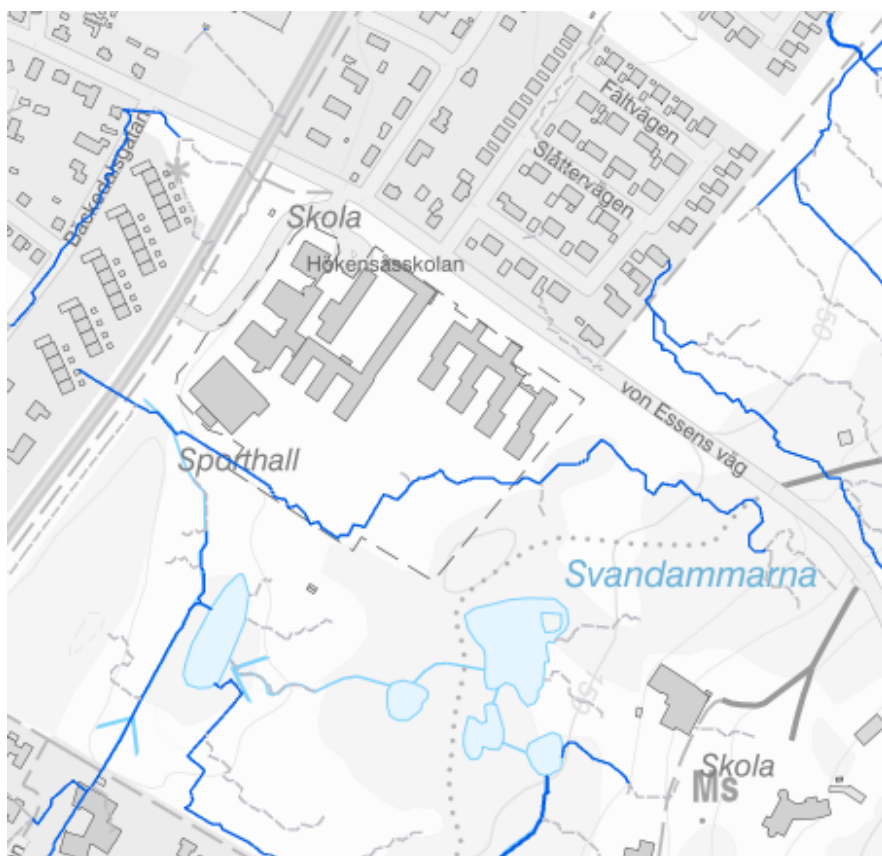
planområdets sydöstra hörn och rinner i sydvästlig riktning bakom sporthallen till ett dike och vidare under en kulvert under Östra Ringvägen (se Figur 3). Orsaken till de olika flödesvägarna är sannolikt höjdmodellernas upplösning.

Enligt uppgifter från personer med lokalkännedom i området har befintlig byggnad inte haft problem med översvämningar under de senaste 10 åren. Om flödet hade passerat enligt analysen i Scalgo hade troligtvis fastigheten varit drabbad av översvänningsproblematik. Det bedöms därför sannolikt att flödet från uppströms område passerar genom planområdets sydöstra hörn enligt Figur 3.

Vid planerad exploatering kommer den eventuellt drabbade delen av bebyggelsen i östra delen att byggas om och lågpunkterna som finns här idag utgår. I kommande avsnitt beskrivs även skyddsåtgärder (avskärande dike eller vall) som fortsatt säkerställer att skyfallsvattnet från uppströms område inte påverkar bebyggelsen inom planområdet.



Figur 2. Vid 118 mm nederbörd avrinner enligt analysen i Scalgo Live ett ca 4 ha stort område genom planområdet och vidare genom villabebyggelsen norr om von Essens väg.



Figur 3. Befintliga flödesvägar enligt Länsstyrelsens karttjänst.
(Länsstyrelsen Västra Götaland, 2025)

3 Skyfallshantering

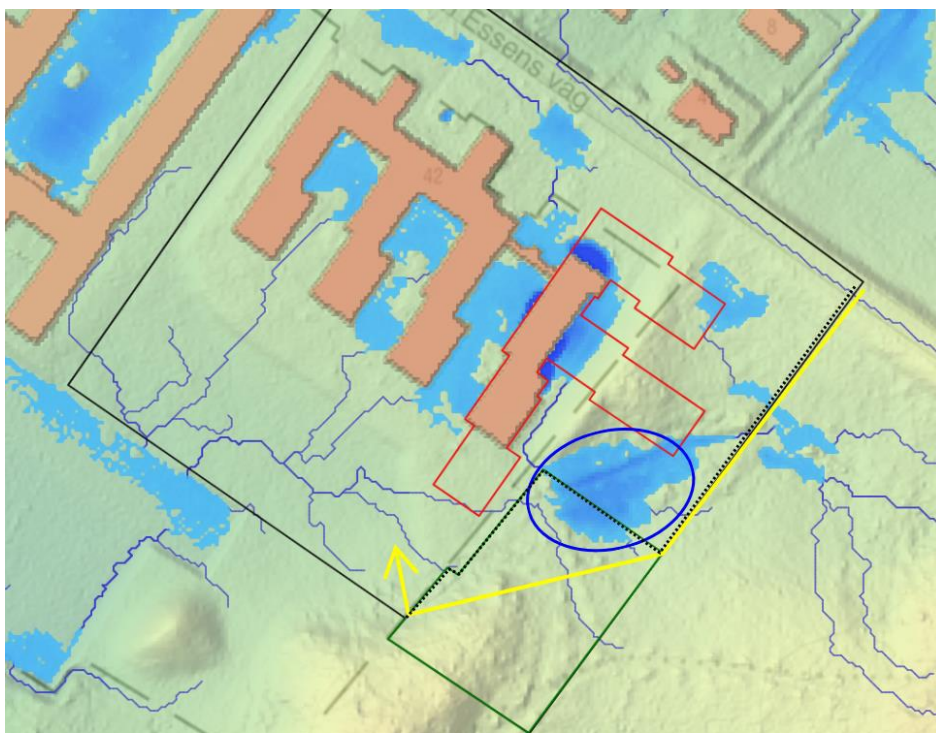
För att skydda byggnader och viktig infrastruktur vid skyfall ska dessa placeras på höjdpunkter med tydlig marklutning bort från fasaden i enlighet med Boverkets riktlinjer. I det aktuella området kan fotbollsplanen söder om byggnaden vara en lämplig yta för tillfällig hantering av stora vattenvolymer. Vidare krävs åtgärder för att skydda byggnader inom planområdet mot inkommande flöden samt för att undvika skada på nedströms områden på grund av ökade flöden från planområdet. Dessa åtgärder beskrivs i följande avsnitt.

3.1 Åtgärder inkommande flöden

I planområdets östra del finns en lågpunkt där vatten samlas vid större regnhändelser, se Figur 4. När lågpunkten fylls fortsätter flödet in mot befintliga byggnader (enligt Scalgo Live). I länsstyrelsens kartering passerar flödet från uppströms område förbi byggnaden i sydvästlig riktning.

I samband med exploatering är det viktigt att säkerställa att dessa flöden från uppströms områden inte kan skada bebyggelse, såväl befintlig som tillkommande, eller annan känslig infrastruktur. En avskärande funktion krävs därför vid fastighetsgräns och kan utformas som en försänkning (dike) eller upphöjning (vall). Syftet med den avgränsande funktionen är att styra flödet förbi bebyggelsen. Vid projektering och anläggande av vallen ska samordning göras med den grodbarriär som föreslås i naturvärdesinventeringen.

Utifrån den naturliga höjdsättningen, resonemanget i avsnitt 2.1 om trolig befintlig flödesväg samt med hänsyn till närliggande bebyggelse leds flödet förslagsvis söderut genom området NATUR i plankartan och vidare ut på fotbollsplanen, som föreslås som skyfallsyta i kommande avsnitt.



Figur 4. Skyddsåtgärd för att hantera inkommande flöden. Längs gul sträckning krävs en avskärande funktion för att styra flöden från uppströms områden förbi ny bebyggelse. Utritad gul linje är förslag på ungefärlig sträckning. Blå oval visar befintlig lågpunkt inom planområdet och röda linjer visar planerad utbyggnad av Hellidshemmet.

3.2 Skyfallsyta inom planområdet

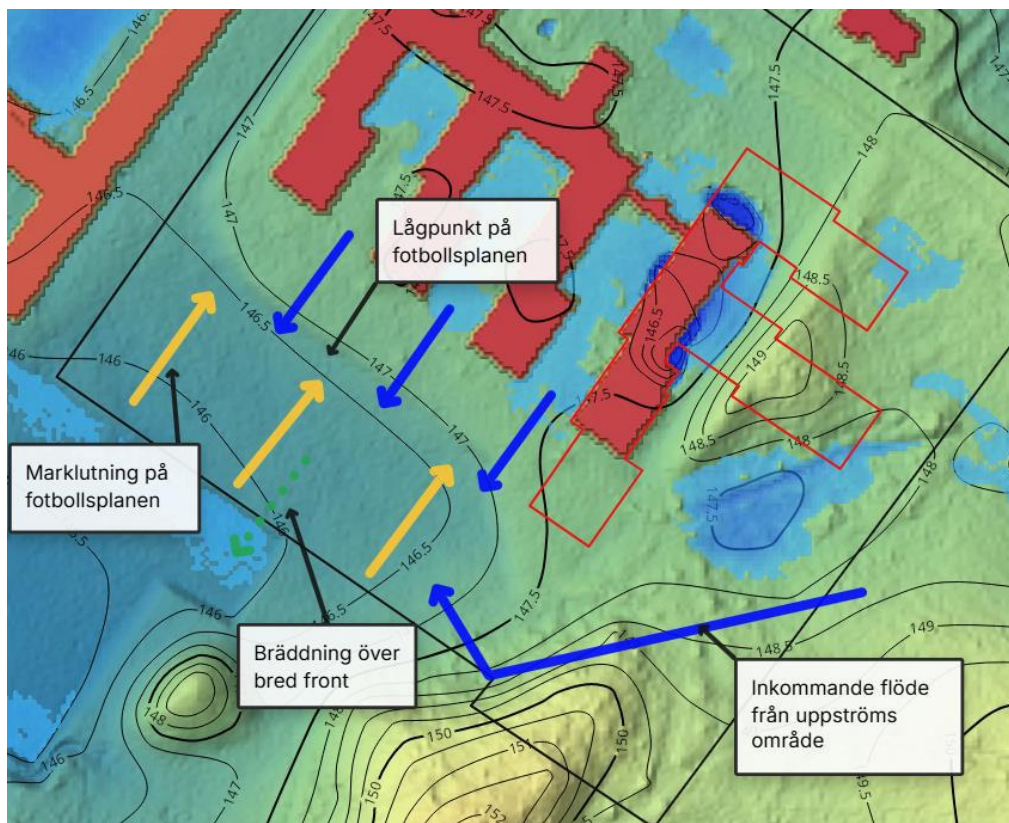
Fotbollsplanen kan agera tillfällig översvämningssyta vid extrema regnhändelser för att skydda nedströms bebyggelse. Till fotbollsplanen leds i dagsläget planområdets södra delar samt flödet från naturmarken öster om planområdet, se Figur 5. Efter exploatering planeras även den nyttillkommande bebyggelsen avledas söderut mot fotbollsplanen. Åtgärder komma att krävas för att åstadkomma en inbromsande effekt på vattenflödet. Från fotbollsplanen avrinner vattnet sedan naturligt vidare söderut över en grusplan och vidare mot bäcken.



Figur 5. Vid 118 mm nederbörd avrinner den södra delen av planområdet över befintlig grusplan vidare mot bäcken i söder.

Fotbollsplanen föreslås utformas som en skyfallsyta som kan hantera skyfallsvatten från uppströms kommande flöden, som styrs med en avskärande funktion (se avsnitt ovan), och från planområdet inklusive den nyttillkomna bebyggelsen. Det bedöms finnas goda möjligheter att kunna fördröja de vattenvolymer som idag kan stå inom planområdet, och som eventuellt byggs bort vid ny planerad bebyggelse, på fotbollsplanen. Huvudsakligen bedöms lågpunkten i naturmarken öster om byggnaderna (se blå cirkel i Figur 4) risker att byggas bort i samband med den nyttillkomna bebyggelsen. Volymen bedöms dock kunna rymmas inom fotbollsplanen om det utformas som en skyfallsyta.

Delar av planområdet avvattnas idag via fotbollsplanen (se flödesvägar Figur 4 och avrinningsområdet i Figur 5). Genom att styra marklutningen av fotbollsplanen kan en skyfallsyta skapas och vid stora regnhändelser kan fotbollsplanen fördröja flödet och minska påverkan nedström. Fotbollsplanen föreslås ha en lutning norrut likt de gula pilarna i Figur 6. När lågpunkten (fotbollsplanen) är vattenfylld behöver en bräddning över en bredfront söderut säkerställas så att vattnet kan fortsätta avrinna söderut utan att skada bebyggelse. Bebyggelsen ligger idag ca 0,5 m högre upp än fotbollsplanen och avgränsas av en slänt (se höjdlinjer i Figur 6). Vid höjdsättning av området är det viktigt att fotbollsplanen fortsatt ligger lägre än bebyggelsen för att inte riskera att skyfallsvatten leds mot byggnaderna. En avvattnande funktion, likt en kupolbrunn, rekommenderas för att området successivt ska avvattnas när skyfallshändelsen är över för att undvika att vatten blir stående på fotbollsplanen under en längre period. Vid projektering behövs det säkerställas att vatten inte kan trycka upp från fotbollsplanen via kupolbrunnen till bebyggelsen norr om. Fotbollsplanens nuvarande utformning och placering kan ses i Figur 7.



Figur 6. Översiktligt förslag på utformning av skyfallsyta på fotbollsplanen. Blåa pilar visar principiellt inkommande skyfallsflöden. Gula pilar visar marklutning på fotbollsplanen. Grön streckad pil visar bräddning för bred front söderut. Planområdet visas med svart linje och nyttillkommen bebyggelse visas med röda linjer. Befintliga höjdlinjer kan ses i svarta linjer.

4 Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms det finnas goda möjligheter att hantera skyfallshändelser inom och omkring området. Med föreslagna åtgärder bedöms den nya planerade utformningen av Hellidshemmet inte utsättas för risk vid skyfall, och inte heller påverka nedströms område negativt.



Figur 7. Fotbollsplanen i samband med plangränsen (svart gräns) och nytillkommande bebyggelse (röds linjer).

Geoteknisk utredning

Jordlagerföljden i undersökta borrhpunkter består överst av ett tunt lager mullhaltig vegetationsjord respektive fyllningsmaterial av sandigt grus. I den östra låglänta delen förekommer det ett lager mullhaltig sand intill ca 0,5 m djup. Här nedan följer torrskorpelera respektive torr och fin finsand med möjligt inslag av silt intill ca 1,3 - 2,6 m djup varpå en förmodad sandig morän på berg följer. Påträffad lera är främst torrskorpefast respektive att det förekommer tunnare skikt med lösare lera i sandlagret, det kan inte uteslutas att det förekommer lera som är mer fuktig, har låg hållfasthet och känslighet mot sättningar.

Morän påträffas i de undersökta borrhpunkterna på ca 1,3 – 2,6 m djup och borrhstopp erhöles mot block i morän eller möjligen mot berg på ca 1,5 – 7,3 m djup.

Hydrogeologiska undersökningar har utförts genom momentanavläsning i installerade grundvattenrör. Grundvattnets trycknivå i det fria grundvattnet nedan eventuellt tätare material bedöms ligga på ca 1,5 – 1,7 m djup. Momentanavläsning av grundvattennivå har kompletterats med grundvattenundersökning.

Miljöteknisk markundersökning

Den miljötekniska undersökningen gjordes med borrhandsvagn i 3 provpunkter ner till generellt ca 1–2 m.u.my. Totalt uttogs 8 prov och av dessa gjordes ett urval (utifrån fältintryck, jordlager, fältmätningar mm) och 3 av jordproverna, ett prov från varje provpunkt skickades till laboratorium för analys. Jordproverna analyserades med ett urval avseende BTEX, alifater, aromater, PAH, PCB och metaller inklusive kvicksilver. Samtliga uttagna jordprover analyserades i fält med fotojoniseringsdetektor (PID), en direktvisande mätmetod för förekomst av flyktiga organiska ämnen. Inga analyserade parametrar har uppmätts över något riktvärde. BTEX, alifater, aromater och PAH:er understiger även laboratoriets rapporteringsgräns, se bilagor för mer detaljerad redovisning.

Risken för större markföroreningar i området bedöms utifrån nu erhållna resultat som liten. Vid markarbeten/entreprenad närmare befintliga byggnader eller om inslag av avfall såsom betong, tegel etc. skulle noteras i samband med detta, bör kompletterande miljökontroll utföras för att därmed säkerställa korrekt hantering av överskottsmassor. Detsamma gäller om behov av länshållning uppkommer. Om föroreningar påträffas ska även tillsynsmyndigheten kontaktas.

Grundvattenundersökning

Installationen av grundvattenröret gjordes med hjälp av borrhvagn Geotech 604d samt Geotech 504. För att få en uppfattning om jordlagerföljd så utfördes en Trycksondering i respektive borrhål före installation. Trycksonderingshålet användes även som håltagningsmetod. Vid trycksondering användes 32mm stänger med vridna spetsar. Rörtypen är 1 tums stålrör med hålborrade filter av geotextil. GVR 3 installerades med uppstick av överkant rör ovanför mark. GVR 1 och 2 installerades i en beteckning (däxel) för att inte vara i vägen för tex gräsklippning.

Redovisning av lägen djup, och höjder är gjort på ritning G1 och G2 vilka påvisar att grundvattennivån under grundvattenrör 1, 2, 3 låg en nivå om cirka 3.5, 3.2 samt 1.8 meter under marknivån.

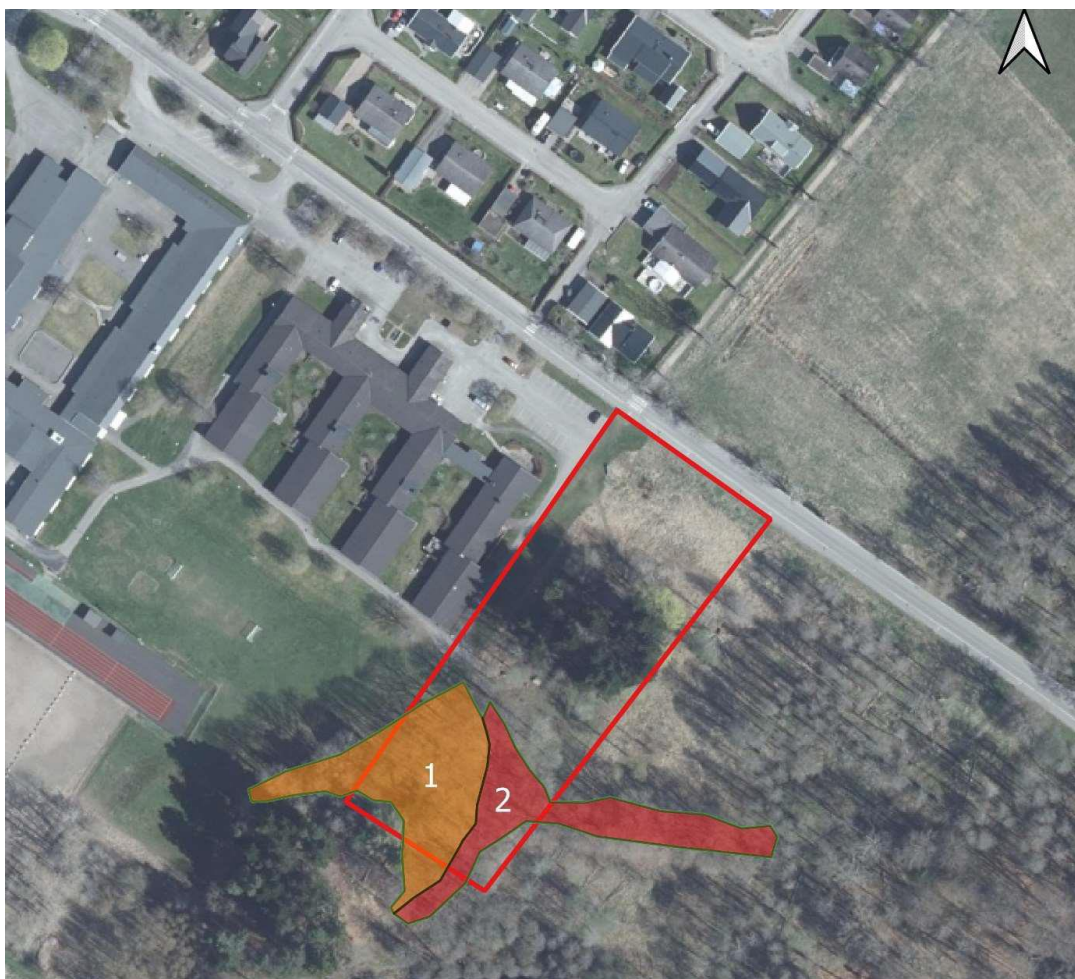
Naturvärdesinventering

Med anledning av att området är utpekad i Naturvärdesprogrammet gjordes bedömningen att en naturvärdesinventering behövdes göras. Syftet med uppdraget var att utreda, beskriva och värdera naturområden inom utredningsområdet. Naturvärdesinventeringen har genomförts enligt standarden för naturvärdesinventeringar (NVI) SS 199000:2014. För detaljer i denna så hänvisas till standarddokumenten Svensk Standard SS 199000:2014 och Teknisk rapport SIS-TR 199001:2014.

För bedömningen av områdets biotopkvalitet har dessa faktorer studerats i detalj:

- Naturlighet
- Processer och störningsregimer
- Strukturer (egenskap hos biotop eller element - t.ex. olikåldrighet i trädskikt)
- Element (urskiljbar del av en biotop - en fysisk företeelse som man kan ta på)
- Kontinuitet
- Naturgivna förutsättningar
- Förekomst av nyckelarter
- Läge, storlek och form

En sammanfattning av områdets naturvärden visar att det fanns en stor variation av trädslag fastän att området var så litet. Barrträdet silvergran och parklind dominerar i trädskiktet. Andra arter inom området är skogsalm, björk, klibbal, ek, rönn, sötkörbär oxel, bok, lönn, sälg, asp och hassel.



Kartbild från naturvärdesinventeringen som visar två identifierade naturvärdesobjekt.

I det inventerade området finns två identifierade naturvärdesobjekt med visst respektive påtagligt biotopvärde. Det västra naturvärdesobjektet med orange färg bär på visst naturvärde och det östra naturvärdesobjektet med röd färg bär på påtagligt naturvärde. Den allé av parklind som finns den rödmarkerade naturvärdesobjektet klassas som naturvärdesklass 2. Blandskogen av lövträd har också naturvärden och ingår i det större lövskogsområdet med högsta klassningen, klass 1.

Lindallén har höga biotopvärden och hyser ett fynd av skogssvingel, en rödlistad art. Från Tidaholms kommun finns inga tidigare rapporterade fynd av skogssvingel.

Närmaste lokaler för arten finns i Skövde kommun där den främst är noterad från Billingen. Av övriga rödlistade arter märks trädarterna skogsalm och ask. Delar av det inventerade området ingår i ett större klass 1-område för lövskog vilket visar på mycket höga biotopvärden.



Parklindallén vilken finns inom område med högt naturvärde. Foto: Sundh Miljö AB.

Vid ett av inventeringstillfällena i slutet av maj identifierades en dvärgpipistrell som födosökte i närområdet till Svandammarna. Områdets låglänta partier i terrängen är attraktiva för groddjur som vanlig padda vars årsungar påträffades vid riktat eftersök en månad senare. Dessa årsungar härrör med stor säkerhet från Svandammarna.

Fåglar har inte särskilt inventerats vilket gör områdets fågelfauna svår att beskriva. Även områdets ringa areal bidrar till svårigheter att inventera fåglarna. I omgivningen österut mot Svandammarna och mot Helliden är det känt att fågellivet är desto rikare. En rödlistad art som sjöng i silvergranskogen var svartvit flugsnappare.

Groddjur

Årsungar av grodor och paddor eftersöktes den 27 juni. Småpaddor hittades från den närmaste av Svandammarna och i avtagande antal bort mot dagcentralen. Utöver småpaddor sågs inga årsungar av vanlig groda eller åkergroda. Endast en vuxen padda noterades, se foto daterad den 27 juni. Ett försök att illustrera tätheten av unga individer av groddjur framgår av karta på nästa sida.

Gul markering - 15-50 småpaddor per kvadratmeter.

Blå markering - 5-30 småpaddor per kvadratmeter.

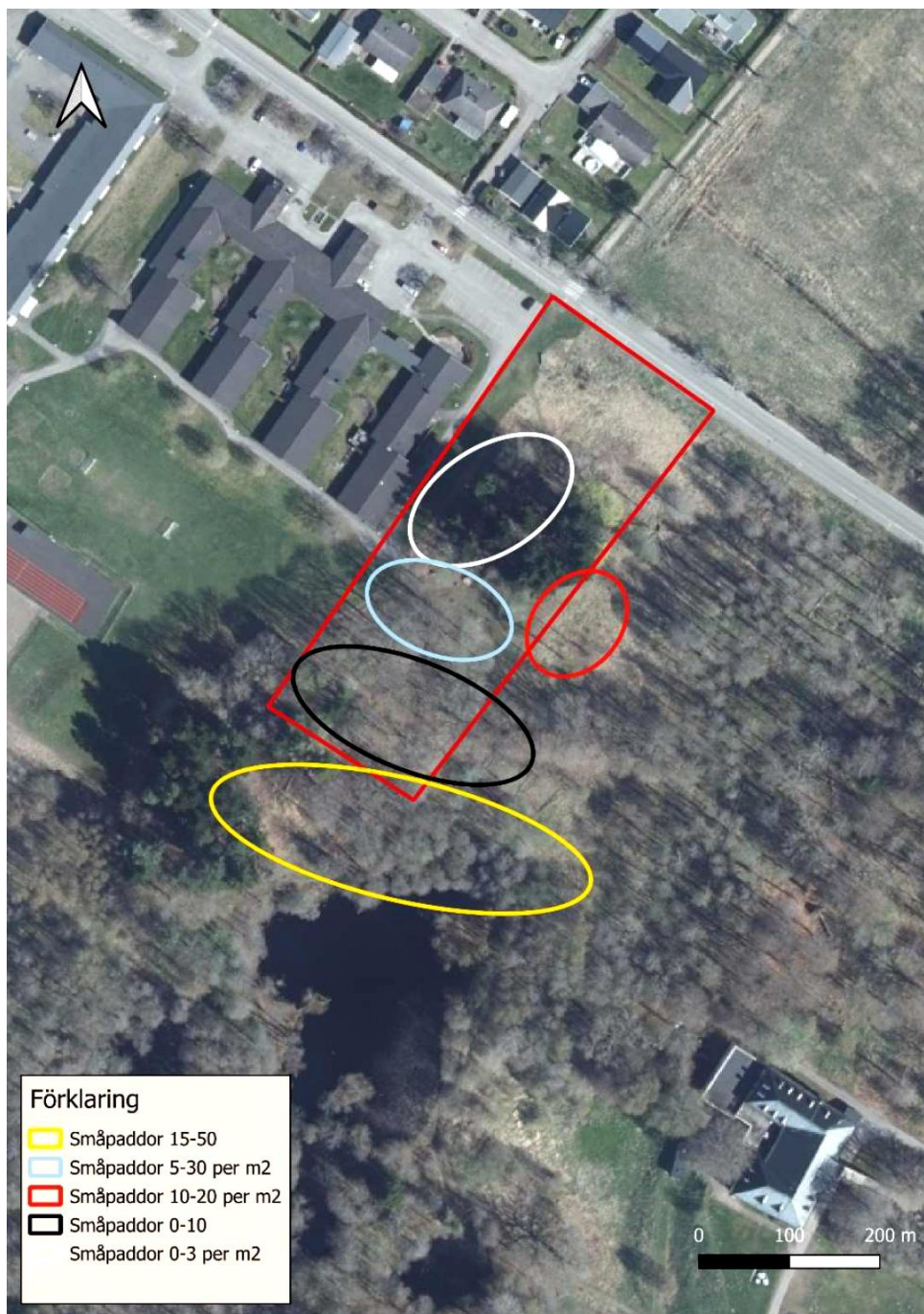
Röd markering - 10-20 småpaddor per kvadratmeter.

Svart markering - 0-10 småpaddor per kvadratmeter

Vit markering - 0-3 småpaddor per kvadratmeter.



Vanlig padda nära Svandammarna den 27 juni. Foto: Sundh Miljö AB.



Schematisk illustration över småpaddors täthet. Skala 1:1000.

Rekommendationer och generell hänsyn

Enligt Miljöbalken (MB) ska värdefulla naturmiljöer skyddas och vårdas, den biologiska mångfalden ska bevaras (MB 1:1) och alla som bedriver en verksamhet ska utföra de skyddsåtgärder och vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att motverka skada eller olägenhet på miljön. Samtliga groddjur i Sverige är fridlysta (MB 8 kap och Artskyddsförordningen 2007:845); elva i artskyddsförordningens bilaga 1 och fyra arter i bilaga 2 (två arter finns med i båda bilagorna).

En exploatering i kombination med lämpliga åtgärder kan ofta med rätt planering och skötsel bidra till att förbättra groddjurshabitaten och därmed populationerna av förekommande groddjursarter.

Genom att anlägga nya eller så långt möjligt spara lek-, livs- och övervintringsmiljöer kan ekologiska funktioner för groddjur bevaras. Om lekmiljöer för groddjur anläggs ska inte kräftor och fisk sättas i eftersom de kan äta grodägg. Död ved från lövträd som tas ned under en exploatering, bör till stor del lämnas kvar i fuktiga lövskogsmiljöer för att skapa gömställen och övervintringsplatser.

Om stenmurar, rösen och stenupplag flyttas placeras dessa ut i närhet till befintliga vandringsstråk och sommarhabitat. Nya stenmurar och rösen placeras också i helst solbelysta upplag som kan tjäna som uppehålls- och övervintringsplatser. Flyttning av rösen och stenmurar bör ske under den period då groddjur och reptiler, samt (helst även), häckande fågelarter, inte primärt utnyttjar dessa biotoper (sommar - tidig höst).

Då årets inventering visar att det område som planeras exploateras utgör sommarhabitat för vanlig padda finns skäl att skyddsåtgärder vidtas i samband med exploateringen.

Förslag på skyddsåtgärder och dispens

Eftersom exploateringen sker i utkanten av befintlig naturmark med konstaterad gles förekomst av groddjur, samt i direkt anslutning till parkeringsplatser, gångstig och asfalterad gata, är det bra att hindra groddjuren från att röra sig i detta område.

För att undvika konflikt mellan exploatering, verksamhet och groddjurs habitat, föreslås därför som bra åtgärd att tillfälliga barriärer byggs mellan tomtmarken och naturmarken.

Kommunen förordar att barriären anläggas tidigt i exploateringsprocessen.

Tillfälliga avspärningar/barriärer bör sättas upp under byggskedet för att förhindra skador på groddjurspopulationen.

Det är också viktigt att undvika att flytta tillfälligt upplagda upplag av sten etc. under perioden september-maj då dessa kan fungera som övervintringsplatser. Alternativt, anlägg i god tid innan invintring, barriärer runt upplag som bedöms som potentiella övervintringsplatser. Alternativt kan Länsstyrelsen ge dispens för fridlysta arter. Förutsättningarna för att få en dispensansökan godkänd är följande:

- Det finns ingen annan lämplig lösning för den åtgärd du vill göra.
- Artens möjlighet att finnas kvar i framtiden försämrats inte på något sätt.

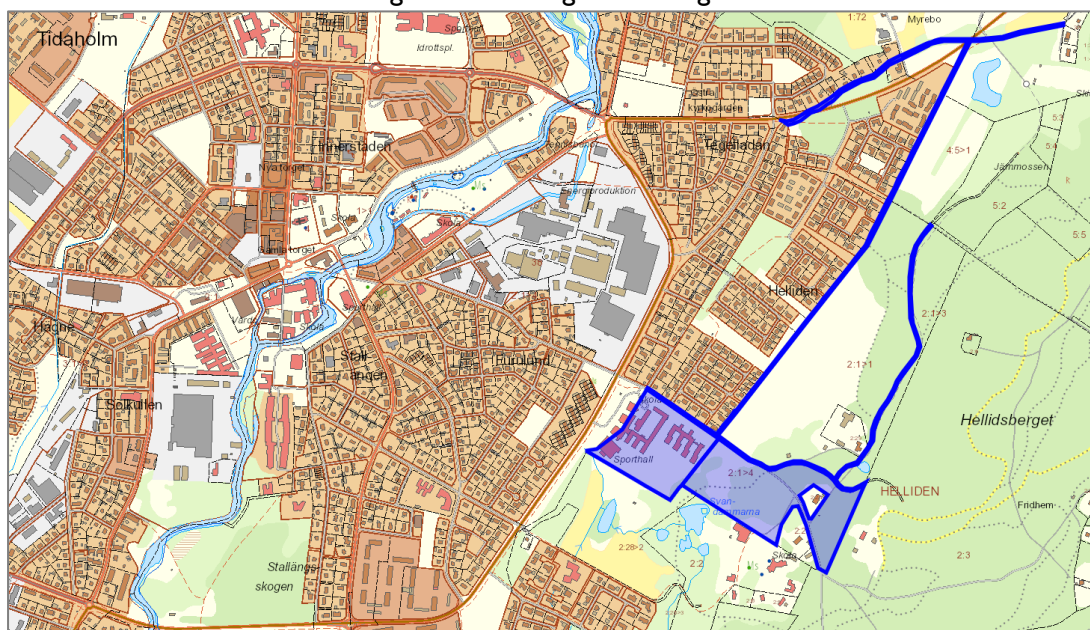
Områdets betydelse för rastande fåglar bedöms inte påverkas av föreslagna exploatering.

Området saknar också betydelse som sträcklokal. Dock kan svartvit flugsnapparens population i området kan förbättras genom uppsättning av holkar inom eller i anslutning till planområdet och gärna i området nära Svandammarna.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen berör fastigheterna Helliden 2:1, Helliden 2:9, Helliden 2:10 samt samfälligheten Helliden S:I. Därtill föreslås fastighetsförändringar för fastigheterna Furulund 2:1.



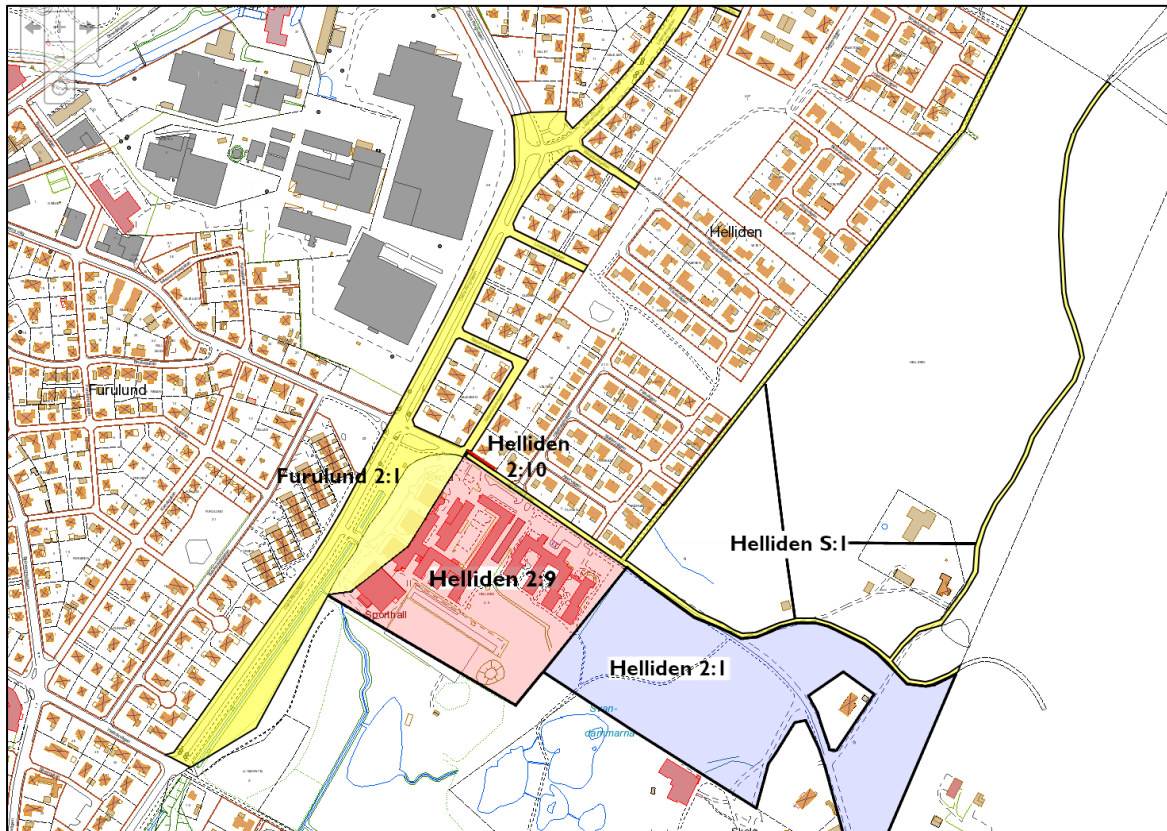
Planområdet berör tre fastigheter och en samfällighet.

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning.

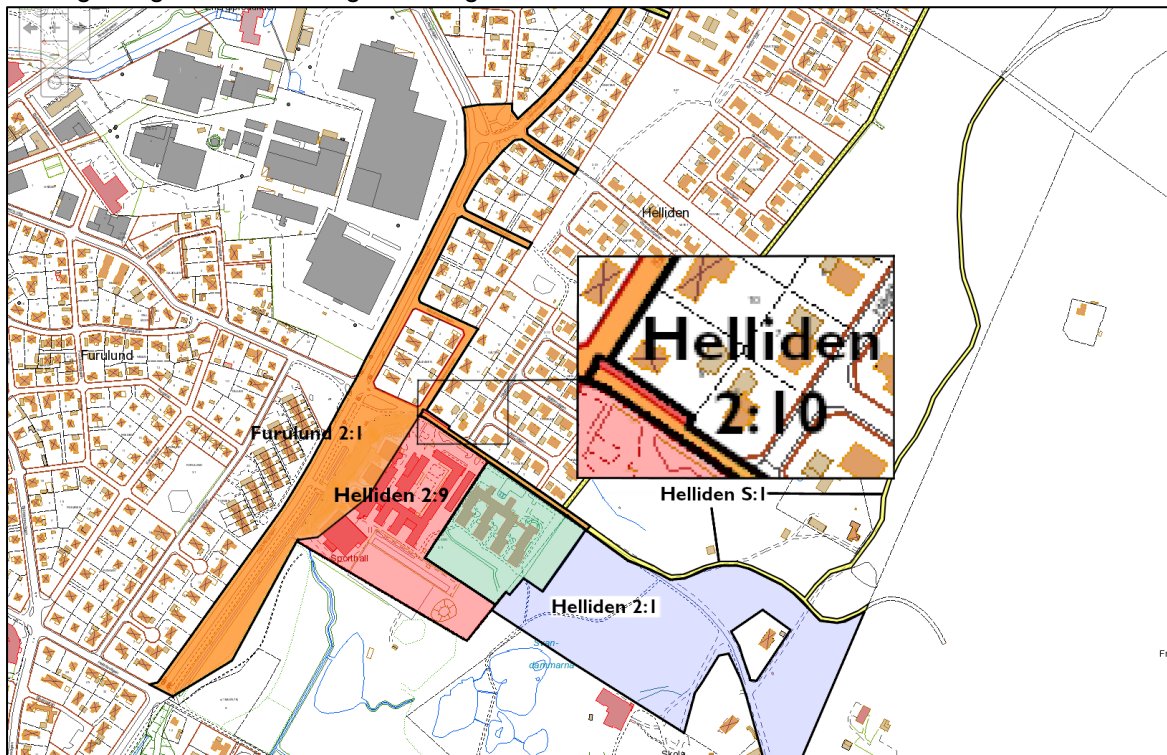
Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning sker på initiativ av kommunen. Planens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet (och samfällighet) framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Helliden 2:1	Mark till en yta om cirka 3470 m ² för vård- och bostadsändmål styckas av och överförs till en ny fastighet genom reglering till den nybildade fastigheten.
Helliden 2:9	Mark till en yta om cirka 19690 m ² för vård- och bostadsändmål styckas av och överförs till en ny fastighet genom reglering till den nybildade fastigheten.
Helliden 2:10	Mark till en yta om cirka 104 m ² ska genom fastighetseglering föras över till Furulund 2:1 (allmän platsmark).
Helliden S:I	Samfälligheten utreds och en yta om cirka 2300 m ² ska genom fastighetseglering föras över till Furulund 2:1 (allmän platsmark).

Redovisning konsekvenser



Befintliga fastigheter och samfällighet innan genomförande.



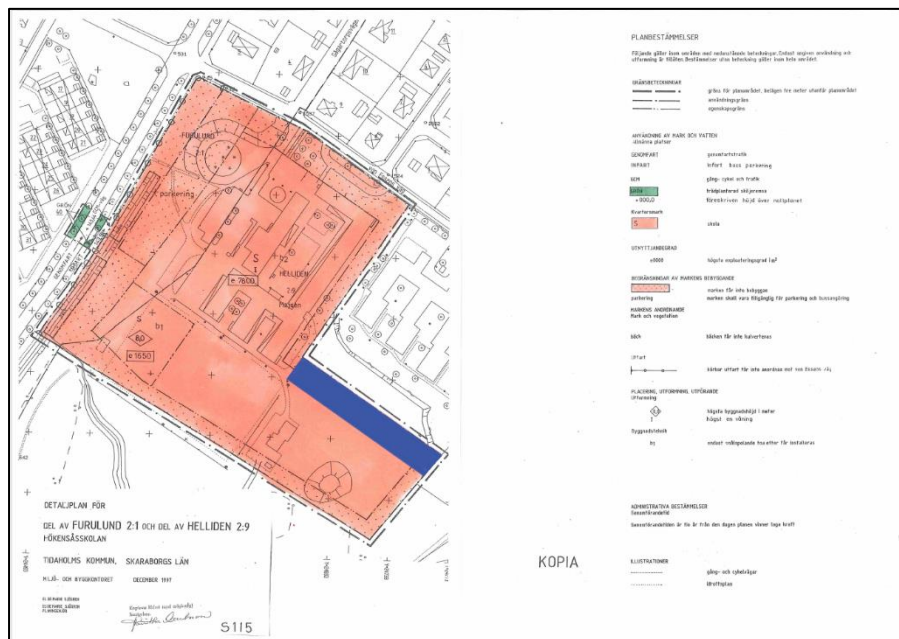
Fastigheter och samfällighet efter genomförande.

Påverkan på befintliga detaljplaner

Om förslag till detaljplan vinner laga kraft kommer del av Stadsplan från 1974 och del av Detaljplan för del av Furulund 2:1 och del av Helliden 2:9, Hökensås skolan att upphöra. Se illustrationsbilder nedan. Området norr om Von Essens väg kommer inte att påverkas av förslag till detaljplan.



Orangemarkerad del av Stadsplan från 1974, Förslag till stadsplan för område vid Helliden inom Hökensås kommun upphör om förslag till detaljplan vinner laga kraft.



Blåmarkerad del av detaljplan S115, upphör att gälla om förslag till detaljplan vinner laga kraft.

Miljö

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2024-05-02, diarienummer 15158-2024 bedömer Länsstyrelsen Västra Götaland att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta i dagsläget avseende planens påverkan på vattenförekomsten Tidan-Korsberga till Madängsholm och möjligheten att följa beslutade miljökvalitetsnormer. Med avseende MKN för Tidan ser Länsstyrelsen ett behov av att en dagvattenutredning tas fram. Hantering av dagvatten samt påverkan på MKN vatten är därmed prioriterade fokusområden i planarbetet.

En strategisk miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34 § behöver inte genomföras då en väl fungerande dagvattenhantering säkerställer att kraven för miljökvalitetsnormerna uppfylls.

Dagvatten

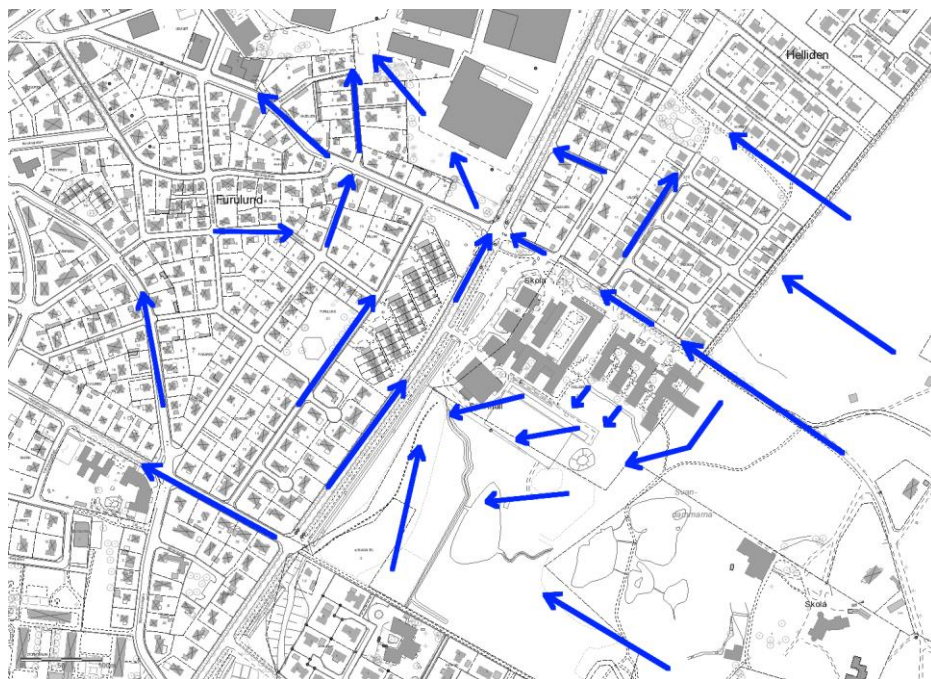
Dagvattenutredningen daterad 2024-04-03, redovisar flera möjliga dagvattenlösningar.

Vid ett skyfall (100-årsregn) leds/(infiltreras en del) vattnet inom planområdet bort via områdets mot en lågpunkt öster om den planerade utbyggnaden av Hellidshemmet. Utifrån kända aspekter vid utredningens genomförande bedöms ett ytligt fördröjningsmagasin vara den mest fördelaktiga anläggningen då det endast kräver ett mindre ingrepp vid anläggande och är enkelt att drifta inom områdets vardagliga skötselprogram. Vidare är ytliga dagvattenanläggningar flexibla och bidrar med estetiska värden i området.

I utredningen presenteras också ett antal aspekter som behöver tas hänsyn till vid projektering. Om det utifrån dessa, framför allt områdets höjdsättning och vattengångar, visar sig att en underjordisk lösning är lämpligare kan en sådan lösning istället väljas. För att uppnå ytterligare fördröjning kan exempelvis svackdiken eller regnbäddar anläggas i anslutning till parkeringen för att även fördröja avrinning från den ytan.

Flödesriktning skyfall

Kommunen har låtit göra en övergripande studie av vattnets väg vid ett kraftigare regn, ett så kallat skyfall. Den övergripande studien baseras dels på befintliga höjder i omgivande bebyggelse, dels på projekterade markhöjder inom planområdet. Därtill kommer ett avskärande dike samt vallar kring nya gångvägar som ska omgärda det tillbyggda Hellidshemmet att leda inkommande ytvatten vid skyfall.



Kartbilden visar utifrån markhöjder avrinningsvägarna från Hellidsberget mot Tidan.

Skyddsåtgärd för att hantera inkommande flöden från Hellidsslutningen med föreslagna höjder har applicerats i kartbilden ovan. Med avskärande dike och införande av höjder som säkerställer att vatten leds bort från Hellidshemmet hanteras risken för att vattens ska ansamlas vid byggnaderna. Fotbollsplanen söder om Hellidshemmet kommer att fungera som skyfallsyta.

Kommunen bedömer att konsekvenserna av ett kraftigt regn inte kommer att påverka verksamheten inom planområdet eller drabba omkringliggande bebyggelse då vattnet rinner naturligt mot fotbollsplanen och sen vidare mot ett dike vid Ringvägen samt mot grönområden mellan bostadskvarteren.

Strandskydd

I sydöstra delen av planområdet återinträder ett generellt strandskydd. I genomförandet av föreslås strandskyddet att upphävas då det enligt 7 kap 18c § 1-6 MB finns särskilda skäl.

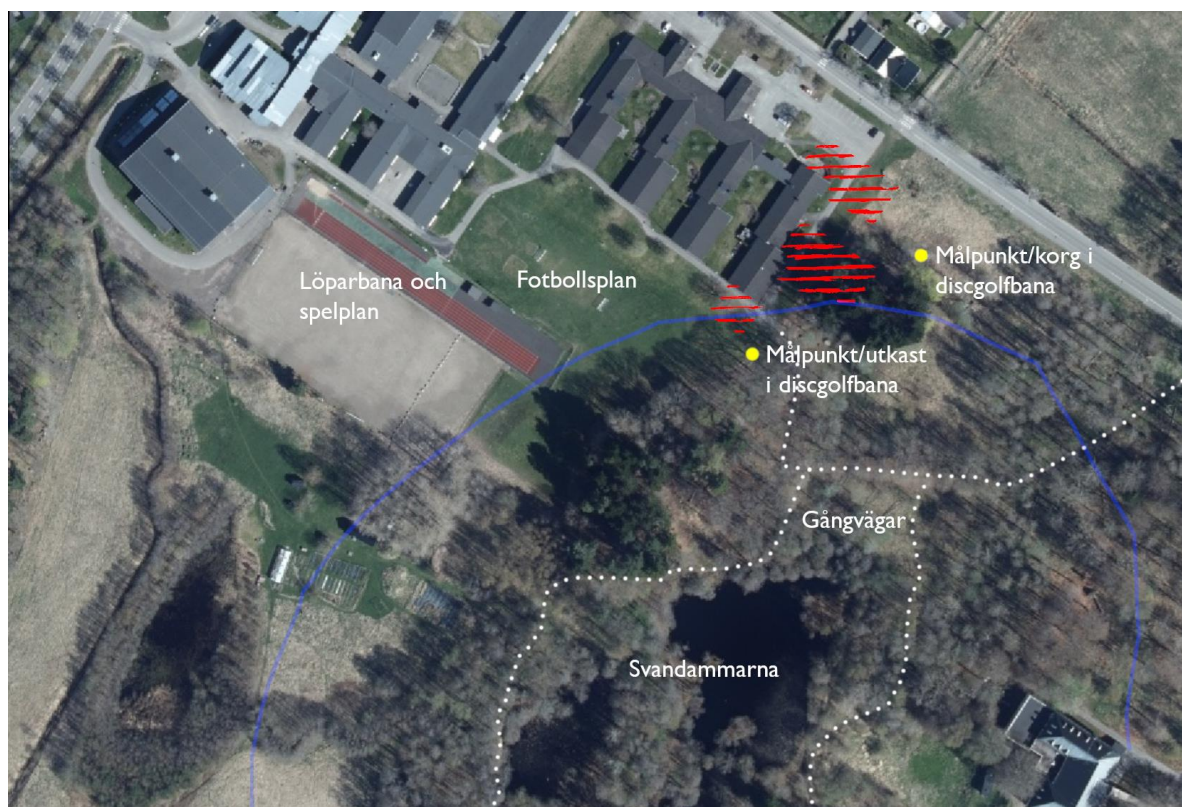
De skäl som förordar att strandskyddsdispens kan prövas är:

- Att den aktuella platsen är belägen på redan använd mark.
- Att det gäller ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidningen kan inte ske utanför området.
- Att det gäller ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Utbyggnaden av Hellidshemmet sker till största delen på redan anspråkstagen mark.

Den del av utbyggnaden som tar mest naturmark i anspråk ligger utanför strandskyddet och den del av utbyggnaden som påverkar strandskyddet är redan i anspråkstagen.

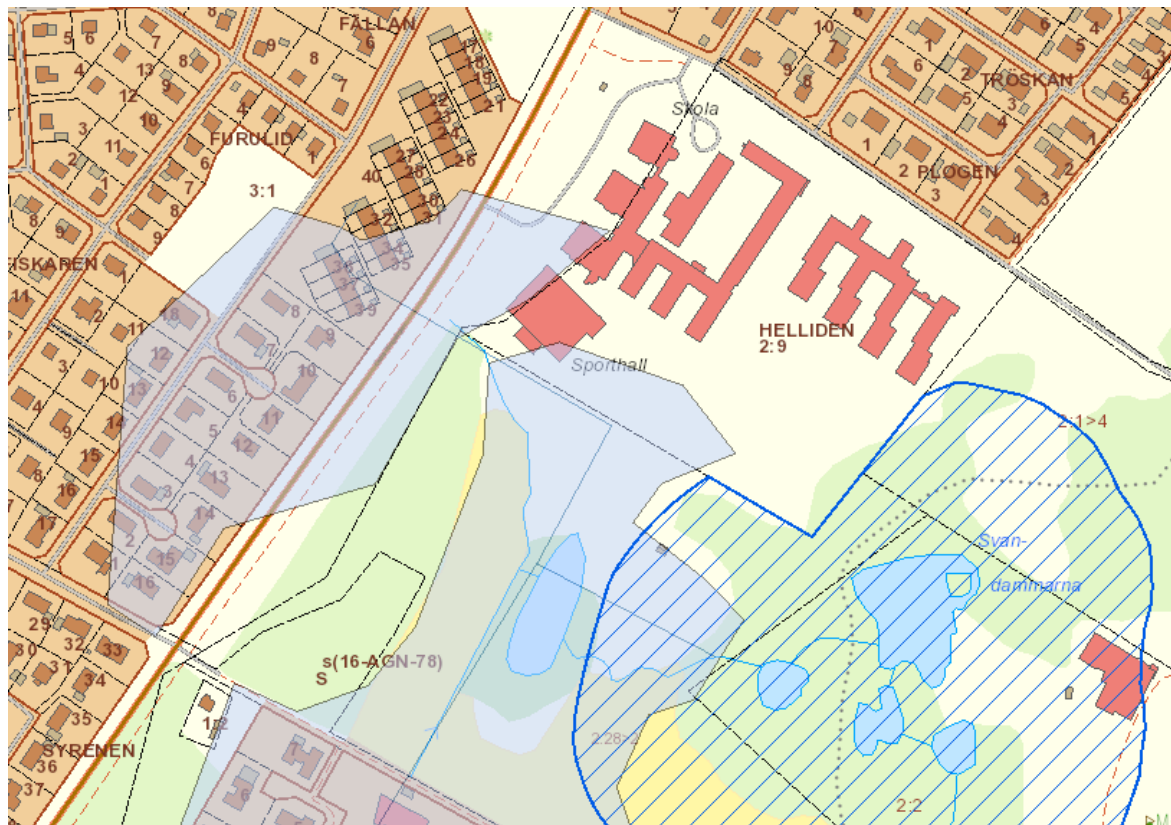
Om- och utbyggnad kommer att innebära att två målpunkter/korgar i befintlig discgolfbana behöver justeras lite grann. I övrigt kommer planerad byggnation inte att påverka allmänhetens möjlighet att vistas eller röra sig i området. Planerad om- och tillbyggnad sker utanför utpekade naturvärden och kompensationsåtgärder i form av barriär under byggtid förhindrar att groddjuren inte kommer till skada.



Svandammarna nedanför Hellidens slott syns längst ner i bild. Strandskyddet för svandammarna inom planområdet föreslås upphävas.

Dikningsföretag

Planområdet berör ett dikningsföretag som benämns *Hellidens dikningsföretag* av år 1944. Dikningsföretaget är upprättat för ägaren till fastigheten Helliden 2:1. Avtalshandlingar för Hellidens DF av år 1944 har undertecknats av kommunkamrer, tillika företrädare för Tidaholms stad tillika nuvarande Tidaholms kommun.



Dikningsföretag (ifylld blå yta) som berör aktuellt planområde.

Blåstreckad yta visar strandskydd för Svandammarna.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder att påverka dikningsföretaget. Påverkan bedöms som sannolik oavsett val av dagvattenhantering. Dock har dikningsföretaget spelat ut sin roll då jordbruksmarken inte finns kvar inom det berörda området. Därav finns det motiv att upphäva dikningsföretaget. Att upphäva ett dikningsföretag är en process som ofta involverar en överenskommelse mellan delägarna, eller en ansökan till Mark- och miljödomstolen. I vissa fall kan en samfällighet avvecklas genom överenskommelse om behovet av markavvattnings har upphört, medan en omprövning kan vara lämpligare om samfälligheten fortfarande fyller sin funktion.

Beskrivning av kommande process för upphävande av dikningsföretag

1. Utredning av ansvarsfördelning:

En utredning av ansvarsfördelning inom ett dikningsföretag handlar om att klarlägga vem som ansvarar för vad i samband med dikningsföretagets verksamhet och hur kostnader ska fördelas. Detta kan innebära att utreda vem som äger och förvaltar diken, hur kostnader för underhåll och eventuella renoveringar ska fördelas, och vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att dikningen fungerar som avsett.

2. Överenskommelse:

Om alla delägare är överens om att upphäva dikningsföretaget kan de göra en överenskommelse som fastställs av Mark- och miljödomstolen.

3. **Ansökan till Mark- och miljödomstolen:**

Om det inte går att komma överens eller om delägarna är oense kan ansökan om upphävande lämnas in till Mark- och miljödomstolen.

4. **Omprövning:**

I vissa fall kan en omprövning av tillståndet vara aktuell om det är föreslaget med förändringar eller om aktiviteten i företaget har avtagit.

5. **Länsstyrelsens roll:**

Länsstyrelsen kan delta i diskussionen om vilket alternativ som är mest lämpligt och kan bevaka att omprövningen inte leder till skada på allmänna intressen, särskilt i områden med höga naturvärden.

6. **Utrivning av diken:**

Om samfälligheten upphör och diken ska rivas kan ansökan om det också lämnas in till Mark- och miljödomstolen samtidigt med ansökan om fastställelse av överenskommelse.

7. **Registrering:**

Lantmäteriet har ett register med registrerade samfälligheter, inklusive markavvattningsföretag.

Om dikningsföretaget upphör att vara aktivt kan det vara lämpligt att inte registrera det eller bilda en styrelse.

Naturvärdesinventering och kompensationsåtgärder för groddjur

En sammanfattning av områdets naturvärden visar att det fanns en stor variation av trädslag fastän områdets ringa storlek. I det inventerade området urskildes två identifierade naturvärdesobjekt med högt respektive påtagligt naturvärde.

För att värna om naturvärden och skyddsvärda djurarter ska naturmarken planläggas som Natur. För att skydda de fridlysta groddjuren och paddorna är det bra om en fysisk barriär finnas utmed gränsen till naturmarken innan exploatering påbörjas. Tillfälliga stängsel som sätts upp och avgränsar en byggarbetsplats kan kompletteras med en pressening eller plywoodskiva till en höjd om cirka 40 cm från marken så att inga groddjur eller paddor kommer till skada under exploateringsprocessen.

Kommunen har bedömt att det är lämpligt att uppföra en tillfällig barriär under exploateringsfasen för att skydda groddjuren. Groddjurens naturliga hemvist är vid svandammarna. Inom planområdet tillskapas inga miljöer som attraherar groddjuren. När exploateringen är klar hindras inte grodor från att röra sig inom planområdet. Kommunen bedömde att groddjurens fortlevnad inte hotas av planens genomförande. Kommunen kommer skicka in en anmälan om dispens för fridlysta arter.

Dispens för fridlysta arter

Kommunen kommer på inrådan av Länsstyrelsen att ansöka om dispens för fridlysta arter. De förutsättningar som måste uppfyllas för att kommunen ska kunna få dispens är följande:

- Det finns ingen annan lämplig lösning för den åtgärd du vill göra.
- Artens möjlighet att finnas kvar i framtiden försämras inte på något sätt.

För arter som är fridlysta enligt paragraferna 4, 5 och 7 i artskyddsförordningen krävs dessutom att det finns ett särskilt skäl med åtgärden du vill utföra.

Skäl för dispens från paragraferna 4, 5 och 7 i artskyddsförordningen

- För att skydda vilda djur eller växter eller bevara livsmiljöer för dessa.
- För att undvika allvarlig skada, särskilt på gröda, boskap, fiske, skog, vatten eller annan egendom.
- Av hänsyn till allmän hälsa och säkerhet eller av andra tvingande skäl som har ett allt överskuggande allmänintresse.
- För forsknings- och utbildningsändamål.
- För återplantering eller återinförsel av arten, eller för att under strängt kontrollerade förhållanden selektivt och i liten omfattning tillåta insamling och förvaring av vissa exemplar i liten mängd.

Illustration kompensationsåtgärd för groddjur



En bild som visar planerad utbyggnation av Hellidshemmet och förslag på kompensationsåtgärder för groddjur. Gula prickarna visar en lämplig placering av fysisk barriär mot naturmarken som kan sättas upp innan byggnation påbörjas.

DiscGolf

I samråd med Tidaholms DiscGolf klubb kommer den första och sista delen av banan att få en ny placering för att garantera att både Hellidshemmet och DiscGolf klubben vidhåller det utrymme som behövs för respektive verksamhetsutövning.



Första delen av DiscGolf-banan är belägen invid äldreboendet. Även fotbollsplan och Hellidsskolan syns i bakgrunden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Det finns goda marginaler för partikelutsläppen i luften innan dess att gränsvärden för MKN skulle nås. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge värden överskridande detta.

Vatten

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar negativt på det vatten som når Tidan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljö kvalitetsnormer för Tidans vatten påverkas. Att en större mängd dagvatten kommer att infiltreras och renas jämfört med idag kan i stället ha en positiv påverkan för Tidan på sträckan Korsberga till Madängsholm.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Genomförandet kommer inte att ändra förhållandena och planområdet kommer inte beröras vid ett beräknat högsta flöde (BHF).

Erosion, skred, ras

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att ändra förhållandena och planområdet kommer inte att beröras av några risker för erosion, skred eller ras.

Riksintresse

Genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära att några riksintressen berörs.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt särskilt känsliga områden

Genomförandet av detaljplanen bedöms vara förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser, vilka innefattar jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Tidaholms kommun äger all allmän plats mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

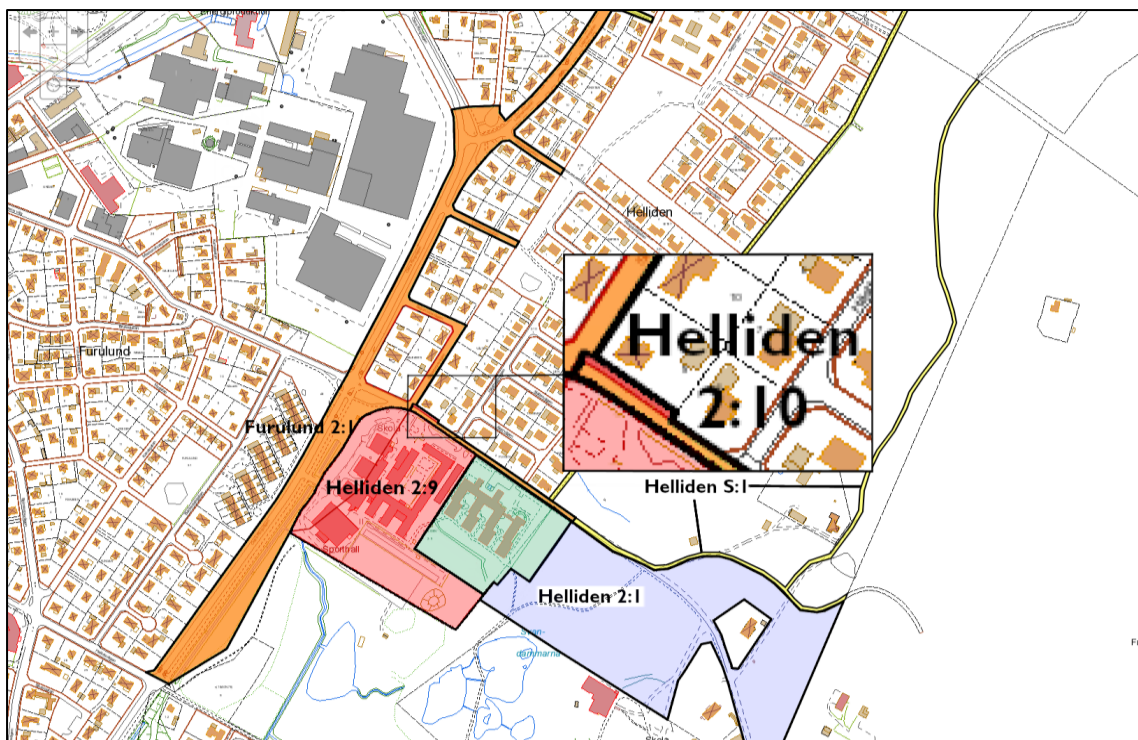
Inom planområdet ingår fastigheterna Helliden 2:1, Helliden 2:9 och Helliden 2:10 som ägs av Tidaholms kommun. Därtill berörs samfälligheten Helliden S:1 och fastigheten Furulund 2:1.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter samt kan viss del av kvartersmarken genom fastighetsreglering överföras till redan befintliga fastigheter.

Lantmäteriförrättningarna som krävs för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av kommunen.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer förändringar att ske inom kvartersmarken, den allmänna platsmarken och en ny fastighet för Hellidshemmet föreslås.

Genom avstyckning av Helliden 2:1 och Helliden 2:9 kan en ny fastighet om cirka 19690 m² bildas för vård- och boendeändamål (grönfärgad). Summan av föreslagna fastighetsregleringar illustreras i bilden nedan.



Summan av fastighetsförändringar. Förstorad bild av fastigheten Helliden 2:10, vilken föreslås slås samman med Furulund 2:1 då ytan används som en del av gatumarken.

Rättigheter

Detaljplanen bevarar ledningsrätt för underjordiska ledningar inom planområdet. Planbestämmelse ”u” skyddar befintliga ledningar inom kvartersmarken.

Ledningsrätter, servitut

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område).

Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA-ledningar inom planområdet. Ledningar inom u-område ska upplåtas med ledningsrätt.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för, fiber och belysningsel, säkerställs med avtalsservitut.

Kombination enskild och allmän kvartersmark

I planen kombineras användningsbestämmelserna B, D samt S vilket är en kombination av allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Planen avser att tillgodose ett ökat behov av boendeplatser för äldre.

Användningen vård och skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt byggande. Då kommunen är och utan tidsbegränsning avser att äga och förvalta fastigheten bedöms eventuella problem eller risker som mycket små.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet möjliggör en utbyggnad av äldreboendet och ägs av Tidaholms kommun. För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, utredningar, fastighetsbildning, byggnation av nya äldreboende med tillhörande anläggningar såsom parkering inom detaljplaneområdet. Kommunen kommer även ha kostnader för omvandling av LSS-bostäder till nya platser för särskilt boende, flytt av ledningar och nätstation samt iordningställande av uteplatser.

Planarbetet bekostas av Tidaholms kommun.

Planens genomförande utgör tillkommande exploateringskostnader för Tidaholms kommun.

Exploatören (Tidaholms kommun) står för alla framtida uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Kostnader för drift och underhåll av de allmänna platserna kommer att vara oförändrade.

I samband med bygglov tas ingen planavgift ut.

Avgifter

Kommunen bekostar planarbetet och erforderliga utredningar.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

Då Hellidshemmet redan är anslutet till VA-nätet behövs ingen anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande taxa tas ut.

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören (Tidaholms kommun) om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.

Intäkter

Inga förväntade intäkter finns att notera.

Drift allmän plats

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av utomhusmiljöerna kring den utbyggda delen av äldreboendet.

Därtill kommer kostnaderna för de allmänna platserna "Gata" och "Natur" i planen att förbli oförändrade.

Drift vatten och avlopp

Området omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen ansvarar för VA-ledningar med tillhörande anläggningar som är belägna inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet handläggs med standardförfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Planprocessen beräknas pågå under 2025.

Samråd i Q2 2025

Granskning Q3 2025

Antagande, Laga kraft Q4 2025

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Madeleine Turén Liljedahl, planarkitekt. Medverkat har även:

Jörgen Nyström, Avdelningschef Hållbar Utveckling

Marie Bengtzon, planarkitekt

Karolina Hellqvist, bygglovshandläggare

Martin Johansson, bygglovshandläggare

Henric Danielsson, Mät- och Kartingenjör

Torbjörn Jansson, Mät- och Karttekniker

Karin Steen, Avdelningschef VA

Niclas Grip, Enhetschef VA

Tidaholms kommun

2025-06-03

Jörgen Nyström

Avdelningschef, Hållbar Utveckling

Madeleine Turén Liljedahl

Planarkitekt

