

Detaljplan för
KV BLÅMESEN, del av Tibro 2:90 m.fl.
Tibro kommun, Västra Götalands län



Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande

Diarienummer	BN 2024-000063
Påbörjad	Oktober 2024,
Antagen av xx	2025-11-04
Laga kraft	2025-12-05
Genomförandetid	5 år från laga kraft-datum

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

Planprocess

Denna detaljplaneprocess följer ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet inleds

Ett förslag till detaljplan; samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, illustrationer etc. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet. Erforderliga utredningar genomförs för att ge tillräckligt med underlag för att bedöma planförslagets lämplighet.

Samråd

Samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga berörda myndigheter, sakägare och andra berörda om samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras och kompletteras.

Granskning

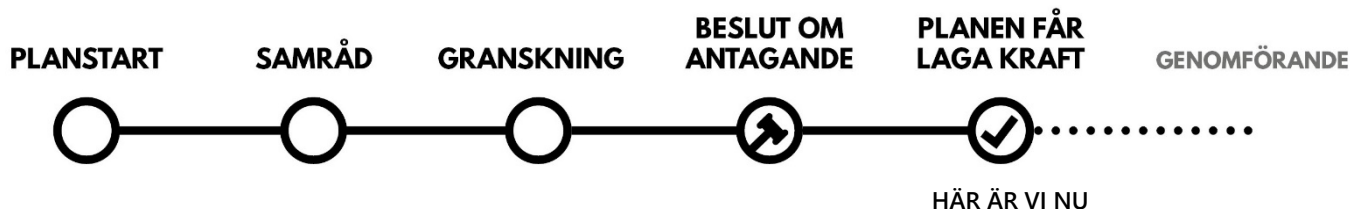
De bearbetade planhandlingarna ställs ut för granskning. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

En detaljplan ska som huvudregel antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Laga kraft

Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



1.	SAMMANFATTNING AV PLANEN	4
2.	BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG.....	5
2.1.	Bakgrund och huvuddrag.....	5
2.2.	Beslut om planuppdrag	5
2.3.	Syfte.....	5
2.4.	Planhandlingar	5
3.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
3.1.	Hela detaljplanen	6
3.2.	Ärendeinformation.....	7
3.3.	Genomförandetid	7
3.4.	Allmän plats.....	7
3.5.	Kvartersmark	7
3.6.	Befintlig miljö.....	8
4.	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
4.1.	Användning av kvartersmark.....	10
4.2.	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	10
5.	PLANERINGSUNDERLAG	14
5.1.	Kommunala	14
5.2.	Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	17
5.3.	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
6.	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR & KONSEKVENSER.....	19
6.1.	Plandata	19
6.2.	Riksentressen.....	20
6.3.	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	20
6.4.	Miljökvalitetsnormer	21
6.5.	Natur och vegetation.....	22
6.6.	Dagvatten.....	23
6.7.	Hälsa och säkerhet	25
6.8.	Geotekniska förhållanden	30
6.9.	Kulturmiljö	31
6.10.	Fysisk miljö	34
6.11.	Trafik	38
6.12.	Sociala förutsättningar	39
6.13.	Teknik.....	39
6.14.	Service	40
7.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
7.1.	Fastighetsrättsliga frågor	41
7.2.	Organisatoriska frågor	43
7.3.	Tekniska frågor.....	44
7.4.	Ekonomiska frågor.....	45
8.	PLANERINGSUNDERLAG	45
8.1.	Kommunala planeringsunderlag	45
8.2.	Utredningar	45

1. SAMMANFATTNING AV PLANEN

Planområdet är idag bebyggt med fem byggnader från tidigt 1900-tal, i delvis relativt dåligt skick och i huvudsak utan pågående användning/verksamhet. Byggnaderna är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

I gällande detaljplan från 1952 är området planlagt för bostäder, på ett sätt som förutsätter rivning av bebyggelsemiljön. Planområdet skulle användas för bostadsändamål genom byggnation av en relativt smal byggnadskropp i tre våningar längs med Storgatan.

Befintlig byggnation är därmed inte planenlig och inte heller skyddad genom gällande detaljplan. Byggnadernas utformning/gestaltning är dock skyddade genom det allmänna förvanskingsförbudet, vilket inte omfattar skydd mot rivning.

Nu aktuellt planförslag är flexibel på ett sätt som möjliggör bevarande av befintliga byggnader, men även rivning och ersättning med nya byggnader. Planen ger därmed möjlighet för kommunen att besluta om ställningstagande kring befintliga byggnaders bevarandevärde när eventuell förändring av området blir aktuell. Det bedöms lämpligt att hålla denna flexibilitet i planen. Inom detaljplanlagt område är rivning alltid lovpliktigt, vilket säkerställer att rivning inte kan genomföras utan lämplighetsprövning.

Inom planområdet finns ett antal träd som har ett värde för området och grönstrukturen i Tibro. Ett genomförande av planen kan innebära att träd tas ner, vilket vid ett avvägande av motstående intressen dock bedöms som en godtagbar konsekvens.

Planområdet bedöms lämpligt utifrån hänsyn till buller, då det genom en variation av placering och utformning går att uppnå gällande riktvärden för buller.

Planområdet har undersökts utifrån geotekniska aspekter samt föroreningar av mark och grundvatten. De geotekniska förutsättningarna för byggnation utgör inget hinder för ett genomförande av planen. Det finns föroreningar i det översta marklagret som behöver avhjälpas innan området tas i anspråk för bostadsändamål. Föroreningarna är av sådan karaktär att det bedöms lämpligt med schaktsanering, vilket bedöms genomförbart såväl tekniskt som ekonomiskt.

Dagvatten som uppkommer inom planområdet avrinner åt nordväst och planförslaget bedöms inte innebära en betydande förändring av flöden eller föroreningsbelastning. Området innebär inte heller ökade risker till följd av skyfall.

Kommunen har höga ambitioner gällande gestaltning av området, vilket bedöms lämpligt att reglera genom markanvisning eller motsvarande avtal eftersom kommunen är huvudsaklig markägare inom planområdet.

2. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG

2.1. BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Tibro kommun ha de senaste decennierna haft en relativt stabil befolkningsmängd med både befolkningsökning och befolkningsminskning. Befolkningstillväxten förväntas öka i en ganska liten utsträckning. Samtidigt finns det en vision om en livskraftig boendekommun med en nära livskvalitet vilket innebär att invånare alltid är nära, oavsett om det gäller närhet till upplevelser, möten, natur, utbildning eller arbete. Centrala Tibro ska utvecklas till ett levande och grönt centrum där platser och lokaler ska tillgängliggöras för både invånare och besökare.

Tibro kommun behöver därför tillskapa byggrätter och verka för en förtätning av bostäder kombinerat med centrumverksamhet, för att uppnå den vision som genomsyrar kommunens översiktsplan och centrumutvecklingsplan.

Kvarteret Blåmesen vittnar om den tid då bostadsnära möbelfabriker växte fram i Tibro och var ett dominerande inslag kring järnvägsområdet. Genom nu aktuell detaljplan kommer markanvändningen fortsatt utgöra kvartersmark för bostäder med möjlighet till inslag av centrumverksamheter.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och fortsätter öppna upp för en centrumnära utveckling av Tibro i enlighet med centrumutvecklingsplanen.

2.2. BESLUT OM PLANUPPDRAG

Byggnads- och trafiknämnden beslöt 2020-11-10 § 106, att uppdra åt plan- och byggavdelningen att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Blåmesen.

2.3. SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i centrumnära läge i Tibro tätort. För att skapa en flexibel plan, vilket bedöms lämpligt i ett centralt läge på orten, syftar även planen till att möjliggöra centrumverksamhet.

2.4. PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Tibro kommun, 2025-10-15
- Planbeskrivning, Tibro kommun, 2025-10-15
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Tibro kommun, 2025-03-07
- Grundkarta, Tibro kommun, 2025-08-14
- Fastighetsförteckning, Tibro kommun, 2025
- Samrådsredogörelse, Tibro kommun 2025
- Granskningsutlåtande, Tibro kommun 2025

Planeringsunderlag redovisas i kapitel 7 - Planeringsunderlag

3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1. HELA DETALJPLANEN

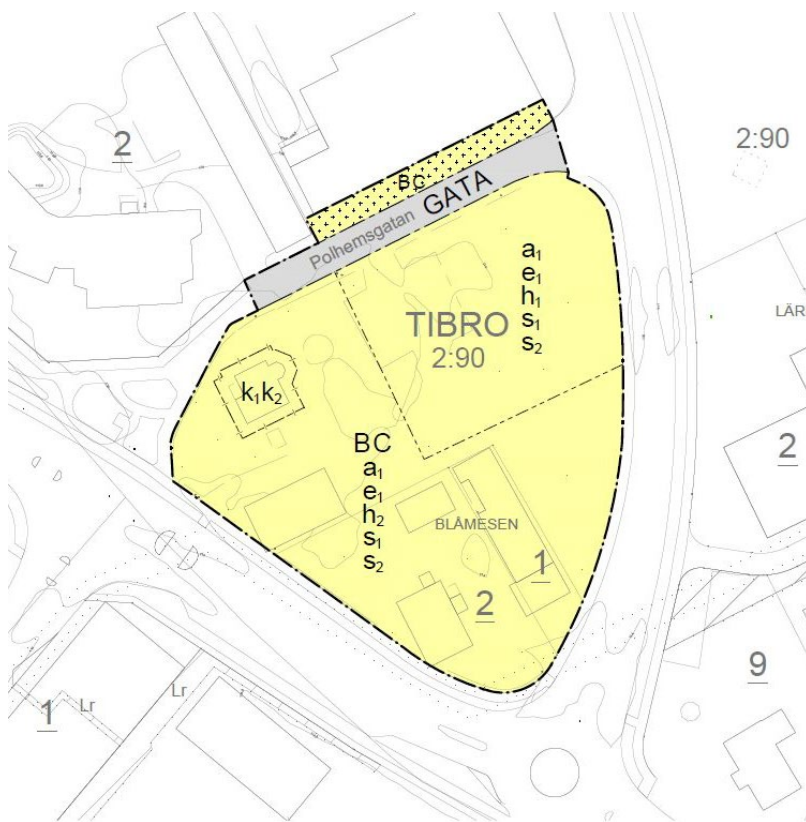
Planområdet är beläget mellan Storgatan och Centrumgatan i centrala Tibro och ansluter till befintligt flerbostadshus och matbutik i norr samt en rondell i söder. Planområdet är bebyggt med 5 byggnader som fungerat som bostadshus samt verkstads- lager- och affärsbyggnader.

Detaljplanen möjliggör bostads- och centrumanvändning med en nockhöjd som möjliggör 5 våningar inom västra och sydvästra delarna samt upp till 8 våningar i de nordöstra delarna.

Regleringen av byggrätten syftar till att säkerställa ett effektivt och flexibelt markutnyttjande.

Inför arbetet med detaljplanen har förslag på utformning av området tagits fram för att pröva lämplig utformning av byggnader och där ambitionen är att visa på områdets flexibilitet, möjligheter och behov av begränsande reglering. Flexibiliteten gör planen anpassningsbar vid förändrade förutsättningar och därmed hållbar över en längre tid.

Förutom att möjliggöra för omdaning och nybyggnation inom kvarteret så syftar även planen till att säkerställa planenlighet för befintlig bebyggelse inom planområdet, vilket nu gällande detaljplan inte stödjer.



Utdrag ur plankartan

3.2. ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Standardförfarande tillämpas utifrån att planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

3.3. GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år och gäller från och med det datum planen vunnit laga kraft.

Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

3.4. ALLMÄN PLATS

Polhemsgatan planläggs som allmän platsmark, gata, i enlighet med nuvarande funktion. Polhemsgatan är en infartsgata till planområdet samt till parkeringen på fastigheten norr om området.

3.4.1. Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Kommunalt huvudmannaskap gäller inom planområdet.

3.5. KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom området möjliggör för bostäder och centrumverksamhet.

Användningen bostäder reglerar inte vilken typ av bostäder och möjliggör därmed all typ av boende med varaktig karaktär samt bostadskomplement. Bostadskomplement kan utgöras av t.ex. garage, parkering, lekplats, soprum etc. Bostäderna regleras inte till sin form, vilket möjliggör såväl en- och tvåbostadshus som flerbostadshus.

Användningen centrumverksamhet möjliggör en bredd av användningar. Användningen kan innefatta handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Kvartersmarken inom planområdet regleras med egenskapsbestämmelser för att säkerställa lämplig utformning av området. Planen reglerar områdets exploateringsgrad och höjdsättning samt säkerställer att gällande riktvärden för buller efterföljs samt att markföroreningar avhjälpas för att säkerställa områdets lämplighet för bostäder.

Befintlig villabyggnad och tomt i områdets nordvästra hörn, Ottosonska villan, regleras med varsamhetsbestämmelse för att skydda dess kulturhistoriska värden.

Ambitionen för områdets utformning är hög, men det bedöms lämpligt att hålla planen flexibel eftersom den höga kvalitén kan uppnås med olika typer av bebyggelse, placering och utformning. Området ägs idag av Tibro kommun, som därmed har möjlighet att genom markanvisning eller andra typer av avtal, säkerställa att kommande exploatering uppnår kommunens ambitioner för området.

3.6. BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet är beläget i centrala Tibro och är bebyggt med 5 byggnader från tidigt 1900-tal, delvis om- och tillbyggda under senare tid. Inom området finns en grönstruktur som omfattar träd av olika art och ålder. Området utgörs i relativt stor utsträckning av ej hårdgjord mark i form av gräsmattor samt grusbeläggning.

Norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av två flerbostadshus uppförda i fem våningar under 2010-talet. Idag fungerar dessa två byggnader som senior- och trygghetsboende. Till dessa finns lägre komplementbyggnader. Öster om bostadshusen, i samma område, finns en större, relativt låg, matbutik med tillhörande parkeringsyta.

Söder, öster och väster om planområdet finns centrumbebyggelse med såväl bostäder som verksamheter. Byggnaderna är i huvudsak uppförda i 1-3 våningar.



Illustration av befintlig miljö inom planområdet



Exempel på möjlig bebyggelsestruktur inom planområdet. Genom reglering i planen möjliggörs fler variationer än de som redovisas här. Lämplig utformning och gestaltning görs förslagsvis vid avtal om exploatering eller markanvisning.

4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen.

4.1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Motivet till bestämmelsen är att det bedöms lämpligt att Polhemsgatans nuvarande funktion säkerställs i planen.

4.2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - Bostäder

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder samt olika typer av kategoribostäder som exempelvis studentbostäder, seniorboenden samt gruppboendestäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Motivet till bestämmelsen är att området bedöms ha goda förutsättningar för bostadsanvändning och därmed kan bidra till det behov av centrala bostäder som finns i Tibro. Området är sedan tidigare planlagt och använt som bostadsmark och ansluter till omkringliggande bostadsområden.

C - Centrum

Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Motivet till bestämmelsen är att centrumverksamheter bedöms vara ett lämpligt komplement till bostäderna inom planområdet utifrån platsens centrumnära läge i Tibro.

4.3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Korsprickad mark - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Regleringen av mark som endast får förses med komplementbyggnad motiveras av att marken utgör ett utrymme dikt an Coops butiksbyggnad och marken bedöms därmed endast vara lämplig för komplement till området såsom parkering för fordon, förråd eller cykelparkering som kan behöva någon typ av byggnation.

s₁ – Om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

s₂ – Om en eller flera uteplatser anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden ska varje bostad ha tillgång till minst en (1) uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen inte överskrids. Detaljplanen behöver säkerställa att riktvärdena för buller klaras för samtliga möjliga utföranden av planerad bebyggelse. Då bullerfrågan enligt 9 kap. 30 § PBL inte ska prövas i bygglovsskedet inom planlagt område, behöver kommunen inom ramen för detaljplanen säkerställa att planförslaget är lämpligt utifrån bullerpåverkan.

Bestämmelser om byggnaders användning ska prövas i bygglov för nybyggnad och för lovpliktiga åtgärder som påverkar hur byggnaden används. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen. Även åtgärder som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. I dessa fall så ansvarar byggherren för att planbestämmelserna följs.

Motivet till bestämmelserna om buller är att säkerställa att ett genomförande av planen uppfyller riktvärdena, samtidigt som planen hålls flexibel gällande utformning och placering av byggnader. Genomförda bullerberäkningar visar att det är möjligt att på flera olika sätt bebygga området på ett sätt görs att riktvärdena för buller inte överskrids.

h₁, h₂– Högsta nockhöjd är 25 meter, respektive 15 meter

Nockhöjd avser avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Nockhöjden regleras till 15 respektive 25 meter för att möjliggöra bebyggelse i upp till 5 respektive 8 våningar beroende på takutformning.

Byggnader med denna maximala höjd bedöms lämpligt utifrån ett effektivt nyttjande av marken och platsen. Regleringen möjliggör byggnader som är lika höga eller högre än de högsta befintliga bostadsbyggnaderna i Tibro idag, vilket kan uppfattas som en betydande förändring av stadsbilden. Områdets läge gör dock att det bedöms som en lämplig plats för högre byggnader och att det inte innebär en olägenhet eller konflikt med andra intressen i och kring området.

Planområdets flexibilitet gör att det bör, och avses, vara av stor vikt att genom markanvisning eller annan dialog med exploatörer i området säkerställa att byggnation görs med hög kvalitet såväl gällande utformning som utförande.

Den maximala höjden bedöms inte skapa problematik gällande skuggning och avskärmning på ett olämpligt sätt för befintlig bebyggelse i omkringliggande områden.

e₁ – Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
Regleringen av byggnadsarea bedöms lämplig för att skapa effektivt använda byggrätter i ett centralt läge. Regleringen säkerställer samtidigt att en relativt stor del av planområdet förblir obebyggt, för att skapa enhetlighet med Tibros bebyggelsestäthet och kvaliteterna som kommer med en bebyggelse där dagsljus och flöden mellan byggnader och kvarter kvarstår.

Byggnadsarea ska räknas som procent av fastighetsarean inom det område som ingår i egenskapsområdet för byggrätten för bostäder/centrum. Om egenskapsområdet delas in i flera fastigheter är det endast arean för den fastighet som är aktuell för bygglov som ska användas för beräkning av byggrätt.

a₁ – Startbesked får inte ges för bostadsanvändning förrän markens lämplighet säkerställs genom att markföreningar avhjälpas eller skydds- eller säkerhetsåtgärder vidtagits

Bestämmelser om villkor för startbesked ska tillämpas på allmän plats och kvartermark för att reglera att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Genomförd markmiljöundersökning visar att det finns föreningar inom planområdet som behöver avhjälpas innan marken är lämplig för bostadsanvändning. Det bedöms såväl tekniskt som ekonomiskt rimligt att genom avhjälpandeåtgärder säkerställa lämpligheten.

k₁ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, fasadmaterial, färgsättning av fasad samt detaljeringsnivå. För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring

k₂ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga

Varsamhetsbestämmelser beskriver vilka egenskaper/utformning en befintlig byggnad ska ha. Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen så kan varsamhetsbestämmelserna inte utlösa någon rätt till ersättning. Detta medför också en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser.

Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet i till exempel ett dörrblad ska behållas. Det går dock att föreskriva att material ska likna det ursprungliga.

Ottosonska villan karaktäriseras av sin exteriöra utformning med avseende på byggnadens volym, fasadmaterial, färgsättning av fasad samt detaljeringsnivå. Byggnadens värde gällande volymen finns i dess utformning i sina vinkelställda volymer i två plan med sadeltak och skorsten.

Karaktäristiska egenskaper är bland annat den blekgula fasaden i liggande träpanel med vita detaljer samt de bågar i trä som utsmyckar takets gavlar samt de ”takkupor” som finns över översta våningens fönster. Farstukvisten vid husets huvudentré är karaktärskapande både genom sin volymskapade egenskap och detaljeringen kring räckena.

En byggnads fönster har över lag stor inverkan på uppfattning av byggnaden såväl proportionsmässigt som karaktärsmässigt. För att tydliggöra detta i planen skyddas villans fönster med en specifik varsamhetsbestämmelse. Fönsterplaceringen och de grönmålade korspostfönsterna bör bevaras för att inte förändra byggnadens karaktär. Byggnadens takmaterial har förändrats från takpannor till plåttak, och bedöms därmed inte inneha ett värde som bör skyddas genom varsamhetsbestämmelsen.



Ottosonska villan. I bilden syns den vinkelställda byggnaden med sitt sadeltak, byggnadens gula fasad med vita knutar och detaljer, fönster och fönstersättning, farstukvisten, skorsten och takutsprång över fönster på andra våningen.

5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1. KOMMUNALA

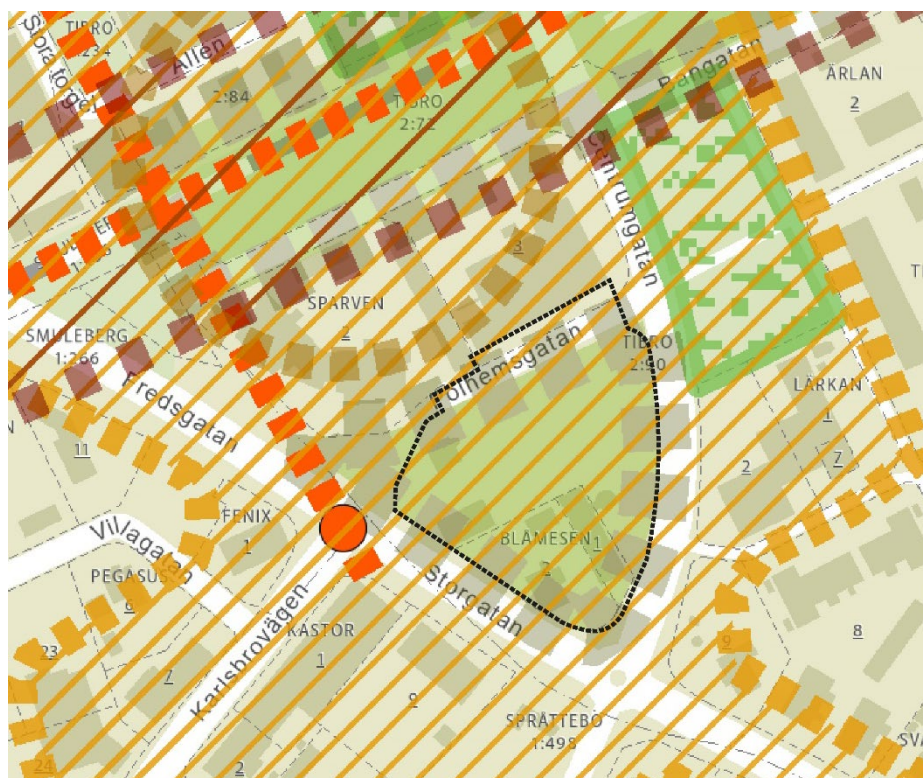
5.1.1. Översiktsplan

I Tibro kommuns översiktsplan (2021) pekas kvarteret Blåmesen ut som ett insatsområde för att verka för omvandling och förtätning. Området ingår även i omvandlingsområde där det behövs en fördjupad och genomgripande analys av pågående förändringar av centrum.

Ett av översiktsplanens ställningstaganden för näringslivet i Tibro är att: *Upprätta och justera detaljplaner med så stor öppenhet som möjligt samt verka för förtätning på både bredden och höjden.*

Kommunens invånare efterfrågar framför allt ett bredare utbud av hyres- och bostadsrätter, vård samt småhus i attraktiva lägen i tätorterna med goda kommunikationer. Ny bebyggelse lämpligen placeras intill kollektivtrafikstråk samt områden med kommunalt vatten och avlopp.

Nu aktuell detaljplan möjliggör centrala bostäder med tillgång till centrumverksamhet. Området har en god tillgång till kollektivtrafik och redan utbyggd infrastruktur. Aktuell detaljplan bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanens intentioner.



2024-12-12 10:03:11

	Omvandlingsområden		Skolorråde/omsorg utveckling		Insatsområden och nyckelprojekt
	Utredningsområden		Utveckling omsorgsområde		Kommunikationer
	Rekreatiomsområden		Kopplingar		

Utdrag ur översiktsplanen. Nu aktuellt planområde markerat med svart linje.

5.1.2. Centrumutvecklingsplan

Tibro kommun har tagit fram en centrumutvecklingsplan som pekar ut riktningen för utvecklingen av Tibros centrumutveckling. Planen togs fram genom dialogmöten med invånare och representanter, och insatsområdena är kopplade till ett eller flera av gällande översiktsplans teman och visioner.

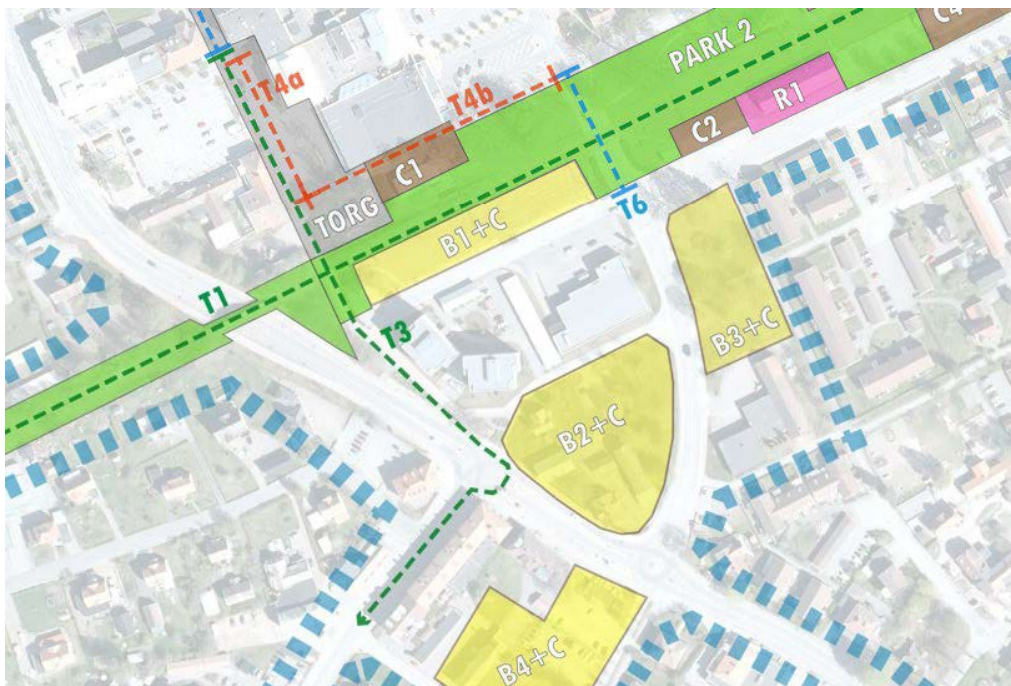
Tibro centrumutvecklingsplan syftar till att ge kommunens organisation och invånare en tydlig väg framåt för hanteringen av tätortens centrum. Fokus är det nyligen förvärvade stationsområdet inklusive banvallen som skär genom hela kommunen men i synnerhet centralorten som delas i två delar. Centrumutvecklingsplanen innehåller ett stort antal åtgärder kopplade till flöden av människors och fordon. Viktiga gång- och cykelstråk för såväl boende (nattbefolkningen) som besökare och inpendlande personer (dagbefolkningen) kommer att påverkas positivt av planens genomförande.

Nu aktuellt detaljplaneområde är i centrumutvecklingsplanen utpekat som *B2 + C Kvarteret Blåmesen - Bostäder med möjlighet till centrumfunktioner*. Området innehåller kvalitativa miljöer med en tydlig Tibrokaraktär där Ottosonska bostadshus och verkstad återfinns med en uppskattad gårdsbildning.

I centrumutvecklingsplanen görs bedömningen att det bör vara möjligt med högre bebyggelse i östra delen av kvarteret. Området är även strategiskt viktigt för tätortens centrum och har ett starkt exponerat läge. Inom kvarteret Blåmesen är förhoppningen att kunna tillföra mellan 30 och 40 lägenheter.

I centrumutvecklingsplanen föreslås även en förstärkt stråkkänsla mellan busstationen i norr och kvarteret Blåmesen genom en sammanhållen gestaltning samt anslutning till en ny gång- och cykelväg på stationsområdet.

Nu aktuellt planförslag tas fram i enlighet med den inriktning som centrumutvecklingsplanen anger för området.



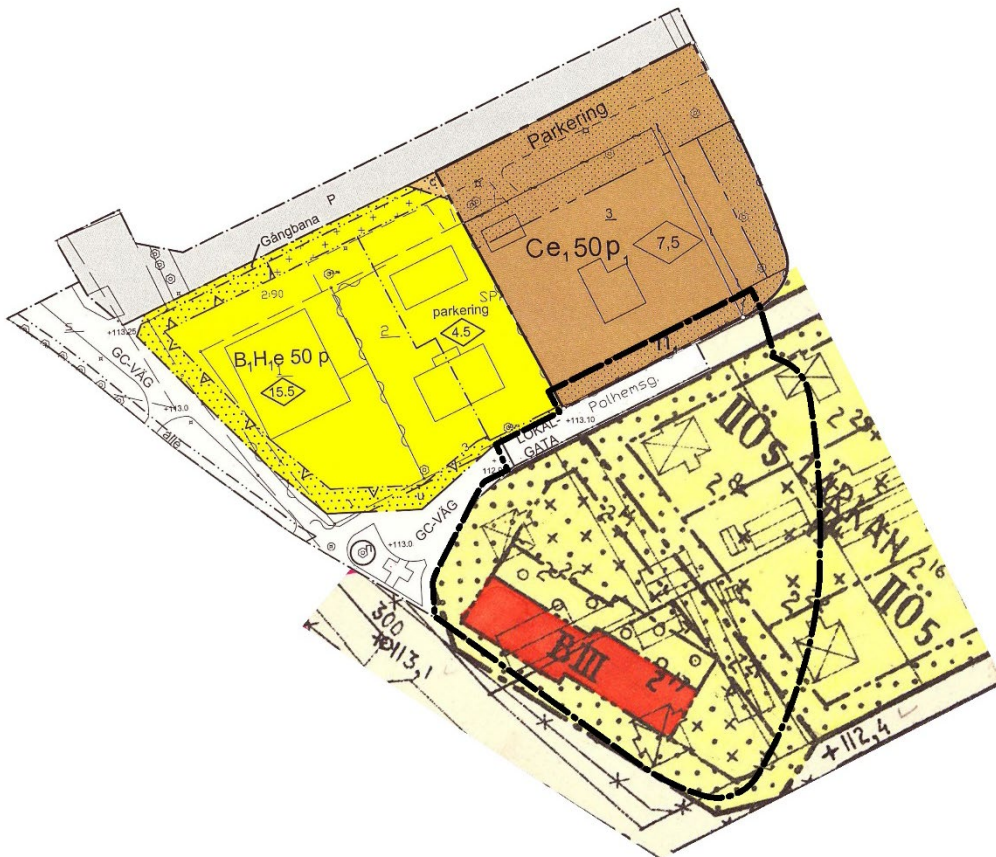
Utdrag ur centrumutvecklingsplanen

5.1.3. Detaljplan

För planområdet gäller för närvarande följande detaljplaner:

- *Stadsplan 031: Stadsplan för centrala delen av Tibro Köping i Skaraborgs län.*
Laga kraft 1952-06-13
Huvudsyftet med detaljplanen var att möjliggöra för järnvägen Skövde-Karlsborg. Nu aktuellt planområde var aktuellt för bostadsändamål med tre våningar.
- *Detaljplan 157: Detaljplan för del kv. Sparven mm.*
Laga kraft 2010-05-08
Planens syftar till att möjliggöra centrumverksamhet och parkering genom att överföra bostadsmark till kvartersmark för centrumändamål.
- *Detaljplan 158: Detaljplan för Sparven 1 och 2 mm.*
Laga kraft 2011-03-29
Detaljplanen syftar till att möjliggöra handel i bottenvåning, centrumverksamhet samt bostadskomplement. Den syftar även till att ta i anspråk annan allmän platsmark för parkeringsändamål i anslutning till kvartersmarken.

Genomförandetiden har löpt ut för alla tre planer. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Planmosaik av de tre gällande detaljplaner som berör nu aktuellt planområde.
Nu aktuellt planområde markerat med svart linje.

5.2. UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i de flesta fall undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan. Grunderna för och resultatet av en sådan undersökning redovisas i *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

Kommunen har inventerat lokala förutsättningar av betydelse för planen eller ändringen enligt nedan:

- Planförhållanden och pågående markanvändning
- Riksentressen
- Miljökvalitetsnormer
- Miljöfarliga verksamheter
- Natur och kulturmiljövård
- Vattenmiljö
- Markfrågor
- Risker
- Hälsa

Bedömningen görs utifrån kriterier formulerade i miljöbedömningsförordningen §5.

Risken för att betydande miljöeffekter kan uppstå i samband med genomförande av planen skall bedömas utifrån planens utformning och lokalisering, områdets känslighet, risker för människors hälsa och miljön samt typ och varaktighet av sannolika miljöeffekter.

I vissa fall skall även kriterier formulerade i §10-13 samma förordning ligga till grund för riskbedömningen.

Skäl för bedömning

Planen omfattar inte verksamheter listade i kap 4 §34 PBL och därmed har kriterier formulerade i miljöbedömningsförordningens §§10-13 inte tillämpats. Planen bedöms inte heller uppfylla kriterier för att automatiskt innebära betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken eller automatiskt inte betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen.

Planområdet medger i stort samma markanvändning som redan gällande plan och beaktar de kulturmiljövärden som finns beskrivna i kulturmiljöprogrammet för området.

Dagvattenalstringen kommer ej att förändras nämnvärt och påverkan på miljökvalitetsnormerna i grundvatten och ytvatten bedöms därför begränsad.

De markföroreningar som påträffats kan saneras relativt enkelt i och med att de har påträffats i ytliga marklager.

De sannolika effekterna av planens genomförande kan hänföras till påverkan på befintliga träd som finns inom planområdet. Trädens betydelse och värde för artskyddet är oklart och bör klarläggas. Viss anpassning kan göras i samband med bygglov men är troligtvis relativt begränsad.

Vidare tangeras planens södra delar av två gator och bullersituationen behöver därför beaktas. Riktvärden bedöms kunna innehållas pga. att hastigheten och intensiteten är låg på aktuella gator samt att byggnader kan placeras och utformas så att riktvärdena kan innehållas.

Planens genomförande antas inte innebära en betydande miljöpåverkan.

6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR & KONSEKVENSER

6.1. PLANDATA

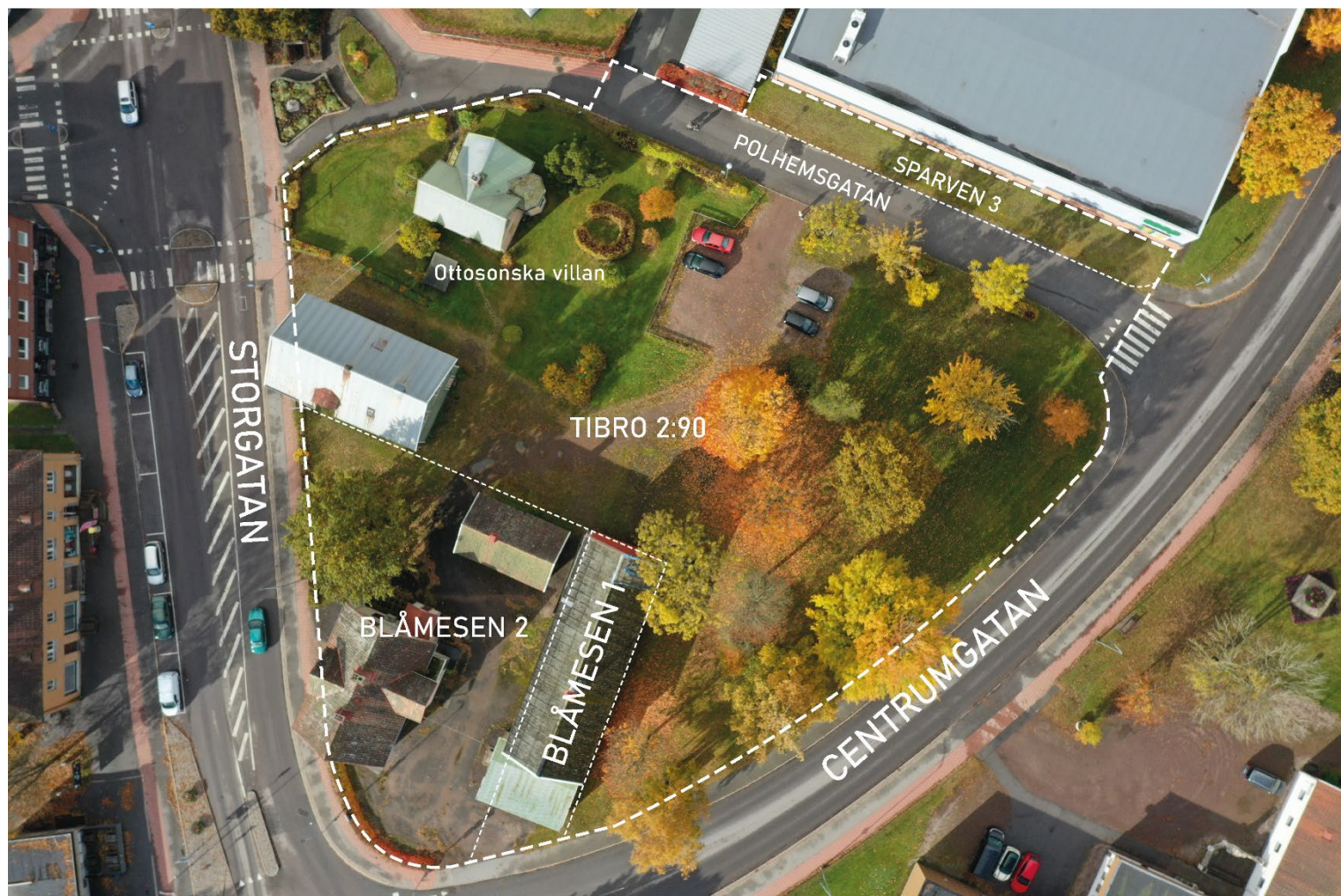
6.1.1. Läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 5850 kvm mark. Planområdet är beläget mellan Storgatan och Centrumgatan i centrala Tibro och ansluter till område med flerbostadshus och matbutik i norr samt en rondell som binder samman vägnätet i söder. Planområdet är bebyggt med 5 byggnader som fungerat som bostadshus samt verkstads-, lager- och affärsbyggnader.

Inom området finns en grönstruktur som omfattar träd av olika art och ålder. Området utgörs i relativt stor utsträckning av genomsläpplig och ej hårdgjord mark i form av gräsmattor samt grusbeläggning. Gatumark i norr samt mark mellan hus i söder är asfalterad.

6.1.2. Markägarförhållanden

Planområdet omfattar Fastigheten Tibro 2:90, Blåmesen 1 och Blåmesen 2 som ägs av Tibro kommun samt del av fastigheten Sparven 3 som är privatägd.



Översikt av planområdet

6.2. RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom *Stoppområde för höga objekt* (MB 3 kap 9 §) med hänsyn till flygplatsen i Karlsborg. Ett stoppområde för höga objekt är ett påverkansområde kring en flygplats som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom stoppområde för höga objekt riskerar vindkraftverk och andra höga objekt att medföra påtaglig skada på riksintresset, då sådana påverkar möjligheterna till säkra start- och landningar för den flygande verksamheten.

För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen.

Konsekvenser

Planområdet är beläget inom sammanhållande bebyggelse och förslaget möjliggör inte byggnation högre än 45 meter och utgör därmed inte högt objekt enligt LFV:s definition.

6.3. HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Företräde ska ges till särskilda markanvändningsintresse, som definieras i § 2–9;

- Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön
- Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt
- Brukningsvärd jordbruksmark
- Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen
- Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk
- Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.
- Mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material
- Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering
- Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

Konsekvenser

Planförslaget tar inte i anspråk områden som omfattas av hushållningsbestämmelserna. Planen anpassas för att säkerställa lämplig hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i och kring området.

6.4. MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

6.4.1. Luft

Luftvårdsförbundet för Västra Sverige - Luft i Väst genomförde under 2022 en *objektiv skattning av luftkvaliteten* i Tibro kommun. Halterna av samtliga föroreningar som ingår i skattningen bedöms ligga under de nedre utvärderingströsklarna.

Senaste mätningarna av kvävedioxid i Tibro genomfördes som gaturumsmätningar vid Fredsgatan-Stora Torget under 2017 (IVL svenska miljöinstitutet, 2017). Mätningarna genomfördes under 6 månader jämnt fördelade under året och medelvärdet över mätningarna var 8,6 µg/m³ vilket innebär att verksamheten håller sig inom riktvärden kopplat till miljökvalitetsmålet Frisk luft (årsmedelvärde).

Konsekvenser

Området ansluter till befintlig trafikinfrastruktur och omfattar en begränsad mängd bostäder. Planförslaget bedöms inte påverkas av, eller ha påverkan på luftkvaliteten i Tibro.

6.4.2. Vatten

Dagvatten från planområdet infiltrerar i marken eller avrinner på ytan mot nordväst mot stadsparken och Tibrobäcken. Tibrobäcken mynnar sedan ut i Tidan, som har fastställda miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen i Tidan är klassificerad till måttlig och den kemiska statusen ej god.

Planförslaget är lokaliserat på grundvattenförekomsten Tibro (WA56579928).

Konsekvenser

Ett genomförande av planen möjliggör i huvudsak inte en betydande förändring av markanvändningen. Ett genomförande av planen förutsätter ett avhjälpande av markföroreningar inom området, sannolikt via schaktsanering. Genom saneringen minskar andelen föroreningar som annars riskerar spridas med dagvattenavrinningen mot Tidan samt till grundvattnet.

Ytvatten, Tidan

Sett till Tidan är planområdet en liten del av det sammanlagda avrinningsområde för recipienten, i kombination med en relativt lång rinnväg innan vattnet når Tidan vilket bedöms innebära att detaljplanens påverkan på recipientens kvalitet är försumbar. Det befintliga dagvattensystemet, i kombination med de saneringar som krävs vid ett genomförande av planen, bedöms därmed tillräckligt för att säkerställa att planområdet inte försämrar förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för Tidan.

Grundvatten, Tibro

Markanvändningen som möjliggörs genom detaljplanen utgör inte en betydande förändring av markanvändningen i gällande plan. Exploateringen i form av bostäder och centrumverksamhet bedöms inte utgöra en risk för en ökning av föroreningar som i sig kan bidra till negativ på vattenförekomstens status och möjligheten att följa MKN.

Grundläggning genom pålning till berggrund kan bli aktuellt vid uppförande av nya byggnader. Detta kan öppna nya spridningsvägar för föroreningar i mark och grundvatten. Pålning som innebär att täta lerlager genomträngs riskerar att skapa en potentiell spridningsväg för föroreningar, både nedåtriktad genom infiltration av markvatten eller frifas förorening och uppåtriktad genom uppträngande porluft eller uppträngande djupt grundvatten.

Vid pålning i täta lerlager sker dock en kompaktering i leran när pålen drivs ner som inom kort återställs när trycket i leran kring pålarna jämnas ut. Generellt sett kommer därför lerlagret sluta tätt runt pålar till den grad att spridning längs med pålar stoppas. Det innebär att det inte finns någon transportväg, varken för vatten eller gas, att förflytta sig utmed pålarna, när väl trycket i leran är utjämnat. Detta har konstaterats vid användande av runda pålar med konformad spets, SGI (2019). Dessa pålar minimerar genomslaget i leran och har visats ha god tätning mellan lera och påle samt låg till obefintlig genomsläpplighet av vatten och ångor.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av detaljplanen kunna göras utan risk för negativ påverkan på grundvattenförekomsten Tibro. Bedömningen baseras på att sanering kommer genomföras samt att grundläggning/pålning kan göras utan ökad risk för spridning av föroreningar.

6.4.3. Buller

I förordningen om omgivningsbuller ställs krav på att Trafikverket och kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Även i kommuner med under 100 000 invånare ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Konsekvenser

Tibro kommun omfattas inte av kravet på kartläggning av buller samt åtgärdsprogram. Vid planläggning ska dock *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* följas. Se 5.7 Hälsa och säkerhet – 5.7.2. Buller.

6.5. NATUR OCH VEGETATION

Drygt 50% av planområdet består av gräsbevuxen mark. Gräsmattan består i huvudsak av trädgården omkring Ottosonska villan samt den parkliknande yta som omfattar de östra delarna av området samt en mindre gräsyta mellan befintliga byggnader mot Storgatan.

Inom planområdet finns cirka 10 träd av varierande arter, både lövträd och barrträd. Dessa träd kan bidra med flera värden i stadsmiljön. De erbjuder bland annat livsmiljöer för fåglar och insekter, bidrar till att förbättra luftkvaliteten och fungerar som naturliga temperaturreglare genom att ge skugga och minska värmeeffekter.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen kan innebära att antalet träd och andel gräsmattor minskar i området.

Tibro är en ort med relativt hög andel träd och grönytor, vilket gör att ett eventuellt borttagande av träden inom nu aktuellt planområde inte bedöms ha betydande påverkan på grönstrukturen på orten som helhet. Påverkan bedöms vara lokal och avser eventuella specifika värden kopplade till särskilda träd samt de estetiska och kulturella värden som förstärker platsens identitet och trivsel.

Trots att träden har beaktansvärda naturvärden, är dessa inte bedömda som tillräckligt höga för att motivera skydd genom planbestämmelser. Det är dock viktigt att trädens värden beaktas vid framtida planering och utveckling av området för att främja en hållbar och attraktiv stadsmiljö. Om inte bevarande är möjligt kan nyplantering vara en lämplig åtgärd.



Översikt av planområdet och närområdets befintliga grönstruktur.

6.6. DAGVATTEN

Dagvatten som uppstår inom området följer idag rinnväg mot nordväst, längs med Storgatan/Fredsgatan och mynnar sedan ut i Tibrobäcken som leder vattnet mot Tidan.

Vid ett genomförande av aktuellt planförslag kan delar av området som idag är grönytor bebyggas med bostads- och centrumbyggnader. Detta medför en ökning av hårdgjorda ytor samt takyta vilket ökar flödet av dagvatten från området. Planens begränsade omfattning medför dock att ökningen är av begränsad karaktär. Genom att området möjliggör bostäder och centrumverksamhet bedöms även föroreningsbelastningen från området inte vara av betydande karaktär.

Området kommer i huvudsak bibehålla befintlig höjdsättning, vilket därmed inte kommer innebära några större skillnader gentemot nuvarande dagvattensituation.

Den ökning av dagvatten som ett genomförande av planen kan bidra till, bedöms kunna omhändertas inom planområdet genom olika lösningar för infiltration, fördröjning och viss rening av vatten. Fördröjningen kan bestå av olika typer av infiltrationsytor, regn/växt-bäddar, genomsläppliga beläggningar, magasin etc. Det bedöms inte finnas behov att reglera dagvattenhantering genom bestämmelse i detaljplanen.

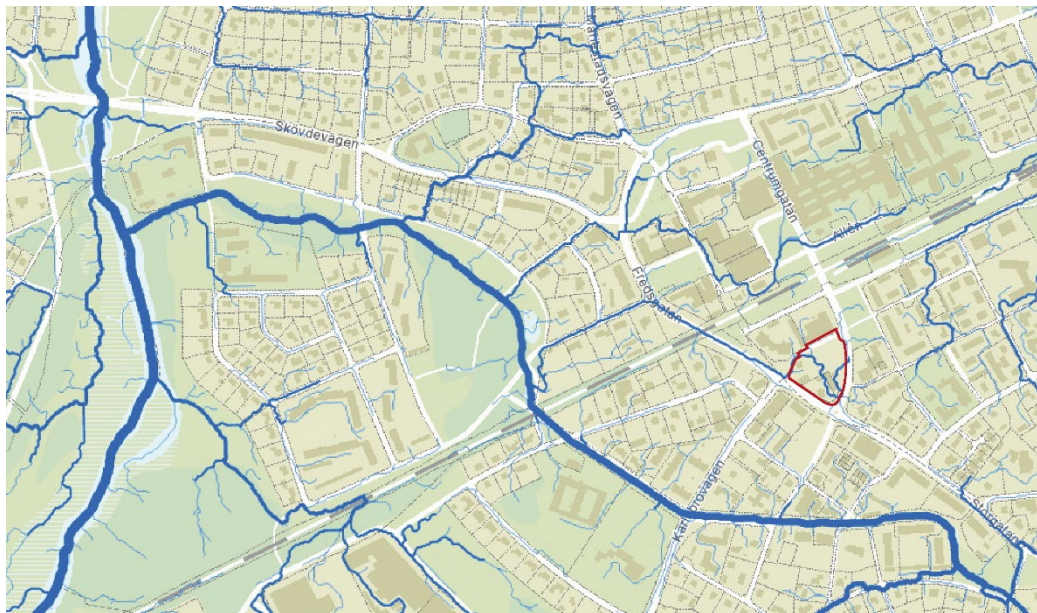
Konsekvenser

Vid ett genomförande av aktuellt planförslag kan delar av området bebyggas med bostadshus och centrumverksamheter samt tillhörande parkering. Ökningen av flödet av dagvattnet från hårdgjorda ytor och takyta är av begränsad karaktär.

Den ökning av dagvatten som ett genomförande av planen kan bidra till, bedöms kunna omhändertas inom planområdet då befintlig dagvattenhantering bedöms ha tillräcklig kapacitet för avledning och rening av dagvatten.

Ett genomförande av planen förutsätter ett avhjälpande av markföroreningar inom området, sannolikt via schaktsanering. Genom saneringen minskar andelen föroreningar som annars riskerar spridas med dagvattenavrinningen mot Tidan samt till grundvattnet.

Det bedöms inte finnas behov av reglering av dagvattenhanteringen genom bestämmelse i detaljplanen.



Avrinningsstråk. Planområdet markerat med röd linje. Avrinning sker längs med gatustrukturen ner till Tibrobäcken som sedan når Tidan.

6.7. HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1. Föroreningar

Förutsättningar

Nu aktuell plan syftar till att planlägga marken för bostäder. Detta innebär att människor ska kunna vistas på fastigheten 24 timmar per dygn under en livstid, motsvarande känslig markanvändning (KM). För att bedöma markens lämplighet och om mark och grundvatten har förorenats av de verksamheter som utövats inom planområdet har en översiktlig markmiljöundersökning genomförts.

Området har utgjorts av diverse småverksamheter såsom målarbutik, verkstad och utbildningslokaler samt bostäder. Inom fastigheten finns en verkstad där måleriarbeten kan ha förekommit. Dessutom kan äldre fyllningar och rivningsrester från tidigare rivna byggnader förekomma inom undersökningsområdet.

Inom cirka 300 meters radie från det aktuella undersökningsområdet finns, enligt utdrag från Länsstyrelsens riskklassade potentiellt förorenade områden, två objekt: en före detta drivmedelsstation och en före detta plantskola. Den före detta drivmedelsstationen bedöms teoretiskt kunna ha orsakat spridning av föroreningar via grundvattnet till planområdet. Plantskolan bedöms inte ha medfört betydande spridning, då de aktuella ämnena främst är kopplade till jorden på platsen.

Potentiella spridningsvägar för lösliga föroreningar, såsom petroleumkolväten, från den anslutande fastigheten avser i första hand markvatten och vatten i eventuella ledningsgravar. För det andra kan spridning ske via den djupare grundvattenakvifärens lokala strömningsriktning. Strömningsriktningen för grundvatten inom planområdet är okänd. Vid spridning av eventuellt förorening till grundvatten kommer viss fastläggning och spädning ske.

Provtagning utfördes genom maskingrävning i 10 provpunkter samt etablering av två grundvattenrör i en provpunkt. Omsättning och provtagning av grundvatten genomfördes efter 2 veckor.

Undersökningsresultat

I fyra (4) provpunkter påträffades förhöjda halter av metaller relativt tillämpade riktvärden för KM. I en (1) provpunkt påträffades förhöjda halter bly.

Utifrån naturvårdsverkets generella riktvärden har halter av metaller överskridande KM påträffats i djupnivån 0–0,4 meter. Underlagrande naturlig sand djupare än 0,4 meter har konstaterats innehålla mycket låga halter som ej innebär risk för människors hälsa och säkerhet.

I ytligt grundvattenrör uppmättes halter av metaller över SGU:s tröskelvärden. Inga riskbaserade jämförvärden överskrider för metaller. Övriga halter i det ytliga grundvattenröret underskrider samtliga jämförvärden. I det djupa grundvattenröret påvisades inga halter av klorerade alifater över laboratoriets rapporteringsgräns.

Sammanfattning förenklad riskbedömning

Analyserade maxhalter av bly kan, enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell, innebära risk för människors hälsa om betydande intag av jord och växter görs förutsatt att den odlats i den förorenade jorden. Risken baseras dock på ett livsstilsperspektiv samt att förutsättningar för omfattande odling medges i planområdet. Uppmätta barium- och zinkhalter är enligt Naturvårdsverket ej förknippade med hälsorisker.

I nu aktuellt fall baseras exponeringsriskerna på att området används som bostadsmark som är öppen och tillgänglig för allmänheten. Både vuxna och barn vistas på platsen upp till 24 timmar per dygn en hel livstid. Människor som kommer vistas på fastigheten kan exponeras för föroreningar via inandning av ångor, direktkontakt med jord, upptag i växter som sedan konsumeras. Exponering för markbundna föroreningar kan även ske genom oralt intag av jord eller damm, detta bedöms dock främst kunna ske vid framtida markarbeten i området.

Odling av prydnadsväxter och buskar etableras troligen i tillförd matjord, där anläggning med matjord har större näringsinnehåll och lägre föroreningshalter, och ej i befintlig fyllning. Utifrån planområdets läge och omfattning bör ingen omfattande odling av grönsaker bli aktuell i framtiden men exponering i viss omfattning kan ej uteslutas helt med hänsyn till att undersökningen är utförd i planskede.

Inget grundvatten planeras att tas ut för dricksvattenändamål inom området under den planerade detaljplanens drifttid. Bostäderna inom fastigheten kommer att tillåta verksamhet med kommunalt dricksvatten. Exponering via intag av dricksvatten från fastigheten bedöms därmed inte vara aktuellt.

Slutsatser och åtgärdsbehov

Blyförorening förknippad med hälsorisk bedöms vara associerad till ytliga jordlager som utgörs av fyllning. Övriga markföroreningar som betraktas som miljöstörande såsom barium och zink, förekommer i fyllning likaså. Antagandet görs utifrån att inga förhöjda halter påträffats i underlagrande sand. Markföroreningar har dock påträffats spritt över hela fastigheten. Det kan inte uteslutas att flera ytor inom planområdet är förorenade i liknande omfattning. Föroreningarna är inte i detalj avgränsade i sid- eller djupled men påträffades i djupnivån 0–0,4 meter.

Föreslagen metod för avhjälpande av föroreningar är att avlägsna den fyllnadsgjord som utgör förorenade massor inom området.

Structor bedömer att för att få en konservativ uppskattning av kostnaden, antas att all fyllnadsgjord kring aktuella provpunkter inom planområdet är förorenat i samma omfattning i ytliga jordlager 0–0,4 m u my, ett s.k. "worst-case".

Planområdet med öppen markyta exkl. byggnader etc. uppgår till ca 4 100 m². Vid ett mycket konservativt antagande, att ytan är förorenad ned till 0,4 meter, erhålles en förorenad volym på ca 1 600 m³ förorenade massor. Detta innebär att samtliga förorenade massor med påträffade halter över KM avlägsnas.

En grov beräkning utifrån worst-case ger en kostnadsberäkning för schakt, transport och mottagning på ca 1 295 000 kr.

Konsekvenser

Avhjälpandeåtgärder kommer bli aktuellt för omställning av markanvändningen till bostäder. En avgränsning av uppmätta halter överskridande KM i framförallt den ytliga fyllningen, bör utföras inför eventuell entreprenad i syfte att kontrollera utbredning i detalj, komplettera med analyser för specifika mottagningskrav, bedöma möjlighet till återanvändning av massor, minska transportbehovet samt minska mottagningskostnader för massor till mottagningsanläggning.

Genom bestämmelse om villkor för startbesked säkerställs att marken görs lämplig i enlighet med planens användningsbestämmelser.

6.7.2.Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse (2015:216) 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4 § gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad:

- Bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.
- Bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 5 § gäller att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

De bullerkällor i form av vägar som i huvudsak berör aktuellt planområde bedöms vara buller från Centrumgatan och Storgatan. Buller från Polhemsgatan som är den interna gatan till området och ligger i direkt anslutning till planområdet i söder bedöms som försumbar.

Enligt Trafikverket bör bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd för år 2045. Enligt Trafikverket beräknas personbilstrafiken i östra Västra Götaland öka med 25% mellan år 2019 och år 2045.

För att bedöma planens lämplighet och eventuella behov av regleringar gällande buller har en översiktlig bullerberäkning utförts med hjälp av Trivector Buller Väg II.

Beräkningsförutsättningar

Bullerkälla	ÅDT 2045	Andel tunga fordon	Hastighet	Vägbredd	Kortaste avstånd från vägmitt till gräns för byggrätt för bostad	Mottagarhöjd
Centrumgatan	3600	5%	30 km/h	6 m	8 m	2 m, 6 m
Storgatan	6250	10%	50 km/h	8,5 m	12 m	2 m, 6 m

För Centrumgatan ger bullerberäkningen resultatet 60 dbA ekvivalentnivå och 81 dbA maxnivå vid en mottagarhöjd på 2 meter, med ett avstånd på 8 meter från vägmitt till byggrätt. På en mottagarhöjd på 6 meter beräknas resultatet till 59 dbA ekvivalentnivå och 79 dbA maxnivå. Detta innebär att bullervärde vid fasad understiger rekommenderat högsta värde medan bullervärde för uteplats överskrider.

För Storgatan ger bullerberäkningen resultatet 62 dbA ekvivalentnivå och 78 dbA maxnivå vid en mottagarhöjd på såväl 2 som 6 meter. Detta innebär att bullervärde vid fasad samt bullervärde för uteplats överstiger rekommenderat högsta värde. Om fasaden istället placeras 18 meter från vägmitt sjunker den beräknade ekvivalentnivån till 60 dbA och uppnår därmed rekommenderat värde.

För att uppnå riktvärden för buller kan även förordningens placering av bostadsrum i lägenheten användas för att uppnå riktvärdena. Placering av byggnader i linje med Centrumgatan och Storgatan skapar fasader mot kvarterets inre delar, där det inte finns risk för överskridande av bullernivåer. Även placering av uteplatser bör göras mot de inre delarna av kvarteret, vilket gör att byggnaderna utgör skydd mot buller från omkringliggande gator.

Konsekvenser

Bullerberäkningarna visar att det finns en risk att riktvärden för buller överskrider vid placering av fasad närmst Storgatan samt vid placering av uteplatser mot gata. Eftersom beräkningarna är översiktliga och visar på risk för ett relativt litet överskridande bedöms det fortsatt lämpligt att låta byggrätten gå i plangräns då det finns en variation av lösningar för att uppnå riktvärden för buller vid ett genomförande av planen.

Byggnaden kan placeras på ett sätt som säkerställer att buller vid fasad inte överskrider, byggnaden kan utformas så att fördelningen av bostadsrum uppfyller kravet på att minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dbA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dbA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

Placering av uteplatser kan göras så att bostadshus skärmar av buller från omkringliggande gator. Om uteplatser anordnas i bullerskyddat läge kan även bostäderna kompletteras med uteplatser/balkonger i lägen som inte uppnår bullerriktvärdena men som kan innehålla andra kvaliteter för uteplatser. Bedömningen är att det är visat att ett genomförande av planen kan göras på ett sätt som uppnår riktvärdena för buller. För att säkerställa att ett genomförande inte riskerar överskrida riktvärden för buller regleras planen med bestämmelser om buller i enlighet med gällande riktvärden.

6.7.3. Risk för olyckor

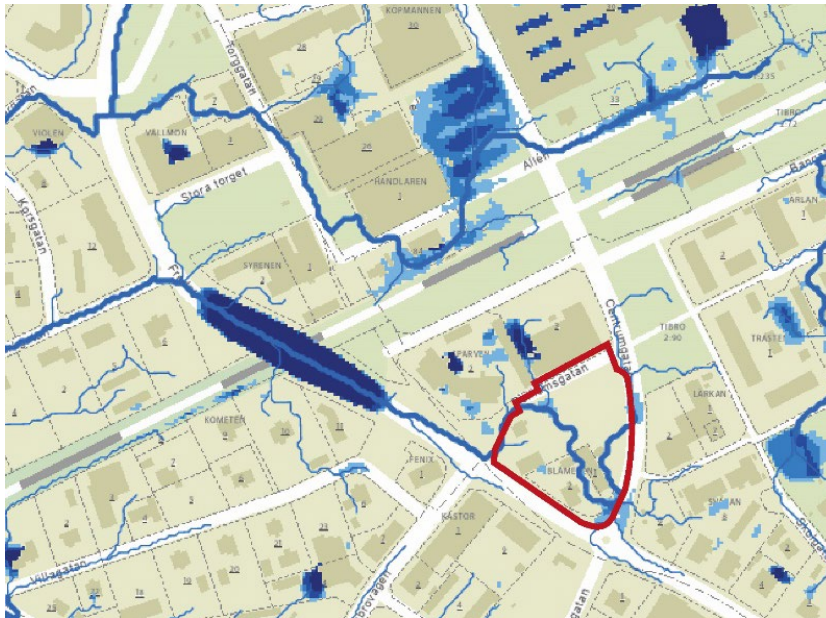
Det finns inga trafikleder för farligt gods i närheten till planområdet. Risk för olyckor bedöms inte som relevant för planförslaget.

6.7.4. Risk för översvämning och skyfall

En skyfallsanalys har genomförts som underlag för kommunens översiktsplan, med fokus på de nya exploatering- och insatsområden i tätortsområdena Tibro och Fagersanna.

Enligt skyfallskarteringen utgör inte aktuellt planområde ett område som riskerar att översvämmas vid kraftigt regn (100-årsregn). Det regn som faller inom planområdet följer avrinningsvägar mot nordväst längs med Storgatan/Fredsgatan. Detta avrinningstråk leder vattnet mot Tibrobäcken och vidare till Tidan.

Längs med avrinningsstråket kan vatten vid ett 100-årsregn samlas i den nedsänkta del av Fredsgatan som ligger i det avrinningsstråk som planområdets dagvatten leds till.



Planområdet markerat med röd linje. Område där vatten ansamlas vid skyfall syns längs med Fredsgatan i nordöst.

Konsekvenser

Planområdet bedöms inte vara riskområde för översvämningar till följd av skyfall. Vid ett genomförande av planen bedöms inte skyfallsrelaterade säkerhetsrisker inom planområdet öka. Bedömningen görs utifrån områdets avrinning, där instängda ytor eller andra platser då vatten kan ansamlas inte uppstår till följd av genomförandet.

Ett genomförande av planen kan innebära en ökning av andelen hårdgjorda ytor samt takytor, vilket kan förväntas öka avrinningen från området vid skyfall. Om avrinning fortsatt sker i enlighet med skyfallskarteringen, ökar avrinningen mot nordväst. De ytor dit vattnet avrinner utgörs inte av känslig markanvändning eftersom flödesstråken går längs med befintliga gatustråk tills de når Tibrobäcken.

Den nedsänkta del av Fredsgatan som ligger i det avrinningsstråk som planområdets dagvatten leds till är ett riskområde för vattenansamling vid skyfall. Nu aktuellt planförslag bedöms inte ha en sådan påverkan på detta område som utgör grund för specifika planbestämmelser om fördröjning av skyfallsvatten innan det når avrinningen mot Fredsgatan. Den relativt marginella ökning som ett genomförande detaljplanen kan utgöra bedöms kunna hanteras genom tekniska lösningar vid riskområdet längs med Fredsgatan.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra risker för framkomligheten till området utifrån skyfall och översvämningrisk. Området är lokaliserat centralt i Tibro och kan nås från flera håll. Utifrån skyfallsanalysen har området fortsatt god tillgänglighet vid ett 100-årsregn.

6.7.5. Risk för ras och skred

Planområdet är förhållandevis platt. Enligt SGU:s kartlager för jordskred och raviner finns det inom planområdet ingen registrerad ras- och skredrisk.

6.8. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inför framtagande av aktuellt planförslag på fastigheterna Blåmesen 1, Blåmesen 2 och Tibro 2:90. Undersökningen syftar till att tolka markförhållandena samt ge grundläggnings och schaktförutsättningar i området.

Topografin är plan. Inmätta borrhäls punkter varierar mellan ca +113,8 och +114,1. Översiktligt består jorden inom området av fyllnadsmaterial av grusig sand och siltig sand ovan skiktad siltig lera vilandes på morän. Stopp med slagsondering har erhållits mellan 16,1 – 18,3 meter under markytan, motsvarar nivåer mellan +96 och +98.

Grundvattenytan ligger enligt nyinstallerat grundvattenrör ca 8 meter under markytan, motsvarande nivå + 106,9. Detta ligger djupare än förväntat vilket ger fog till att misstänka att röret har bristande funktion. Sannolikt ligger grundvattenytan i enlighet med den på grannfastigheterna på ca 4,2 till 4,5 meter under markytan, motsvarande nivå + 109,7 till +109,8.

För befintliga förhållanden föreligger inga stabilitetsproblem. Om förändrade projektförutsättningar skulle uppstå som medför större koncentrerade laster i byggnadsskede eller djupare schakter än planerat ska stabiliteten utredas av sakkunnig.

Grundläggningsförutsättningar

Byggnader på tomten rekommenderas att grundläggas på spetsbärande betong eller stålrörspålar som stoppslås i fast friktionsjord eller mot berg. Medellängd på pålar uppskattas till cirka 18 meter.

Golvtytor rekommenderas att utföras fribärande. Möjligheter till plattgrundläggning finns vid kompletterande sondering/provtagning.

Konsekvenser

Enligt resultatet från den geotekniska undersökningen föreligger inga stabilitetsproblem för ett genomförande av detaljplanen.

Förutsättningarna för grundläggning som redovisas i undersökningen bedöms vara tillräckliga för bedömningen om att marken är lämplig för den planerade användningen. Slutgiltigt utförande av grundkonstruktioner bestäms i samråd mellan konstruktör, geotekniker och markprojektör.

6.9. KULTURMILJÖ**6.9.1. Kulturhistoria**

Planområdet är utpekad i Tibros kulturmiljöprogram som en bebyggelsemiljö som utgörs av unik träarkitektur från tidigt 1900-tal som vittnar om den tid då bostadsnära möbelfabriker växte fram och var ett dominerande inslag i Tibro.

Kvarteret består enligt kulturmiljöprogrammet av två villabostäder, två verkstäder samt en ekonomibyggnad. De två villabostäderna har dock haft andra användningar än bostad under en lång tid. Byggnaderna har bland annat använts för affär- och föreningsverksamhet.

Byggnaderna ingick tidigare i kvarter Lärkan men under 1990-talet drogs Centrumgatan om, tvärs genom kvarter Lärkan, vilket medförde att kvarteret delades i två, varpå nu aktuellt planområde kom att benämnas som kvarteret Blåmesen.

Storgatan har även fått en rakare dragning och breddats mot kvarter Blåmesen, vilket har medfört att bostadshuset inom fastigheten Blåmesen 2 samt verkstadsbyggnaden inom Tibro 2:90 idag ligger dikt an mot trottoar/gata.

Bostadshuset i området påvisar nationalromantiska stildrag. Huset inom Tibro 2:90, Ottosonska villan, är i två våningar med vinkelformad plan, gulmålad liggande panel, vita knutar, delvis grönmålade korspostfönster och sadeltak i vinkel. Tillhörande verkstadsbyggnad är i 1,5 plan med liggande grönmålad brädpanel, frontespis på långsidan samt två till tre luftfönster med spröjs som är vit och gulmålade.

Bostadshuset inom Blåmesen 2 är i 1,5 våning med rektangulär planlösning och med frontespis. Fasaden är ljus med liggande träpanel och rödmålade korspostfönster. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt lertegel med taksprång som har profilerade taktassar.

Ekonomibyggnaden inom samma fastighet är placerad i vinkel mot norr i 1,5 plan med rödmålad profilerad lockläkt och tegelklätt sadeltak. Den har blåfärgade ladugårdsdörrar och fönster med sex rutor.

Tillhörande verkstadsbyggnad, inom fastigheten Blåmesen 1, är i 2 plan med delvis rödmålad panel med lockbrädor och vitmålade fönster med spröjs. Byggnaden har senare blivit tillbyggnad mot söder, med en affärslokal i 1 plan.



Ottosonska villan



Verkstadsbyggnad tillhörande Ottosonska villan



Byggnaderna i de södra delarna av planområdet

Alla fem byggnader inom planområdet är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla i Tibro kommunen kulturmiljövårdsprogram. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas.

Förvanskningförbudet är inget förändringsförbud. Det är de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade. Klarlägger och respekterar man värdena kan man ändå ofta utföra olika åtgärder för att kunna använda byggnaderna.

Förvanskningförbudet gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört, och oberoende av om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte. Rivning av en hel byggnad är dock inte att betrakta som en förvanskning, eftersom det efter utförd åtgärd inte finns någon förvanskad byggnad. Att förvanskningförbudet i sig inte kan anses medföra något rivningsförbud framgår också indirekt av hur plan- och bygglagens ersättningsbestämmelser har utformats.

Konsekvenser

Nu aktuellt planförslag möjliggör såväl bevarande av befintliga byggnader och bebyggelsestruktur som nybyggnation inom området. Planen skyddar Ottosonska villan, som bedöms ha högst skyddsvärde och unika detaljer, genom varsamhetsbestämmelse som syftar till att tydliggöra byggnadens utmärkande karaktärsdrag.

Bebyggelsen inom planområdet beläggs inte med planbestämmelse om rivningsförbud. Det krävs dock alltid rivningslov för att riva byggnader inom detaljplanerat område, vilket även innebär att kommunen har möjlighet att neka rivningslov för att riva en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens kulturhistoriska värde. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan.

6.9.2. Fornlämningar

Det finns ingen registrerad fornlämning inom eller i anslutning till planområdet.

6.10. FYSISK MILJÖ

6.10.1. Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget i centrala Tibro. Inom området finns idag fem byggnader i 1-2 våningar. Norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av två byggnader från 2012, med fem våningar. Till dessa finns lägre komplementbyggnader. I samma område finns en större, relativt låg, matbutik med tillhörande parkeringsyta. Ytterligare norr om planområdet finns centrumbebyggelse i form av affärs- och centrumverksamheter, delvis i en galleria, bostäder i flerbostadshus samt tillhörande tog och parkeringsytor. Byggnaderna i centrala Tibro är i huvudsak uppförda i 2–4 våningar.

Orten Tibro omges av relativt stora grönområden med skog som fortsätter in i tätorten. Träd och buskar finns integrerat i stadsmiljön i både spridd och samlad omfattning.

Nu aktuellt planförslag möjliggör en förtätning av bebyggelsen inom planområdet, samt en höjddreglering som möjliggör upp till 5 respektive 8 våningar.

Konsekvenser

Planens reglering möjliggör byggnader som är högre än övriga bostadsbyggnader i Tibro idag, vilket kan uppfattas som en betydande förändring av stadsbilden. Områdets läge gör dock att det bedöms som en lämplig plats för högre byggnader och att det inte innebär en olägenhet eller konflikt med andra intressen i och kring området.

Planområdets flexibilitet gör att det bör, och avses, vara av stor vikt att genom markanvisning eller annan dialog med exploatörer i området säkerställa att byggnation görs med hög kvalitet såväl gällande utformning som utförande.



Exempel på volymer med 15 meter i nockhöjd inom planområdet längs med Fredsgatan/Storgatan.

6.10.2. Gestaltning

Tibro kommun anser att en gestaltning med hög ambitionsnivå är av stor betydelse inom planområdet. För att säkerställa en god utformning bedöms det dock inte nödvändigt att införa ytterligare regleringar i detaljplanen utöver reglering av exploateringsgrad och nockhöjd. Dessa regleringar säkerställer att volym och skala fortsatt går i linje med områdets karaktär i stort. Nu aktuell detaljplanen utformas med flexibilitet för att möjliggöra en öppen dialog mellan kommunen och eventuella exploatörer. Genom detta angreppssätt kan en god gestaltning uppnås på flera olika sätt, vilket ger utrymme för en variation av lösningar och anpassning till platsens förutsättningar och marknadens behov.

Det är eftersträvänsvärt att gestaltningen tar hänsyn till kulturmiljön i området, men även detta kan göras på olika sätt, vilket ytterligare understryker möjligheten till en flexibel plan.

Den höga ambitionsnivån gällande gestaltning avses säkerställas genom dialog, avtal och eventuellt markanvisning, vilket ger kommunen möjlighet att påverka projektens utformning och säkerställa att de harmonierar med kommunens vision för området.

Konsekvenser

I en mindre ort, som Tibro är, behöver avvägningar av intressen kunna göras utifrån såväl de förutsättningar som vi bedömer i detaljplanearbetet som de förutsättningar som finns vid tidpunkt för markanvisning, försäljning och exploatering. Risken är annars att en detaljplan reglerar bort möjligheten till utformning och gestaltning av området som kan hålla mycket hög kvalitet.

6.10.3. Skuggstudie

Planområdet är beläget i centrala Tibro, vilket medför att det är av vikt att utreda planens påverkan på omkringliggande områden. Förtätning i en stadsmiljö innebär ofta ökade byggnadsvolymer och byggnadshöjder, vilket medför en ökad skuggning. Detta är aspekter man får räkna med som boende i en stadsmiljö. Dock ska tillkommande bebyggelse inte skapa betydande olägenheter eller kraftigt försämra sol- och skuggförhållande för befintlig bebyggelse.

För nu aktuell plan har en skuggstudie tagits fram för att undersöka påverkan på omkringliggande bebyggelse. I studien har bebyggelse inom planområdet simulerats i en omfattning som bedöms som nära nog ett maximalt utnyttjande av byggrätten, med höjder på 15 respektive 25 meter i enlighet med planens reglering. I simuleringen är Ottosonska villan kvar för att undersöka påverkan även på den boendemiljön vid ett bevarande.

De datum och tidpunkter som har valts för skuggstudien utgörs av vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning samt vintersolstånd. En variation av klockslag har valts, anpassade efter solens upp- och nedgång.

20 mars
09.00



12.00



15.00



17.00



21 juni
09.00



12.00



15.00



17.00



22 september
09.00



12.00



15.00

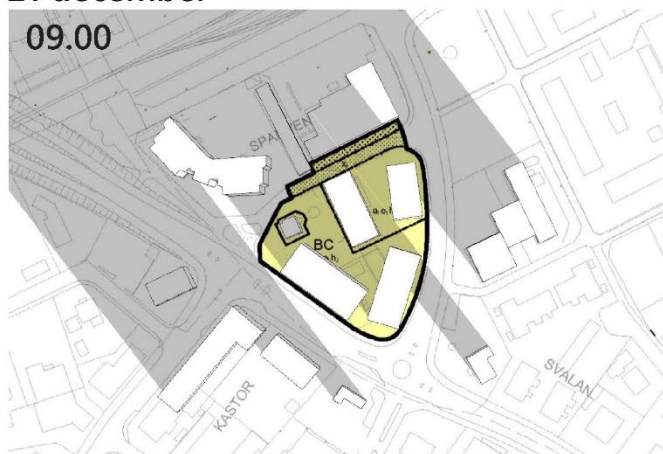


17.00



21 december

09.00



12.00



14.30



Resultat och konsekvenser

Skuggstudien visar, som förväntat, en ökning av skuggning vid ett genomförande av planen. Områdets placering gör dock att skuggning från tillkommande bebyggelse i huvudsak berör befintlig bebyggelse norr om planområdet, vilket beror på solens rörelse från öst mot söder och väster samt avståndet mellan planområdet och omkringliggande bebyggelse.

Planförslaget möjliggör en nockhöjd på upp till 25 meter i planens nordöstra delar. Dessa byggnader kan medföra relativt stora skuggningar av omkringliggande mark och byggnader. Byggrättens placering är därför vald med hänsyn till att de ytor som berörs av skuggningen endast i mindre omfattning berör bostäder och i huvudsak berör närliggande butiksbyggnad, som inte har några fönster mot planområdet och inte heller några uteplatser tillhörande verksamheten.

Inom planområdet regleras nockhöjden inom övrig byggrätt till 15 meter, vilket ligger i linje med bostadshusen norr om planområdet. Genom nockhöjden på 15 meter och byggrättens placering säkerställs att bostäderna norr om planområdet endast berörs av förmiddagsskuggning (fram till ca 11.30) och att detta sker under vinterhalvåret. Detta gäller även vid rivning av Ottosonska och ersättning med byggnad med 15 meters nockhöjd.

Vid ett bevarande av Ottosonska villan kan nya byggnader ge en ökad skuggning av bostaden. Byggrätten med 25 meter i nockhöjd har dock ingen skuggpåverkan på Ottosonska eftersom dess placering gör att tillkommande byggnader inte blockerar solen i riktning mot byggnaden. Byggrätten söder och sydost om Ottosonska kan dock ge en påverkan beroende på nyttjandegrad av byggrätten och byggnadernas placering. Planens flexibilitet ger goda möjligheter till placering och nyttjande av byggrätten på ett sätt som fortsatt säkerställer ett gott förhållande mellan sol- och skuggning av byggnaden och tomten kring Ottosonska.

Det bedöms inte finnas behov av ytterligare reglering av planen med hänsyn till sol- och skuggningsaspekten.

6.11. TRAFIK**6.11.1. Motortrafik**

Områdets centrala läge gör att det finns god tillgänglighet till området. Planområdet nås från Polhemsgatan, som leder in i området från Centrumgatan, öster om området. Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas inför bygglovsskedet.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget kan antas medföra en ökning av trafik på närliggande gator. Planens begränsade omfattning på ett redan bebyggt område medför att ökningen bedöms vara liten och inte utgör någon betydande skillnad i trafikmängd eller eventuella störningar kopplade till motortrafik.

6.11.2. Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget i centrala Tibro och ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

6.11.3. Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge i Tibro medger goda förutsättningar för användning av kollektivtrafik. Tibro busstation är belägen cirka 300 meter från planområdet.

6.11.4. Parkering

Detaljplanen möjliggör parkering inom kvartersmarken. Markparkering bedöms som lämpligt utifrån områdets förutsättningar.

6.12. SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Centrala Tibro präglas av en småstadskaraktär där närheten mellan bostäder, handel, service och rekreationsområden skapar goda förutsättningar för social samverkan och trygghet. Kommunens centrum fungerar som en naturlig mötesplats för invånare i olika åldrar och livssituationer.

Tibro står dock inför demografiska förändringar med en åldrande befolkning och ett behov av att attrahera och behålla yngre invånare.

En central utmaning är att säkerställa en blandning av bostäder som passar olika målgrupper och ekonomiska förutsättningar. Därför är det viktigt att det centrala Tibro utvecklas med fokus på att erbjuda en variation av bostadsformer, från hyresrätter till äganderätter, och att dessa integreras med service och grönområden.

Nu aktuell plan möjliggör bostäder och centrumverksamheter i centrala Tibro. Området bedöms inte ha ett högt socialt värde idag som går förlorat genom planläggningen. Beroende på exploatering och framtida användning av området efter ett genomförande av detaljplanen kan olika sociala förutsättningar uppstå på platsen.

Tillgängligheten till området är god och planläggningen bedöms inte skapa begränsningar eller hinder för någon del av befolkningen i Tibro.

5.12.1. Barnkonsekvensperspektiv

Planområdet bedöms inte ha någon betydande konsekvens för barn. Området möjliggör framtida bostäder där barn kan vara bosatta, vilket bedöms som lämpligt utifrån områdets läge och tillgänglighet.

6.13. TEKNIK

6.13.1. Vatten- och spillvattennät

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och ansluts till befintligt ledningsnät.

6.13.2. Dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägare ansvarar för avvattning av sin fastighet. Detaljplanen bedöms ha förutsättningar att omhänderta områdets dagvatten utan behov av reglering i detaljplan.

6.13.3. Fjärrvärmenät

Planområdet ligger i anslutning till befintligt fjärrvärmenät och kan anslutas till det.

6.13.4. Elnät

Tibro Elnät AB är nätägare i Tibro tätort. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

6.13.5. Fibernät

Tibro energi AB har kommunens uppdrag att erbjuda medborgarna fiberanslutning via stadsnätet.

6.13.6. Telenät

Skanova ansvarar för telenätet som ansluter till planområdet.

6.13.7. Avfall

Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun. När obebyggda fastigheter byggs ut ska avfallslösningar tas fram i samråd med AÅS.

6.14. SERVICE

Planområdet ligger i centrala Tibro där det finns både offentlig och kommersiell service.

7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.1. Förändringar

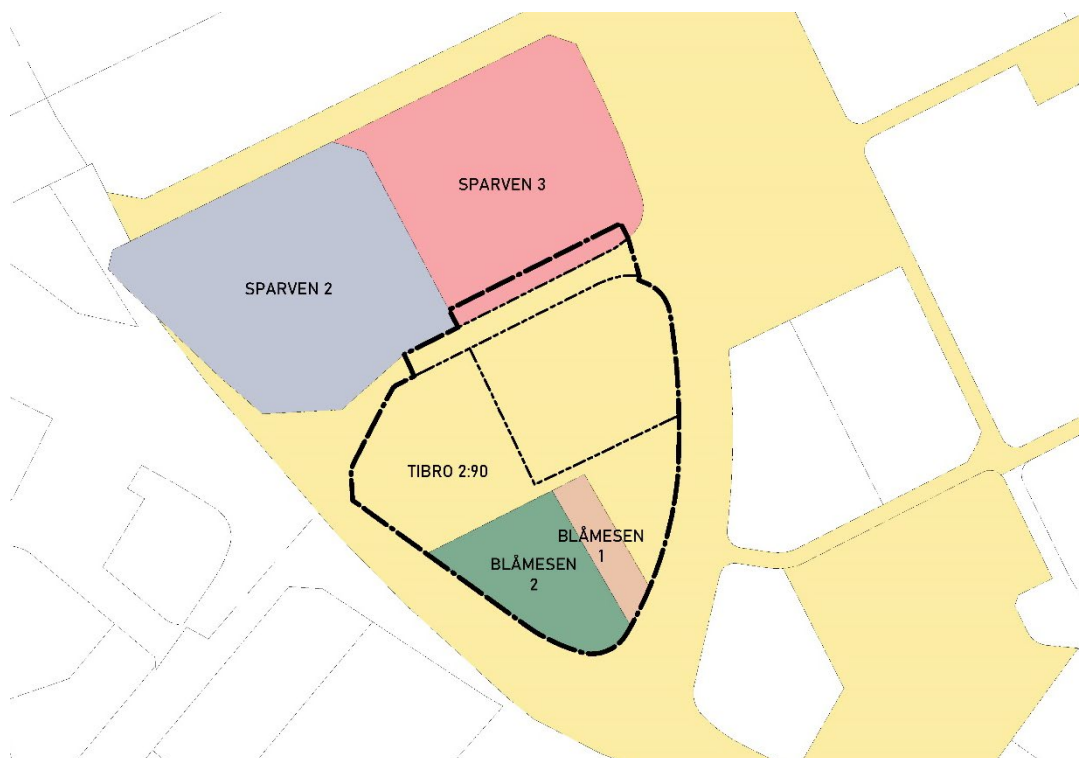
Planområdet omfattar del av fastigheten Tibro 2:90, samt fastigheten Blåmesen 1 och 2 och delar av fastigheten Sparven 3.

Planens flexibilitet medför att ett genomförande är möjligt såväl i enlighet med gällande fastighetsindelning som med en förändrad fastighetsindelning.

Vid ett genomförande kan det förmodas bli aktuellt att bilda en eller flera nya fastigheter för den kvartersmark inom planområdet som ingår i nuvarande fastighet Tibro 2:90.

Den mark som idag ingår i fastigheten Sparven 3 är i gällande detaljplan planlagd för centrumverksamhet, vilket genom nu aktuell detaljplan kompletteras med bostadsanvändning. Eventuell fastighetsreglering eller avtal om nyttjande av marken förutsätter överenskommelse med fastighetsägare.

Blåmesen 1 och 2 kan, men måste inte, regleras till en större gemensam fastighet.



Gällande fastighetsindelning. Planområdet, användningsgränser samt egenskapsgränser markerat med svarta linjer.

7.1.2.Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbeteckning Fastighetsägare Kvm inom planområdet	Planläggs för	Förändring och konsekvens
Del av Tibro 2:90 Tibro Kommun 4243 kvm	Bostadsmark & Centrumverksamhet Gatumark	Den del av fastigheten som planläggs är i gällande plan i huvudsak i kvartersmark för bostadsanvändning. En mindre del är i gällande planer reglerad som lokalgata. Marken inom planområdet planläggs nu för bostadsanvändning och centrumverksamhet, samt gatumark. Den del av fastigheten som ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark kan regleras till annan lämplig fastighet alternativt bilda en ny fastighet.
Blåmesen 1 327 kvm	Bostadsmark & Centrumverksamhet	Fastigheten planläggs för bostadsmark och centrumverksamhet. Fastigheten kan kvarstå i nuvarande omfattning eller regleras till annan lämplig fastighet.
Blåmesen 2 1048 kvm	Bostadsmark & Centrumverksamhet	Fastigheten planläggs för bostadsmark och centrumverksamhet. Fastigheten kan kvarstå i nuvarande omfattning eller regleras till annan lämplig fastighet.
Del av Sparven 3 239 kvm	Bostadsmark & Centrumverksamhet	Del av fastigheten planläggs för bostadsmark och centrumverksamhet. Fastigheten kan kvarstå i nuvarande omfattning eller regleras till annan lämplig fastighet.

7.2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.2.1. Ansvarsfördelning

Tibro kommun äger delar av marken inom planområdet. Den mark som planläggs som kvartersmark avses säljas till exploatör när ett genomförande blir aktuellt.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken.

Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom fastigheten samt anläggning och drift av privata vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt.

7.2.2. Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att, under en begränsad tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunalägt markområde avsett för bebyggelse. En markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal kan tecknas i olika skeden av en exploateringsprocess. Ett markanvisningsavtal fullföljs, under förutsättning att givna villkor uppfylls, genom ett marköverlåtelseavtal och/eller köpekontrakt.

Om kommunen avser genomföra markanvisning ska planbeskrivningen redovisa markanvisningens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal. Den beskrivning av markanvisningen som redovisas i planbeskrivningen är dock preliminära och genomförandet kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Markanvisningsavtal kan bli aktuellt att upprätta mellan Tibro kommun och blivande exploatör/fastighetsägare inom nu aktuellt planområde. Intentionerna med ett markanvisningsavtal för hela eller delar av planområdet är att säkerställa hög kvalitet gällande såväl utformning som genomförande av byggnation inom området. Områdets läge och karaktär gör att det bedöms vara av vikt att inte sälja marken till exploatör utan att kommunen har fått vara delaktig och godkänt de förslag till byggnation som avses genomföras.

Markanvisning avses ske i enlighet med Tibro kommuns riktlinjer för detta. Riktlinjerna anger bland annat att:

- Markanvisningar i Tibro kommun är tidsbegränsade, vanligtvis till ett år, räknat från det att det politiskt godkända avtalet vunnit laga kraft. I de fall den anvisade marken redan omfattas av en detaljplan avtalas löptiden utifrån förutsättningarna för den aktuella markanvisningen. Om ett köp inte kan genomföras inom denna tid ska markanvisningen återgå utan att byggherren får någon ersättning eller kompensation. En förlängning kan medges, under förutsättning att förseningen inte beror på byggherren. Ska en förlängning ske måste detta göras skriftligen och godkännas av kommunen.

- Markanvisningen kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra överenskommet projektet inom utsatt tid eller med avsedd utformning. Ett återtagande ger inte byggherren någon rätt till ersättning.
- Markanvisningen får inte överlåtas till en annan byggherre utan skriftligt medgivande från kommunen. Detta gäller även om överförandet sker till närstående bolag så som dotterbolag.
- Kommun har rätt att bestämma val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Kommunen kan också ställa krav på sociala hänsynstaganden.
- Kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en markanvisning om inget uppfyller ställda krav.
- Kommunen kan ställa krav på inom vilken tid som bebyggelse på kvartersmark ska påbörjas och avslutas.
- Grunden för val av metod är att Tibro kommun alltid, i varje situation, ska kunna tillvarata kommunens samlade intressen på bästa sätt och genomföra det planerade projektet på marknadsmässiga villkor. I Tibro kommun används direktanvisning, enklare jämförelseförfarande eller anbudsförfarande.

Konsekvenser

Genom att använda markanvisning kan detaljplanen hållas flexibel i större utsträckning, för att möjliggöra en större variation av utformningsförslag, då det bedöms finnas flera sätt att utveckla och bebygga området på ett sätt som tar hänsyn till värdena i och kring planområdet. Konsekvenserna av ett markanvisningsavtal bedöms ge en positiv kontroll av genomförandet av planen för såväl kommunen och dess medborgare, som för den exploatör som önskar bebygga marken och får möjlighet att under markanvisningen utveckla förslag och förhandla med kommunen för att nå en marköverlåtelse.

7.2.3. Tidplan

Detaljplanearbetet påbörjades under oktober 2024 och avses vinna laga kraft under kvartal 4, 2025.

7.3. TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1. Tekniska åtgärder

Planområdet är beläget i centrala Tibro, vilket medför att infrastruktur i form av va-nät, elnät, stadsnät, fjärrvärmenät samt trafikinfrastruktur är väl utbyggt och tillgängligt för anslutning av tillkommande verksamheter.

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte några betydande tekniska åtgärder i eller kring området.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

7.3.2. Utbyggnad vatten och avlopp

Tibro kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplan och i omgivande områden. Tibro kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Befintliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan. Med hänsyn till byggnadernas placering kan detta innebära ytterligare brandposter inom planområdet.

7.4. EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1. Planekonomisk bedömning

Framtagande av detaljplanen, inkl. erforderliga undersökningar, bekostas av Tibro kommun.

Planförslaget bedöms som ekonomiskt genomförbart. Inga utbyggnader av teknisk infrastruktur krävs då detta finns utbyggt i området.

7.4.2. Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

8. PLANERINGSUNDERLAG

8.1. KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan Tibro, antagen 2021
- Centrumutvecklingsplan, antagen februari 2024
- Kulturmiljöprogram, antaget 2023
- Stadsplan 031: Stadsplan för centrala delen av Tibro Köping i Skaraborgs län. Fastställd 1952
- Detaljplan 157: Detaljplan för del kv. Sparven mm. Laga kraft 2010
- Detaljplan 158: Detaljplan för Sparven 1 och 2 mm. Laga kraft 2011
- Objektiv skattning av luftkvaliteten i Tibro kommun 2022 Luftvårdsförbundet för Västra Sverige- Luft i Väst, 2023-06-01.

8.2. UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

Översiktlig undersökning av mark och grundvatten i planprocess Blåmesen 1&2 samt del av Tibro 2:90, Structor Miljöteknik AB, 2024-12-09

Markteknisk undersökningsrapport samt Projekterings PM – Kv. Blåmesen 1&2, Tibro, VAP, 2024-11-22

9. Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanprocessen innebär en prövning i enlighet med Plan- och bygglagen, samt i viss omfattning även annan lagstiftning som t.ex. miljöbalken. Alla formella prövningar kan emellertid inte alltid göras under själva planprocessen. När en plan har fått laga kraft och ska genomföras kräver vissa åtgärder ibland prövning enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen innan dessa kan påbörjas.

De prövningar som redovisas nedan behöver inte vara uttömmande då även andra prövningar kan aktualiseras beroende på hur och när genomförandet av planen sker.

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning:

9.1. FORTSATT PRÖVNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden överensstämmer med den detaljplan som gäller på platsen. Utöver prövningen mot detaljplanen ska åtgärden även prövas mot vissa andra krav i plan- och bygglagen, PBL.

9.2. PRÖVNING ENLIGT FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN, ANLÄGGNINGSLAGEN OCH/ELLER LEDNINGSRÄTTSLAGEN

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

9.3. PRÖVNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid undersökning av planområdet har föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning hittats. Planområdets syfte är att möjliggöra för boende, detta innefattar att området bör saneras till riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Vid efterbehandling av förorenade områden ska en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till nämnden minst sex veckor innan arbetet är tänkt att starta.

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken.