



Granskningsutlåtande för Revidering av områdesbestämmelser för Hellidsberget

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Samråds- och granskningsförfarande

Våren 2021 genomfördes samråd för upprättade handlingar för revidering av områdesbestämmelser för Hellidsberget. Förändringar som gjordes efter samråd var bland annat revidering samt kompletterande text i planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Den 2021-06-17 § 90 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att reviderade handlingar skulle ställas ut för granskning. Områdesbestämmelserna handläggs med utökat standardförfarande och granskningsutställningen genomfördes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2021-06-28 – 2021-08-01.

Granskningsutställningen har annonserats i lokaltidningen Västgötabladet, på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Granskningshandlingarna har skickats per post till berörda fastighetsägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under granskningsutställningen inkom totalt 4 yttranden. Nedanstående yttranden är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.

Områdesbestämmelsernas syfte

Syfte med revideringen av områdesbestämmelserna är att freda ett begränsat område på Hellidsberget för friluftsliv och tätortsnära grönområde, i enlighet med intentionerna i kommande ÖP2030, översiktsplan för Tidaholms kommun. Detta genom att begränsa nybyggnationer av bostadshus inom ett begränsat område som samtidigt ges bestämmelsen Tätortsnära grönområde. Syftet är även att genom utökad bygglovsplikt, få insyn i och styra den tillkommande bebyggelsen inom ett område som berör en större del av Hellidsberget.



Sammanfattning om ändringar efter inkomna synpunkter:

Inga ändringar sedan granskningshandlingar.

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Övriga:

- Fastighetsägare Dalslund 1:3 m.fl
- Bostadsrättsförening Mossen



1. Statliga och regionala myndigheter

2021-07-21 Lantmäteriet

Ingen erinran.

2021-07-16 Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på granskningshandlingen i övrigt.

I övrigt har Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Kommentar:

Granskningsyttrande noteras.

2. Övriga

2021-07-12 Fastighetsägare Dalslund 1:3 m.fl.

Med anledning av återkopplingen av genomfört samråd och granskning av ovanstående rubrik, vill vi fastighetsägare (Dalslund 1:2, Dalslund 1:3, Dalslund 1:6, Dalslund 1:4 samt Dalslund 1:3) återigen överklaga det förslag som ligger för att flytta den norra delen av planområdet till gränsen för slalombacken. På uppdrag av berörda fastighetsägare verkar undertecknad med personnummer xxx som sammanhållande i frågan. Oavsett kommentarerna från kommunen i samrådsredogörelsen att en inskränkning av planområdet inte alls behöver betyda en framtida bebyggelse så är vi inte nöjda med svaret och vill att planområdet i den norra delen kvarstår i dess nuvarande omfattning. Vi anser fortfarande att det är högst anmärkningsvärt att ett bevarandevärt natur- och fritidsområde med ett fantastiskt lövträdsbestånd inte säkerställs från framtida exploatering. Vi kommer att motsätta oss den aktuella planen och eventuella framtida detaljplaner.

Samt

Undertecknad har återigen fått uppdraget av nedan berörda fastighetsägare att stå som ombud kring detaljplan och områdesbestämmelser för Hellidsberget enligt rubriken.

Vi motsätter oss å det bestämdaste att man inskränker områdesbestämmelserna från 1990 i fråga om det norra planområdet som i förslaget är flyttat till Gränsen för slalombacken (Se bild)



Så sent som 2015 tog kommunstyrelsen beslut om att inte tillskapa tomter i det aktuella området efter beredning i miljö och byggnadsnämnden. I beslutet noteras det särskilt att ” Det framgår också av beslutet att det, i det aktuella området, finns värdefull natur som beskrivs i lövskogsinventeringen och att målsättningen är att dessa områden ska arbetas in i naturvårdsprogrammet. Om det finns en vilja att exploatera området måste intresset av höga naturvärden vägas mot andra samhällsintressen.”

Det får ändå ses som anmärkningsvärt att man i det nya förslaget helt undanhållit att ta hänsyn till detta beslut avseende Norra delen och vi vill återigen påtala följande om planen genomförs enligt förslaget, så kommer man att:

1. Inkräkta på lövträdsbestånd, naturvärden och på utmärkt fornminne (hålväg Riksantikvarieämbetet Agnetorp 21:1), eller dess närhet.
2. Inkräkta på norra delen av Hellidsberget ett område som är avsett för allas rekreation och friluftsliv som vi fastighetsägare välkomnar.
3. Skapa direkt påverkan för befintliga fastigheter (insyn, ekonomiskt värde mm)

Undertecknade familjer kommer att i alla instanser arbeta för att det aktuella förslaget inte blir verklighet avseende den norra delen. Avseende samtliga delar av förslaget tycker vi i övrigt att det är viktigt att hänsyn tas till de naturvärden som finns och att man agerar ansvarsfullt. Bifogar också tidigare beslut i kommunstyrelsen.

Kommentar:

Vi framhåller återigen att de reviderade områdesbestämmelserna inte automatiskt innebär att en utbyggnad av bebyggelse tillåts i de norra delarna av Hellidsberget. Revideringen innebär endast att kommunen pekar ut området som är av högt intresse för allmänheten som fritidsområde till ett tätortsnära grönområde. Det är området på Hellidsberget som nyttjas frekvent av allmänheten, med bland annat motionsspår, skidspår och strövområden.



De delar där man i revideringen tillåter bebyggelse (även ny tillkommande bebyggelse) men där man vill kunna styra utbyggnaden skarpare i bygglovsprocessen ges bestämmelsen om utökad bygglovsplikt. Stora delar av de tidigare områdesbestämmelserna har i revideringen prioriterats bort på grund av att de inte faller in under klassningen "tätortsnära grönområde" eller där bebyggelsens karaktär inte anses behöva styras genom ett utökat krav på bygglov. Detta innefattar större delen av södra Hellidsberget, men även delar kring västra, norra och östra gränsen. Att det i den norra samt västra delen även finns områden som är utpekade i översiktsplanen som framtida utredningsområden motiverar även det en revidering av gränserna, men innebär som sagt inte att området automatiskt kommer bebyggas.

Om något av områdena kommer bli aktuellt för utredning av bebyggelse, kommer detta föranledas av noggranna kartläggningar av bland annat djur- och naturliv samt utredningar om påverkan på landskapet och det allmänna intresset på platsen. Områden med höga naturvärden som bör bevaras kommer tydliggöras i dessa utredningar och i så fall skyddas i en framtida planprocess.

Syftet med dessa områdesbestämmelser är inte att peka ut fler typer av användningar än de två angivna; "tätortsnära grönområde" samt "utökad bygglovsplikt". Gränsen för områdesbestämmelserna är motiverad och genomarbetad utefter dessa två bestämmelser. Kommunen vidhåller därmed att området inte kommer att pekas ut som ett tätortsnära grönområde inom ramen för dessa områdesbestämmelser.

2021-07-21 Bostadsrättsföreningen Mossen

Synpunkter på reviderade områdesbestämmelser för del av Helliden

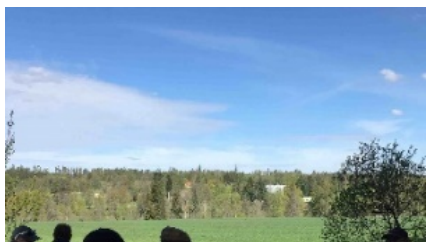
Vi har som bostadsrättsförening i kanten av Hellidsberget varit stolta över kommunens vilja att skydda berget Helliden och dess omgivning. Vi har förmånen att bo med ett naturperspektiv på berget och njuter naturligtvis av detta.

Vi har full förståelse för att vår miljö förändras om det som kallas område E och till del även D bebyggs. Vi kommer då bekymras över hur gator dras och trafikflöde regleras, hur många grannar blir det, hur höga blir husen osv.

Men det som vi primärt vill ge synpunkter på och lyfta fram inför slutlig detaljplan är två för oss viktiga frågor. De påverkar oss idag med det läge vi har och vi bedömer att de har ett allmänintresse:

1. Att enbart begränsa sig till Hellidens betäckta spårrområden med löp och skidspår, orienteringsbanor, MTB-banor m.m. och kalla det attraktivt tätortsnära grönområde är lite snävt planerat. Det finns naturligtvis andra naturvärden som skall/måste vägas mot att förtäta bebyggelsen med s.k. attraktiva byggtomter inom kommunens detaljplaner och områdesbestämmelser i eller vid ett unikt grönområde. Redan på 1800-talet gjordes så kallade "siktlinjer" för att öka skönhetsvärdet i ett rekreationsområde. Man öppnade upp terrängen för att göra djur och natur tillgängligt för allmänheten. Ofta med utsiktstorn men också genom markröjning.

Exempel på Siktlinje



Ryfors, Mullsjö 1800-tal



BRF Mossen 2000-tal. Mot Hellidsberget (område E)

Många som vandrar, cyklar och rider på grusvägen mellan Hjo-vägen och Frörian uttrycker också glädje över att se perspektivet ängsmark, dungar och djur upp mot skogen vid Järnmossen och Helliden. Kan vi inte behålla detta i område E?

2. Planerat område E och D är en del av vattenavrinningsområdet runt berget Helliden. Att bebygga detta kommer att påverka det här områdets förmåga att klara kraftig nederbörd och ökad käll-avrinning från berget. Vi märker områdets förmåga idag. Klarar vi att dränera framtida nederbördsmängder (och snösmältning) tillräckligt i område E och D vid nybygge?

Vi hemställer att inför slutlig detaljplanering det görs en fördjupad och bredare granskning av naturvärdena och förmågan till vattenavrinning i tilltänkta byggområden E och D.

Kommentar:

Om en framtida bebyggelse ska utredas på område E eller D enligt Översiktsplanens planerade utbyggnadsområden för Tidaholms tätort kommer detta att föras av en mängd olika utredningar. Att undersöka de befintliga förhållandena likväl som den påverkan en tänkt förändring kommer ha är en grundläggande del i varje planläggning och utveckling som görs av nya utbyggnadsområden. En av de viktigaste utredningarna för just Hellidsområdet kommer handla om att kartlägga befintliga naturvärden, vilken påverkan förändringen kommer innebära för djur- och naturvärden samt hur det påverkar landskapsbilden och det allmänna intresset. Andra viktiga utredningar som alltid görs när nya områden planeras handlar om vattenhantering, och vilken påverkan ny bebyggelse kan tänkas innebära för den omkringliggande miljön. Detta handlar om hantering av befintliga vattenförekomster, förändrade flöden, anpassning till framtida flöden samt hantering av förutspådda framtida ökade flöden på grund av ett förändrat klimat. Alla dessa utredningar är en grundläggande förutsättning för all typ av utveckling, och är det som styr hur, var och om en utveckling på platsen överhuvudtaget är lämplig.

Ni kan därmed känna er lugna i att frågorna kommer granskas noga i en eventuell framtida utredning av ny bebyggelse.

Utöver detta kommer ni som gränsande fastighetsägare och sakägare att vara involverade i processens alla steg i samband med att ett eventuellt område tas fram.