

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för **Del av Baggebolet 1:80 m fl**

TIBRO, Tibro kommun

Samhällsbyggnad – sept 2017

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (tillkommer efter samrådet)
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Detta innebär att planen i första skedet ställs ut för samråd. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och dessa leder eventuellt till bearbetning av planen. Därefter ställs planen ut för underrättelse/granskning och granskningsyttrandena sammanställs i ett granskningsutlåtande. Yttrandena kan leda till smärre revideringar av planen utan att denna behöver ställas ut på nytt. Om yttrandena däremot skulle medföra omfattande bearbetning kan det bli aktuellt att ställa ut planen en andra gång. Slutligen antas planen av Byggnads- och trafiknämnden. Antagandebeslutet kan överklagas till länsstyrelsen i första instans. Planen vinner laga kraft efter ca 4 veckor om antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar i första hand till att medge friliggande bostadshus på mark som i gällande FÖP (Fördjupad översiktsplan från 2003) är avsedd för bostäder i småhus. En bebyggd fastighet ingår och får utfart via ny gata.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken – miljöbalkens bestämmelser gällande hushållning med mark- och vattenområden.

3 kap MB omfattar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 1 § 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 skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Kommentar: Planförslaget innebär att mark används för bostäder i enlighet med kommunens översiktliga planering. Närhet till blivande F-9 skola är en kvalitet som gör området lämpligt för småhus. Jordbruksmarken inuti tätorten, vilken tidigare har köpts in av kommunen för bostadsändamål, är av marginell betydelse.

Kommentar: Tibro kommun berörs inte av 4 kap MB.

5 kap MB omfattar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för luftföroreningar, buller och vatten.

Kommentar: Planförslaget innebära att belastningen på miljön ökar något på grund av den trafik som alstras av boende i området. Miljö kvalitetsnormer för luft och ljud överskrids ej och miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten äventyras ej. Se även kapitel ”Störningar”.

PLANDATA

Läge, areal och markägarförhållanden

Planområdet ligger centralt utmed Fågelviksleden i den södra delen av Tibro tätort. Avståndet till de centrala torgen och Gallerian är ca 0,8 km. Planområdet gränsar i väster till en befintlig GC-väg som binder samman Hörnebo med tätorten i övrigt. I sydost angränsar skogs- och åkermark, i öster en befintlig gårdsfastighet och i norr Fågelviksleden. Planområdets areal är ca 4,8 hektar. All mark inom planområdet, med undantag av den privata fastigheten Baggebolet 1:64, ägs av Tibro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Tibro tätort, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-27, § 51. Området är i denna plan redovisat för framtida bostäder i småhusform.

Detaljplaner

Markområdet är inte tidigare planlagt. I väster angränsar plan 96 (bostäder) och en pågående plan för en ny F-6 skola. Då den nya planen vunnit laga kraft utgår huvuddelen av plan 96. I norr angränsar plan 93 från 1973 för Fågelviksleden.

Miljökonsekvensbeskrivning - behovsbedömning

Ett ca 4 ha stort åkerområde tas i anspråk för bostäder. Förändringarna bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behövs ej.

Kommunala beslut

Byggnads- och trafiknämnden har, 2017-05-23, gett förvaltningen i uppdrag att upprätta plan som medger villatomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av öppen och odlad åkermark. Åkermarken omges av vegetation på flera sidor. Mest påtaglig är den vid fastigheterna Fågelviken 2:1 i öster och vid Baggebolet 1:64 i söder. Se ortofoto nedan.



Planområdet sett från söder. En ny F-6 skola planeras väster om planområdet

Förändring

Åkermarken kommer att ersättas av trädgårdar med varierande inslag av gräsmattor och planterad vegetation.

Geotekniska förhållanden

Marken undersöktes översiktligt av K-Konsult 1981. Den geotekniska undersökningen visar att marken överst består av en ca 1,5-2,5 m djup torrskorpelera och därunder halvfast lera med siltskikt ner till mellan ca 5 och 12 m under markytan där fastare skikt tar vid. Marken blir successivt bättre mot sydost. Marken bedöms tåla en jämt utbredd last om 30-40 KN/m², vilket inrymmer tvåvånings bostadshus. Grundvattnet påträffades mellan 0,7-1,6 m under markytan.



Hydrologiska förhållanden

Enligt kommunens vattenförsörjningsplan 2011 berör planområdet inte någon prioriterad grundvattenförekomst.

Radon

Kommunens översiktliga material tyder på att radonhalten är låg. Markradonhalten har dock inte undersökts utan bör kontrolleras i samband med kompletterande och mer detaljerade grundundersökningar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt kartredovisningen på länsstyrelsens web-GIS. Det finns ej heller anledning att misstänka föroreningar på grund av tidigare och nuvarande markanvändning i området. Om föroreningar trots allt skulle påträffas vid schakt i området ska detta anmälas till MÖS för samråd och beslut om lämplig åtgärd.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet är förhållandevis platt med undantag av sluttningen ner mot ett dike närmast Fågelviksleden. Marknivån vid diket ligger på ca +111,5 och vid fastigheten Baggebolet 1:64 på ca +119 meter över havet i höjdsystemet RH 2000. Enligt den geotekniska undersökningen föreligger ingen risk för skred i området. Det finns ej heller någon risk för översvämningar där nya bostäder föreslås.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet ligger en mindre gårdsbebyggelse med bostadshus och uthus. Planområdet gränsar till Fågelvikens gård som är avstyckad för bostadsändamål. På fastigheten finns huvudbyggnad ekonomibygnad och ett flertal uthus.

Förändring

Kommunen vill kunna erbjuda och marknadsföra bostadstomter nära den nya skolan. Planen omfattar 17 relativt stora villatomter - den minsta är ca 1200 m². Tomterna ligger med ett undantag grupperade kring en vägslinga. I planen har den befintliga gårdsbebyggelsen på fastigheten Baggebolet 1:64 tagits med och denna angörs från vändplatsen på samma vägslinga. Planen tillåter bebyggelse i två våningar med förhållandevis generöst tilltagen byggnadsarea. Se illustration på nästa sida.



Planillustration

Service

Planområdet ligger, ca 800 m från Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. F-6 skola, eventuellt med fritidshem, kommer att finnas i direkt anslutning till planområdet. Närmaste förskola är Ängen som ligger utmed GC-vägen i norra Hörnebo ca 500 m från planområdet. Skolan och förskolan kan nås via befintlig GC-väg utan korsande biltrafik.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar för bra tillgänglighet i utomhusmiljön, vid entréer och i nybyggda bostadshus. Både utomhusmiljöer och hus förutsätts bli utformade med god tillgänglighet för olika typer av funktionsnedsättning.

Friytor

Storleken på villatomterna innebär att den egna friytan på tomten blir stor. Planområdet gränsar till skogsområden i söder där det också finns ett 2,5 km långt belyst motionsspår. Idrottsplatser finns inom cykelavstånd både i Hörnebo och vid Sportparken.

Gator och trafik

Biltrafik o parkering

Fastigheten Baggebolet 1:64 nås med fordon endast via den befintliga GC-vägen antingen från Hörnebo eller från Fågelviksleden. Lösningen är inte långsiktigt tillfredsställande. Fågelviks gård, utanför planområdet, nås via en liten trädkantad grusväg som ansluter till Fågelvisleden i norr.

Förändring

De nya tomterna föreslås angöras via en ny gata som i norr ansluter till Fågelviksleden i en ny punkt som ersätter befintlig korsning för Fågelviks gård. Grusvägen till gården byggs om så att den får anslutning till den nya gatan. Härigenom ökar inte antalet korsningar med Fågelviksleden. Det befintliga diket överbryggas med trumma eller liten bro.

GCM-trafik

Utmed planområdets västra gräns går en nord-sydlig huvudväg för gång- och cykeltrafik mellan Hörnebo och övriga delar av tätorten. GC-vägen korsar Fågelviksleden planskilt i port.

Förändring

Mellan den nya gatan, som får blandtrafik, och GC-vägen byggs två förbindelser.

Kollektivtrafik

Fågelviksleden trafikeras av reguljär busstrafik öster om Hörnebovägen. Närmaste busshållplats finns vid Gymnasiegatans korsning med Fågelviksleden ca 750 m från



planområdet. Hållplatsen nås via GC-porten under Fågelviksleden. Resecentrum på ca 1,4 km avstånd från planområdet, har ett stort utbud av turer mot främst Skövde och Karlsborg men också mot Hjo. Skolbussar kommer att angöra den nya skolan utmed Hörnebovägen.

Förändring

Behovet av busstrafik bevakas och omprövas efter hur behoven förändras. Vid den planskilda korsningen under Fågelviksleden finns möjlighet att bygga en busshållplats och det skulle visa sig att detta vore en lämplig komplettering.

Störningar

Bostadshusen har placerats 75 meter eller längre från Fågelviksleden. Huvudorsaken är den rekommendation som finns i en riskanalys som gjorts för skoltomten med hänsyn till att Fågelviksleden är en sekundär led för farligt gods. Placeras bostäder mer än 75 m från leden behövs inga avskärmande åtgärder.

Trafikmängden mitt för planområdet har uppmätts till ca 1920 fordon ÅDT år 2013 och tillåten hastighet är 60 km/h. För beräkning har trafiken räknats upp till ca 2300 fordon ÅDT år 2040 inklusive tillkommande trafik från skola och det nya bostadsområdet. Det senare bedöms alstra ca 75 fordonsrörelser per dygn, vilka fördelar sig i båda riktningarna på Fågelviksleden. En bullerberäkning enligt Trivectors beräkningsprogram visar nedanstående värden vid de tomtgränser som ligger närmast Fågelviksleden. Beräkningen visar att gällande riktvärden för trafikbuller kan innehållas med god marginal.

Ekvivalent ljudnivå		Maximal ljudnivå	
Ute	Inne	Ute	Inne
45 (55)	8 (30)	59 (70)	22 (45)

Halterna av olika föroreningar i luften är låga i hela Tibro tätort och bedöms vara bland de lägsta i detta relativt perifera område. Tillkommande trafik förändrar inte denna situation på något avgörande sätt.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet och buller kommer att kunna innehållas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Kommunal spillvattenledning med diameter 300 mm finns framdragen vid befintlig bäck. Dricksvattenledningar finns vid den bebyggda fastigheten inom planområdet och vid Fågelviks gård.

Förändring

De nya tomterna ska anslutas till kommunalt VA-nät och den befintliga gården till spillvattennätet. Vid anslutningen av de nya tomterna kan en pluggad 300-ledning



användas och samordnas med anslutning av skolan. En eller två brandposter ska byggas i det nya villaområdet.

Dagvatten

Området avvattnas via ett dike i norr som har utlopp i Tidan via Tibrobäcken. Nerströms finns ett fördröjningsmagasin som också fungerar som kvävefälla. Diket ingår i markavvattningsföretag 1197 och närområdet kring bäcken utgör båtnadsområde. Uppströms planområdet finns en fördämning som kan höjas vid långvarig och kraftig nederbörd vilket innebär att vattennivåerna nedströms kan regleras.

Förändring

Dagvattnet från det nya området bedöms kunna släppas i diket. Det genomgår då viss rening i öppna diken och fördröjningsmagasin innan det når recipienten Tidan. Den nya bebyggelsen ligger 3,5-4 m över vattengången i diket. Även vid mycket nederbörd, när diket kan svämma över, når vattnet inte de nivåer där bebyggelse föreslås. Bron över diket ska läggas på en nivå som innebär att den inte svämmas över vid höga flöden.

Värme

All uppvärmning väntas ske individuellt. Miljövänliga och energisnåla alternativ ska väljas.

El, IT och tele

Tibro Energi svarar för el- och IT- nät i området. Skanova ansvarar för telenätet.

Förändring

Den nya bebyggelsen kan anslutas till Tibro Energis nät för el och fiber. Nätet kan behöva förstärkas från Ställverksgatan och bör då samordnas med försörjningen till skolan. Det fasta telenätet byggs inte ut längre. Antingen används bredbandstelefoner eller det mobila nätet.

Avfall

AÖS svarar för avfallshanteringen som innebär hämtning vid varje tomt. Utformning av avfallshanteringen ska ske enligt rekommendationer i "Handbok för avfallsutrymmen" och i samråd med AÖS.

Räddning

Angreppsväg vid räddningsinsatser blir den nya gatan som når varje tomt. Hela området kommer att kunna nås inom 100 m från nya brandposter.

KONSEKVENSER AV PLANEN

Bebyggelse/stadsbild

Planen medger en varierad småhusbebyggelse. Ett fullbyggt område bedöms medföra en för området god helhetsverkan trots varierade hustyper. Ny trädgårdsvegetation kommer på sikt att ge området en grönare karaktär än dagens nakna åkermark.

Risker

De boende i den nya bebyggelsen bedöms inte bli utsatt för några risker för hälsa och säkerhet.

Natur- och kulturmiljö

Värdefull natur- eller kulturmark tas ej i anspråk.

Friluftsliv

Planområdet ligger nära områden för rekreation, motion och idrott.

Åker- och skogsmark

Det nya tomtområdet tar i anspråk marginell åkermark inom tätorten. Skogsmark berörs ej.

Trafik och störningar

Planområdet alstrar ca 75 fordonsrörelser per dygn. Trafiken på omgivande gator förorsakar inga störningar som innebär att gällande gränsvärden överskrids.

Miljömål

Inga miljö kvalitetsmål överskrids.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt de reglerna för standardförfarande. Planen beräknas bli antagen av Bygg- och trafiknämnden under början av 2018.

Samråd:	sept - okt 2017
Granskning:	nov - dec 2017
Antagande:	jan - febr 2017
Laga kraft:	febr - mars 2018

Tidplanen ovan förutsätter att det inte inträffar några allvarigare komplikationer under planprocessen och att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Tibro kommun ansvarar för alla åtgärder inom planområdet utom inom enskild tomtmark. Kommunen ansvarar även för icke sålda tomter tills dessa avyttrats medan all byggnation av bostadshus, trädgårdsanläggningar m m sker i privat regi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet ska i princip fastighetsbildas enligt detaljplanens anvisningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tibro kommun svarar för plankostnader och alla kostnader för åtgärder utanför tomtmark, t ex ny fastighetsbildning, ny gata, bro och vändplats, park- och naturmark. Kostnaden för kommunens åtaganden beräknas till ca 5,4 Mkr kronor inklusive fastighetsbildning men exklusive moms. Kostnaden per tomt blir då ca 300 000 kr. Kommunen får intäkter genom försäljning av tomtmark och via avgifter för VA och olika former av tillstånd.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Bygglovplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanelagt område.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt den taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA

Katarina Kjellberg
Mättningsingenjör