SAMRÅDSHANDLING

Maj 2020

TIBRO

ANTAGEN 2020-xx-xx
LAGA KRAFT 2020-xx-xx

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv Alen 2 m fl
(Gamla Smulebergsskolan)

Samhällsbyggnad – Tibro kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. I detta fall hanteras planen enligt så kallat standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planarbetet inleds
Ett förslag till detaljplan, samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning illustrationer m m. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet.

Samråd
Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera kring samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Denna sammanställning får enligt Boverket anstå till granskningsutlåtandet. Planhandlingarna bearbetas om yttrandena så föranleder.

Granskning
Den bearbetade planhandlingen ställs ut och skickas ut för granskning under ca 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande
Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Beslutet kan överklagas och prövas då i första instans av Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan överpröva antagandebeslutet om man inte är nöjd med planens innehåll och utformning. Överprövningen kan leda till att antagandebeslutet upphävs och att planen återförvisas till kommunen för omarbetning.

Laga kraft
Detaljplanen vinner laga kraft ca 4-5 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas eller överprövas.

PLANHANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

	Samråd	*Granskning*	*Antagande*
• Plankarta med bestämmelser	*x*	*x*	*x*
• Plan- och genomförandebeskrivning	*x*	*x*	*x*
• Fastighetsförteckning	*x*	*x*	*x*
• Samrådsredogörelse		*x*	*x*
• Granskningsutlåtande			*x*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för helt ny eller delvis ny användning av kv Alen 2. Den nuvarande skolverksamheten kommer att avvecklas under 2020 och eleverna flyttas över till den nya Baggeboskolan. Förskolan Kullerbyttan kommer att finnas kvar och vid behov byggas ut. Planen syftar även till att skydda en bevarandevärd kulturmiljö. Detaljplanen bör göras så flexibel som möjligt med hänsyn till att den framtida användningen är osäker.

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 en bebyggd fastighet delvis får ny användning och förtätas. Befintliga byggnader, ledningssystem mm får fortsatt användning d v s befintliga resurser tas till vara.

4 kap MB *omfattar särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, huvudsakligen specifika.*

Kommentar: Planområdet berörs inte av 4 kap MB.

5 kap MB *omfattar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för luftföroreningar, buller och vatten.*

Kommentar: Planförslaget innebära sannolikt att den totala belastningen på miljön minskar något jämfört med den nuvarande verksamheten. Buss- och annan skjutstrafik minskar.

Tillgängliga värden för luftföroreningar visar att halterna av förorenande ämnen i centrala delar av Tibro är låga. Föroreningarna beror till stor del på trafiken. Då trafiken är och förblir betydligt mindre i och vid planområdet finns det anledning att tro att miljökvalitetsnormer för luft ej överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms kunna innehållas. Se även beskrivning under rubriken *”Teknisk försörjning”*.

Se kapitel *”Buller från trafik”* angående miljökvalitetsnorm för buller.

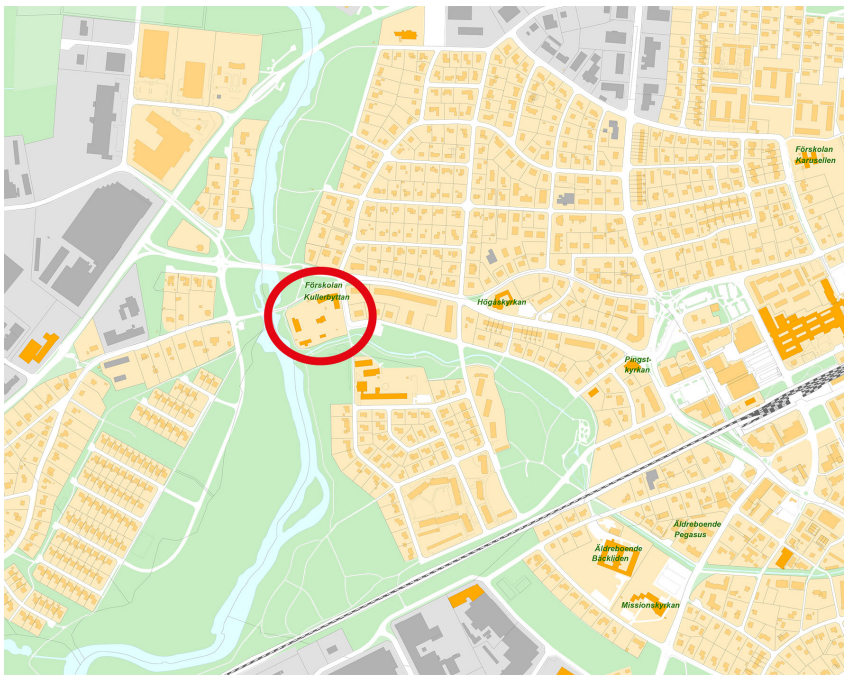
PLANDATA

Ägare

Marken inom planområdena ägs av Tibro kommun.

Läge och areal

Planområdet, ligger ca 1 km väster om Tibro centrum intill Tidan. Det omfattar sammanlagt ca 1,1 ha.



Översikt

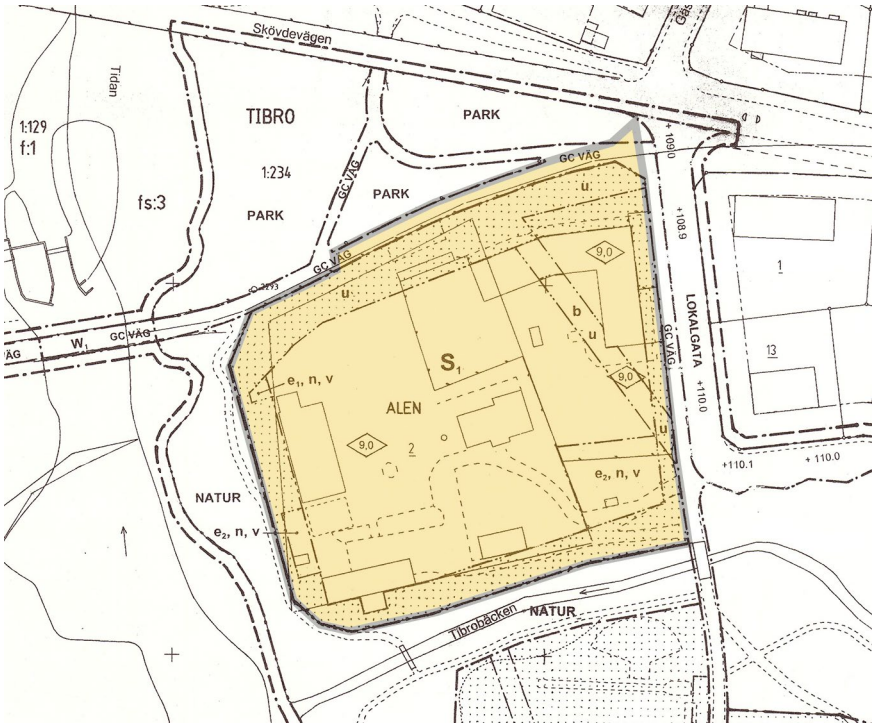
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ingår i Tibros tätortsområde enligt gällande översiktsplan, vilken vann laga kraft 2012-04-21.

Detaljplaner

Föreliggande planering innebär ändringar i detaljplan; Dp 141, Detaljplan för Kv Alen och Nejlikan mm, laga kraft 2005-04-14. Den nya planen ersätter den gamla inom kv Alen 2 och inom del av Brostigen i norr.



Dp 141, med den del som ändras.

Riksintressen, förordnanden m m

Riksintressen

Planområdena ligger inom ”Stoppområde för höga objekt” m h t flygplatsen i Karlsborg. Försvarsmakten hävdar stoppområdet som ett riksintresse enligt MB 3 kap 9 §.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. När ny plan upprättas prövas strandskyddet på nytt inom 100 meter från Tidans strandlinje dvs inom huvuddelen av planområdet.

Fornlämningar

Den gamla stenvalvbron över Tidan, del av Brostigen, idag gång- och cykelväg, utgör en fornlämning (yta) enligt Kulturminneslagen (Riksantikvarieämbetet). Bron, byggd 1917, rustades upp till 100-årsjubileet 2017 med bl a nya räcken som säkrade de gamla stenpelarna.

Övriga värden

Lövträdsområdet utmed Tidan och Tibrobäcken är upptagna i kommunens lövträdsinventering. Hela planområdet ingår i en större värdetrakt för lövträd. Väster om Tidan och söder om stenvalvbron finns värdefull våtmark och värdefullt odlingslandskap. Tidan med strandområden är markerade som en buffertyta för vattenförekomst.

Behovsbedömning och ev miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska enligt miljöbalken 6 kap (2018-01-01) undersöka om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen tyder på att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Resultatet av denna ska redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömning

Föreliggande planändringen sker inom mark som senast planlades för undervisningsändamål 2005. Alen 2 omfattas idag av en flexibel byggrätt och är till stora delar bebyggd eller anlagd som skolgård med lekutrustning, bollplan, hockeybana mm. Praktiskt taget all mark är bearbetad för byggnader och anläggningar. Om rivning, ny- eller tillbyggnader tillkommer sker detta på redan ianspråktagen och bearbetad mark.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan anslutas till samma ledningsnät. Dagvatten avleds till Tidan. Planen föreslår fördröjning/rening av detta vatten, vilket förbättrar vattenkvaliteten.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför överskridande av miljökvalitetsnormer för luft- eller ljudkvalitet på fastigheten eller i omgivningen.

Detaljplanen bedöms därför inte medföra sådana åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej.

Länsstyrelsen kommer att ta ställning till denna bedömning under samrådsskedet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2020-03-25 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan efter ansökan om planbesked från kommunens fastighetschef.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Historik

Hela Smulebergsområdet utgörs av en gammal kommunikationsmiljö - från vadställe och kvarnplats under medeltiden till landsvägsbro och folkskolemiljö vid 1900-talets början. Under 1950-talet vidgades Smuleberg genom nybyggnad av bostäder i områdets utkanter. Bostäderna som helhet präglas, enligt programutkast till Kulturmiljöprogram, av genomtänkt modernism.

1960

1975

Ortofotona ovan visar läget på och kring Alen 2 för 60 respektive 45 år sedan. Vid båda tillfällena gick Skövdevägen på Brostigen och stenvalvbron, Smulebergsskolan, paviljong, uthus och Vita villan fanns medan förskolan ännu inte byggts. 1975 hade Nya Smulebergsskolan med idrottsplats tillkommit söder om Tibrobäcken.

Enligt programutkastet bör följande karaktärsdrag värnas i området som helhet.

- *”Landsvägens böljande sträckning genom området med stenvalvbron och lämningar av kvarnverksamhet norr om bron.*
- *Tibro folkskolemiljö med folkskola, tillhörande lärarbostad och uthus. Bebyggelsens bibehållna äldre karaktär, särskilt folkskolans, synlighet och dominans från omgivningarna.*
- *Medvetet utformade parkmiljöer och naturområden som omger vattendrag och inramar bebyggelse.*
- *Av grönska avgränsat bostadsområde.*
- *1950- talets villor i låg skala med rymliga tomter, ofta fasader i tegel och sadeltak klädda med lertegel.*
- *1950- talets flerbostadshus placerade parallellt samt kring innegårdar i samspel med grönska, putsfasader i varierade men nedtonade kulörer och färgsprakande röda och blå balkongfronter.”*

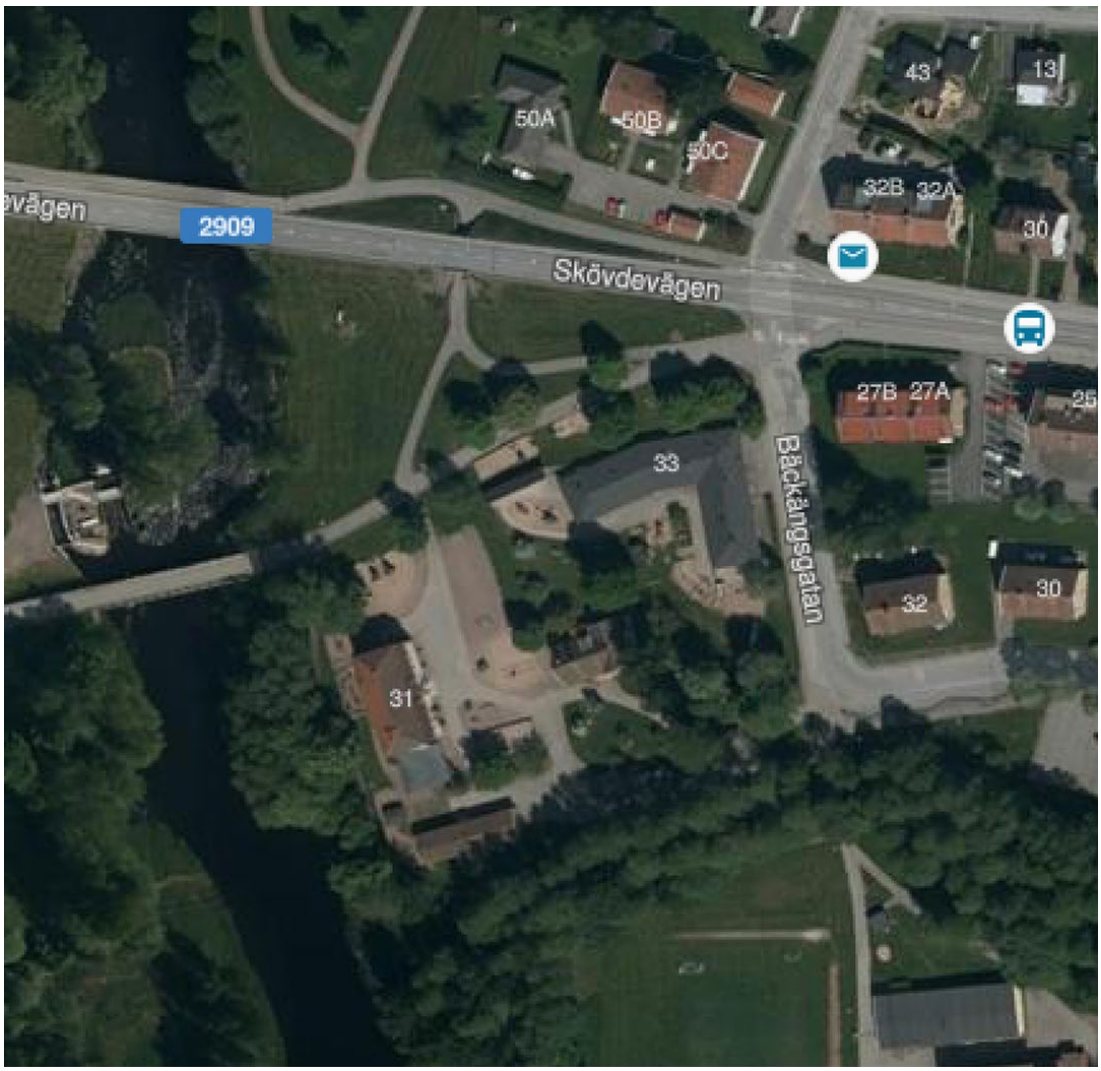
Pågående markanvändning

Ortofotot nedan visar var befintlig bebyggelse ligger och hur marken mellan husen är disponerad inom Alen 2. Utöver de byggnader som beskrivs i nästa kapitel finns ett par mindre förråd/lekstugor i trä och en transformator av betong.

Av fotot framgår att trädvegetationen finns på en kulle i sydost, utmed Tibrobäcken och Tidan samt utmed Brostigen. Många av träden har betydande kronvolymer och har stor betydelse för inramningen av bebyggelsen, för skugga och för luftmiljön.

Av fotot framgår även att fastigheten kan angöras med fordon från Bäckastigen och via Brostigen, som numera är skyltad som GC-väg. Infart från Bäckastigen sker i det syd-östra hörnet av fastigheten eller vid förskolans (hus 33) inlastning. Fotot visar även närmaste reguljära busshållplats. Skolbussar angör vid särskilda fickor på Bäckastigen.

Gång- och cykelförbindelser norrut mot Ånaplan sker via en port under Skövdevägen.



Ortofoto från 2020.

Bebyggelse

Gamla Smulebergsskolan

Befintliga förhållanden

Gamla Smulebergsskolan är inrymd i en tvåplansbyggnad med halv källare. Bruttoarean är ca 600 m^2 i plan 1+2 samt ca 150 m^2 i källaren. Till skolan hör även en skolpaviljong, ett kallförråd, ett väderskydd och ett par mindre förråd för lekutrustning. Se separat beskrivning nedan. Vårterminen (VT) 2020 finns här 4 st F-3- klasser med ca 70 barn och fritidshem under icke skoltid. Skolverksamheten kommer att flyttas inför höstterminen (HT) 2020, vilket innebär att samtliga lokaler blir tomma.

Smulebergsskolan ingick i en skolsatsning som startade på 1880- talet med beslut om att bygga fyra likadana skolor i i Kyrkefalla socken. Smulebergsskolan - Tibro folkskola - togs i bruk 1904. Byggnaden har därefter genomgått flera om- och tillbyggnader, den senaste omkring 1995 då klassrum och trapphus ändrades.

Byggnaden är uppförd i två våningar och har brutet s k mansardtak med två mindre frontespiser på den östra sidan och en större på den västra. Mansardtaket har en pagodliknande avslutning nertill. Träbyggnaden ligger på en delvis hög stensockel som i den norra halvan av huset inrymmer källarutrymmen. På den norra gaveln har det gjorts en liten tillbyggnad med kapprum och entré till källarplanet. På den södra gaveln finns en utvändig utrymningstrappa av stål. Här finns också ett relativt stort väderskydd för barnens utevistelse. Byggnaden har talrika fönster av varierande storlek och form, dock med någorlunda enhetliga kvadratiska glasrutor.

Gamla Smulebergsskolan.

Tänkbar förändring

Fastighetskontoret har för avsikt att sälja den västra delen av Alen 2 där skolbyggnaden ingår. För närvarande finns därför ingen planerad ny verksamhet i byggnaden. Flera olika användningssätt är tänkbara. Bland dessa kan nämnas privat friskola, privat förskola, pensionat, vandrarhem, samlings/föreningslokaler, restaurang och bostäder. Invändig ombyggnad krävs sannolikt för alla verksamheter som inte utgörs av privat skola/förskola. Oavsett användning kan en terrass adderas på den västra långsidan i soligt läge mot Tidan. Om skolbyggnaden används för bostäder bedöms att den kan rymma ca 8 lägenheter med förråd i källaren.

Planen har utformats så att bl a de nämnda verksamheterna ryms.

Gestaltning
Skolbyggnaden utgör, med sin karaktäristiska volym och utformning, ett välkänt och tydligt inslag i Tibros stadsbild som ska bevaras. Byggnaden, som bedöms vara särskilt värdefull enl PBL kap 8 §13, får inte rivas, vilket införts som bestämmelse på plankartan. Skolbyggnaden exponeras tydligt från omgivningarna i synnerhet från norr där många människor passerar. Det är därför viktigt att närområdet öster om byggnaden (idag skolgård) inte bebyggs utan att skolbyggnaden även fortsättningsvis kan upplevas som en solitär. Skolbyggnaden har ett tilltalande yttre även om underhållet är eftersatt. Byggnadens färgton träpanel, taktegel, fönster och dörrar bör behållas. Skadade delar ska bytas mot likadana så att karaktären behålls. Väderskyddet vid den södra gaveln kan dock med fördel rivas.

Vita villan

Befintliga förhållanden
I samband med att skolverksamheten etablerades på Alen 2 byggdes även en lärarbostad med 1 ½ plan, träfasader och plant lertegel. Den nuvarande fasaden med eternit (sk sidiplattor), tvåluftsfönster och dörrar tillkom sannolikt på 50-talet. Byggnaden rymde ursprungligen 3 lägenheter och bestod för bostadsändamål fram till 1995 då den ändrades från till lokaler för fritidshem och förskoleklass. Då gjordes även en liten tillbyggnad för entré på den norra sidan. Byggnaden har en bruttoarea på ca 230 m^2 exklusive kallvind. Idag finns här 2 klasser med ca 25 barn samt fritidshem under icke skoltid. Huset kommer att tömmas inför HT 2020 och saknar då planerad användning. Byggnaden är i behov av upprustning för de flesta nya användningar.

Vita villan

Tänkbar förändring
Vita villan ingår i försäljningsdelen. Vita Villan föreslås i första hand åter bli bostäder. Ombyggnad till 2 lägenheter i bottenvåningen samt 1 eller ev 2 på vindsvåningen synes lämpligt och möjligt. Det är även möjligt att tillfälligt använda villan som förskola i likhet med dagens användning. I likhet med skolbyggnaden kan Vita villan även nyttjas för en rad andra användningssätt med olika grader av främst invändig ombyggnad.

Gestaltning
Vid upprustning och/eller ombyggnad ska en återgång till byggnadens ursprungliga karaktär eftersträvas. Byggnaden ska behålla sin form utan nya tillbyggnader. Utvändig tilläggsisolering ska undvikas. Om möjligt bör det plana takteglet behållas. Eternitfasaderna bör ersättas med träpanel av ursprunglig typ. Fönster och dörrar bör också ges en med ursprunglig och tidstypisk karaktär.

Skolpaviljongen

Befintliga förhållanden

Den gröna skolpaviljongen med 2 klassrum byggdes 1955 som komplement till huvudbyggnaden. Byggnaden, som har en bruttoarea på ca 200 m^2, är i dåligt skick och togs ur bruk 2019, varför den idag står helt tom.

Tänkbar förändring

Skolpaviljongen ingår i försäljningsdelen. Byggnaden har inga arkitektoniska värden och kan med fördel rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Skolpaviljong från 1955.

Uthuset

Befintliga förhållanden

Det gröna uthuset, delvis utan golv används idag som ett ”skräpförråd”. Byggnadens ålder är okänd men har troligen använts som utedass, förråd mm till Gamla Smulebergsskolan och för lärarbostaden. Byggnaden, som har en bruttoarea på ca 50 m^2, är i dåligt skick.

Uthuset.

Tänkbar förändring

Uthuset ingår i försäljningsdelen. Uthuset kan antingen rustas upp som förråd eller rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Förskolan Kullerbyttan

Befintliga förhållanden

Förskolan Kullerbyttan är inhyst i en enplansbyggnad från 1973. Kullerbyttan är den första förskolan i Tibro. Byggnaden omfattar ca 650 m^2 bruttoarea. Den är byggd i vinkel, har gula träfasader och låglutande sadeltak med papptäckning. Byggnaden är typisk för 70-talet och är inte särskilt väl anpassad till den gamla Smulebergsskolan. För närvarande finns här 3 avdelningar för barn i åldern 1-5 år.

Angöring för skjutsande föräldrar, bussar m fl sker utmed Bäckängsgatan. Här finns också en zon för varutransporter till och från förskolan.

Förskolan Kullerbyttan.

Förändring

Tibro kommun avser att behålla och utöka förskoleverksamheten. Kommunen önskar att detaljplanen medger en utökning med 1-2 avdelningar, 200-400 m^2, vilket är möjligt genom en förlängning av skänkeln utmed Brostigen eventuellt med en andra vinkel mot söder. Två avdelningar, 400 m^2, kräver med hänsyn till tomten en tillbyggnad i två plan. Förskolans befintliga lokaler är också i behov av upprustning bl a vad avser ventilation.

En förlängning av den öst-västliga skänkeln utmed Brostigen sker på utfylld och relativt plan mark. En sådan tillbyggnad förstärker även stadsbilden mot Brostigen och ansluter till bebyggelsemönstret utmed hela Skövdevägen. Området närmast söder om skänkeln utmed Bäckängsgatan utgör en värdefull lekmiljö med bl a en trädbevuxen kulle. Denna miljö bör behållas för lek.

Ytorna för utevistelse bör vara ca 30 m^2 per barn vilket motsvarar ca 3 000 m^2 för en förskola med 5 avdelningar. I planen föreslås en tomt med storleken ca 4 500m^2, vilket rymmer en förskolegård om ca 3 700 m^2 d v s ca 37 m^2 per barn.

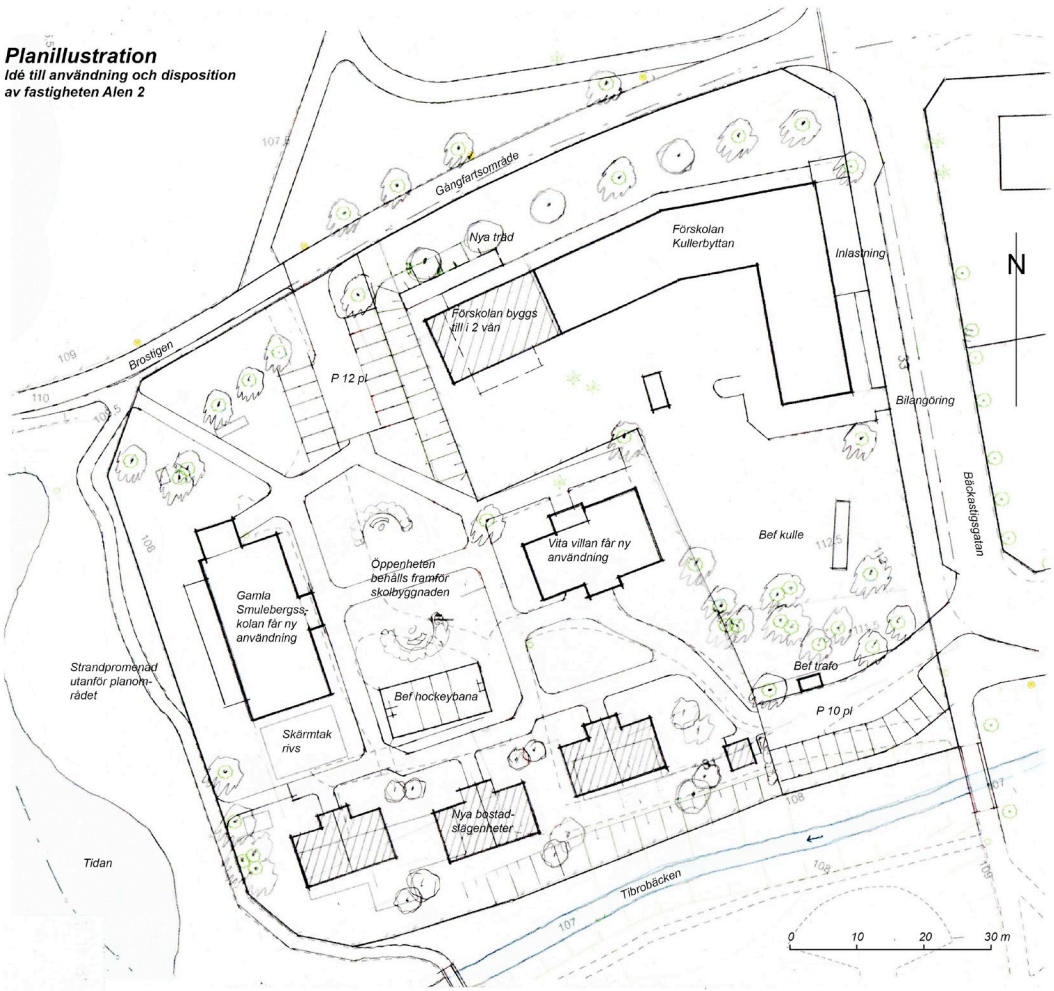
Gestaltning
En tillbyggnad av förskolan mot väster i 2 plan bör rätt utformad kunna möta den höga Smulebergsskolan och tydligare avgränsa förskolegården i kvarterets inre mot norr och mot Skövdevägen. Upprustning och tillbyggnad av förskolan ska ske på sätt som innebär en högre grad av anpassning till skolbyggnaden och miljön som helhet.

Ny bostadsbebyggelse

Befintliga förhållanden
Marken i den södra delen av Alen 2 är relativt plan och nåbar från Bäckängsgatan i öster. Här ligger förråd och skolpaviljong.

Förändring
Planillustrationen nedan visar en idé till nybyggnad av bostäder i två våningar utmed Tibrobäcken. Befintlig paviljong och uthus har då rivits. Sammanlagt föreslås här 6 lägenheter i tre huskroppar. En gemensam parkering föreslås i tomtens sydöstra hörn. Parkeringsplatsen rymmer även platser för boende i Vita villan.

Gestaltning
Marken ligger lägre en skolbyggnad, skolgård och Vita villan varför låg bebyggelse i detta läge underordnar sig den befintliga miljön. De nya husen ska gestaltas med hänsyn till skolbyggnaden och miljön i övrigt.



Natur, kultur och rekreation

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Inom kvarteret Alen består marken omväxlande av hårdgjorda ytor och gräsytor med trädvegetation. Här finns även hockeyrink, bollplan och en rad lekredskap för både skola och förskola. Mellan Tidan resp Tibrobäcken och kvartersmarken (utanför detaljplanen) finns en trädbevuxen strandbrink. Utmed Tidan finns en gångstig som leder vidare söderut via en bro över Tibrobäcken. Norr om planområdet ligger öppna gräsytor som genomkorsas av GC-vägar. En GC-port leder under Skövdevägen.

Med hänsyn till områdets intensiva användning bedöms att djurlivet inne på fastigheten, Alen 2, är ringa.

Ortofoto från 2020.

Förändring

Planen medger utökad byggnadsarea på Alen 2. Utökningen av förskolan kommer i huvudsak att ske på lekytor vars funktioner flyttas till ny plats. Nybyggnad av bostäder föreslås ske på ytor där befintliga hus rivs och på omkringliggande hårdgjorda grusytor. Den befintliga trädvegetationen kan till allra största delen bevaras.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Den översiktliga stabilitetskarteringen som refereras till under rubriken ”Risker” visar översiktligt genom provtagning i två borrhål att det under matjorden finns ett skikt av lera ner till ca 2 meters djup där fast lagrad friktionsjord tar över. Den befintliga bebyggelsen, som funnits på platsen under lång tid, uppvisar inte några tecken på sättningar.

Rekommendation
Till- eller nybyggnader inom kv Alen ska föregås av en geoteknisk utredning som visar hur de nya byggnadsdelarna ska grundläggas. En metod kan vara att gräva bort leran och fylla upp med friktionsmaterial. Undersökningen ska redovisas i samband med bygglovsansökan.

Hydrologiska förhållanden

Befintliga förhållanden
Hela Tibro tätort ligger över ett stort grundvattenmagasin. Inom planområdet anger SGU uttagsmöjligheterna till 1-5 l/s och att det överlagras av ett tätande jordlager. Enligt kommunens vattenöversikt hör detta grundvattenmagasinet inte till de som prioriterats.

Förändring
Se beskrivning under rubriken *”Dagvatten”*.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Befintliga förhållanden
Planområdet berörs av normer för luftmiljö, vattenmiljön samt buller.
Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Tibro tätort och överstiger ingenstans i samhället gällande miljökvalitetsnorm, enligt mätningar vid olika tidpunkter i tätortens centrala delar.
Både den ekologiska och kemiska statusen på vattnet i den aktuella delen av Tidan bedömdes som god redan innan 2015-12-22.
Planområdet utsätts för buller från trafiken på Skövdevägen.

Förändring
Föreslagna byggnationer innebär sannolikt att bostäder ersätter nuvarande skolverksamhet och att förskolan utökas. Förändringen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luftmiljön överskrids.
Den nya bebyggelsen ansluts, i likhet med den befintliga, till kommunalt reningsverk och dagvattenreningen förbättras innan dagvattnet når Tidan. Det finns inga indikationer på att normerna för vattenmiljön skulle äventyras på grund av den nya bebyggelsen. Se även rubriken ”Teknisk försörjning”.
Den nya bebyggelsen utsätts inte för buller som överskrider gällande riktvärden. Se även rubriken ”Buller”.

Förorenad mark och radon

Befintliga förhållanden
I länsstyrelsen GIS-material finns inga potentiella markföroreningar redovisade inom planområdet.
Planområdet tillhör kategorin lågriskområde för markradon. Det övre lerskiktet utgör en god tätning mot strålning.

Rekommendation
Om markföroreningar trots allt skulle påträffas vid markarbeten inom planområdet ska detta anmälas till MÖS för samråd om lämplig åtgärd.
Markradonhalten bör undersökas i samband med geoteknisk utredning och redovisas i samband med bygglov i synnerhet om lerskiktet grävs bort.

Buller från trafik

Befintliga förhållanden
Planområdets nordöstra hörn ligger närmast Skövdevägen. Avståndet från gatumitt till befintlig förskolebyggnad är ca 33 m. Totaltrafiken på Skövdevägen var ca 3 375 fordon/ÅMD år 2015. Av dessa var ca 10 % tunga fordon.

Förändringar och beräkningar
Enligt Trafikverket ska bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd 2040. Uppräkningen, som är mycket osäker, tyder på ca 4 220 fordon år 2040 varav ca 420 kan antas vara tunga fordon.

En överslagsberäkning av trafikbullret med Trivectors bullerprogram visar nedanstående bullernivåer vid förskolans nordöstra hörn. Beräkningen bygger på antagandet att fasaderna reducerar bullret med 30 dBA. Det bör nämnas att i detta hörn ligger kök och personalrum medan barnens avdelningsrum ligger längre från vägen.

	Ekvivalent nivå dBA		*Maximal nivå dBA*	
	Ute	*Inne*	*Ute*	*Inne*
Förskolans nordöstra hörn	*50*	*14*	*69*	*38*

Beräkningen visar att gällande bullerriktvärden klaras både utom- och inomhus även om buller från trafiken på Bäckängsgatan adderas. En liten del av det nordöstra tomthörnet har ljudnivåer kring 70 dBA. Detta område behöver ej användas om bullret från trafiken upplevs som störande. Förskolans stora lekgård mot sydväst skärmas av byggnaden och ligger längre från vägen varför nivåerna där är betydligt lägre.

Rekommendation/förslag
Inga särskilda åtgärder för bullerdämpning behövs.

Risker och säkerhet

Skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden
De lägsta delarna av marken inom Alen 2 ligger på ca + 108 MÖH, vilket är ca 2 m över Tidans medelvattenflöde på den aktuella platsen. Huvuddelen av Alen 2 ligger högre med den högsta punkten på ca + 113 MÖH. Skolbyggnadens källargolv ligger på ungefär samma nivå som de lägsta delarna av tomten.

Kommunen lät genomföra en översiktlig översvämningskartering längs Tidan 2006 (Räddningsverket och SWECO 2006-09-29). Utredningen visar att det inte finns någon risk för översvämning vid ett 100-årsflöde vid den aktuella delen av Tidan.

Kommunen lät även genomföra en översiktlig stabilitetskartering utmed Tidan 2008 (Räddningsverket och SWECO, 2008-05-01). Karteringen som bl a innefattade två borrpunkter vid Gamla Smulebergsskolan (hörnet Tidan – Tibrobäcken) visar att marken överst består av matjord, därunder silt ner till ca två meters djup där fast friktionsjord tar vid. Stabilitetsförhållandena beräknades och bedömdes som ”tillfredsställande goda” med en säkerhetsfaktor som varierar mellan F=1,9 och F=3,2. (Områden med värden lägre än 1,5 kräver normalt mer detaljerad utredning för att ges en säker bedömning.)

Slutsats
Risken för skred eller översvämning är mycket liten eller obefintlig. Särskilda åtgärder erfordras ej.

Trafikolyckor

Befintliga förhållanden
I området finns idag en viss risk för olyckor och incidenter i samband med hämtning och lämning av barn samt vid in- och utfart på Skövdevägen. Hastigheterna är dock låga och risken för allvarliga olyckor i trafiken bedöms som liten. Vid förskolan finns bl a särskilda stannfickor för personbilar och bussar på ”rätt sida”. Personalparkering sker huvudsakligen på den västra sidan av Tidan och stenvalvbron.

Förändring
Stannplatser och bussfickor bedöms bli mindre belastade då skolverksamheten avvecklas. På del av Brostigen föreslås blandtrafik till en parkering med ca 10 platser. Denna del av Brostigen betecknas som ”Gångfartsområde” d v s bilar ska framföras på fotgängarnas villkor, max 7 km/tim.

Farligt gods

Befintliga förhållanden
Skövdevägen tillhör ej det anvisade vägnätet för farligt gods. Enstaka transporter, som har mål i närområdet, kan ändå förekomma.

Bedömning
Planområdet utsätts inte för några risker av betydelse med hänsyn till farligt gods. Ytterligare utredning behövs ej.

Räddning

Befintliga förhållanden
Räddningstjänstens kan idag använda befintliga lokalgator och Brostigen i anslutning till planområdet som angreppsvägar vid brand eller annan räddning. Delar av kvartersmarken inom Alen 2 är också körbar. Närmaste brandpost ligger inom ca 80 m från kvarterets nordöstra hörn.

Rekommendation
Vid till- och nybyggnad av marken inom Kv Alen ska samråd ske med Räddningstjänsten om eventuella kompletterande angreppsvägar på tomtmark.

Friytor

Befintliga förhållanden
Inom planområdet finns idag relativt stora friytor i form av både skol- och förskolegård. Härutöver finns obebyggda grönområden utmed Tibrobäcken, Tidan, mellan Alen 2 och Skövdevägen samt inom Ånaplan norr om Skövdevägen. Söder om Tibrobäcken finns en liten idrottsplats för skolans behov.

Förändring, rekommendation
Planområdet kommer att innehålla stora friytor även efter viss förtätning av bebyggelsen, bl a öster och framför Gamla Smulebergsskolan.

Strandskydd

Befintliga förhållanden
Tidan omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinjen över både land och vatten. Strandskyddet är idag upphävt inom hela planområdet.

Förändring
När ny plan upprättas omprövas strandskyddet. 100- metersgränsen berör den västra delen av Alen 2. Strandskyddet föreslås ånyo bli upphävt inom Alen 2 och inom Brostigen d v s inom hela planområdet.

Som särskilt skäl åberopas följande:
Området är redan ianspråktaget genom att det utgör väl avgränsad och bebyggd kvartersmark, skol- och lekgårdar, andra hårdgjorda ytor och mindre områden med anlagd gräsmatta. Planen förändrar inte allmänhetens tillgänglighet till stranden utanför planområdet eller förutsättningarna för växt- och djurlivet jämfört med gällande detaljplan.

Kommersiell och offentlig service

Befintliga förhållanden
Närmaste livsmedelsbutik finns i Tibro centrum ca 1 km öster om planområdet. Här finns även restauranger, viss detaljhandel, kommunala förvaltningar m m.

Reguljära bussar och skolbussar trafikerar Skövdevägen. Skolbussarna har stannplats på Bäckängsgatan.

Närmaste skolor kommer efter HT 2020 att bli den nya Baggeboskolan och den befintliga Fågelviksskolan i tätortens södra del. Nya Smulebergsskolan kommer sannolikt att användas tillfälligt som skola medan ny skola byggs i Fagersanna.

Förändring
I planen finns möjlighet för etablering av viss lokal service.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Befintliga förhållanden
Kv Alen nås från Bäckängsgatan där angöring finns för skolbussar och personbilar. Skolan kan även nås från Brostigen. På fastigheten finns några enstaka parkerings-

platser för personal medan personalens huvudparkering ligger väster om Tidan där det finns ett 10-tal platser. Den gamla Skövdevägen som korsade Tidan på stenvalvbron utgör idag en GC-väg som fortsätter utmed Skövdevägen österut mot Tibrocentrum.

Förändring
I planen föreslås en ny angöring i kvarterets sydvästra hörn och en i det nordvästra hörnet. Den senare nås via del av Brostigen som skyltas om till ”gångfartsområde”. Vid båda infarterna placeras parkeringar om ca 10 platser på vardera stället, vilket motsvarar behovet för ombyggnad av Gamla smulebergsskolan till bostäder och nya bostäder i söder. Personalparkering för förskolan sker enligt nuvarande princip väster om Tidan. Ett ökat behov av parkeringsplatser p g a annan verksamhet än bostäder kan lösas inom kvarteret och/eller väster om Tidan.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden
Hållplats för reguljära bussar finns inom ca 100 m från förskolan vid Skövdevägen.

Förändring
Skolbussar upphör att angöra Alen 2 från och med HT2020.

GC-vägar och GC-trafik

Befintliga förhållanden
Utmed Tidan finns en mindre promenadstig. Brostigen börjar väster om Tidan och fortsätter i en GC-bana utmed Skövdevägen in mot Tibro centrum. Brostigen ansluter även till Ånaplan norr om Skövdevägen via en GC-port under densamma.

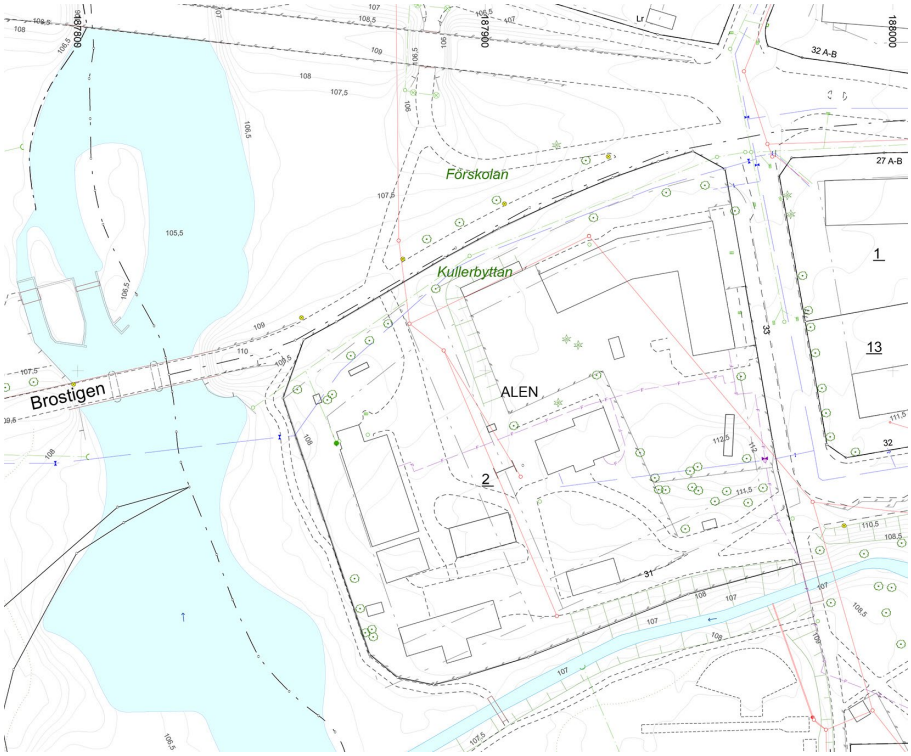
Förändring
Ingen förändring föreslås.

Teknisk försörjning

Dricks-, spill- och dagvatten

Befintliga förhållanden
Vattenförsörjning sker via kommunala ledningar i norra delen av kv Alen och i Bäckängsvägen. Spillvattnet från kv Alen leds norrut under Skövdevägen till kommunens reningsverk. En spillvattenledning korsar kvarteret under befintlig förskolebyggnad.

Dagvattnet fångas upp i marken, av befintlig vegetation eller avleds via ledningar utmed Brostigen till Tidan uppströms stenvalvbron.



Ledningsnät.

Förändring, rekommendation
Till- och nybyggnader i planen kan anslutas till samtliga ledningsnät. Det är alltid önskvärt att dagvattnet kan renas/fördröjas innan det rinner ut i Tidan. Dagvatten från Alen 2 kan renas genom t ex filtermontering i befintliga dagvattenbrunnar. Dagvatten, som passerar Alen 2 i ledning från områden utanför planen, måste däremot tas om hand lokalt för att kunna renas. Dessa dagvattenmängder är så stora att det inte finns plats för rening eller fördröjning vid utloppet mellan Alen 2 och Tidan.

Värme

Befintliga förhållanden
Byggnaderna är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Ledningarna är markerade med lila färg på kartan ovan.

Förändring
Nya byggnader kan och ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele och IT

Befintliga förhållanden
Tibro Energi AB är elleverantör i området. I kv Alens sydöstra hörn ligger en transformator. Befintligt nät har kapacitet för planens förslag.

Telekommunikationer till och från området sker både via fast och mobil telefoni. Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig fiber.

Förändring
Ingen förändring föreslås.

Avfall

Befintliga förhållanden
AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för avfallshanteringen. Avfall hämtas inom kv Alen.

Förändring
Gällande princip behålls inom planområdet. Nya anläggningar för avfall ska utformas i samråd med AÖS.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden
Förskolan Kullerbyttan är tillgänglighetsanpassad medan övriga byggnader har brister i detta avseende. Huvuddelen av skolgården och lekområden är relativt plana och lätt att använda av personer med funktionshinder.

Förändring
Alla nya byggnader inom kvarteret ska utformas med handikappanpassning. Vid omfattande ombyggnader ska även befintlig bebyggelse anpassas till funktionshinder. Någon parkeringsplats på respektive parkering ska vara s k handikapplats.

Barnperspektiv

Befintliga förhållanden
Barnperspektivet är väl tillgodosett idag då hela fastigheten används för barn. Här finns anpassade lokaler och stora områden för lek och annan utevistelse både inom och strax utanför planområdet. Alen 2 kan nås från flera håll via separerade och säkra gång- och cykelbanor.

Förändring
Inslaget av barn kommer att minska då skolan upphör. Oavsett hur försäljningsdelen av fastigheten används kommer det att finnas kvar rika möjligheter för barnaktiviteter både inom och utanför planområdet. Blandtrafik på Brostigen bedöms säker då den ska ske på fotgängarnas villkor. Säkerheten kring fastigheten i övrigt förblir densamma eller förbättras något då skolbussarna upphör.

Administrativa frågor

Lovpliktens omfattning

Skolmiljön inom Alen 2 har bedömts som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13 § i kommunens pågående arbete med ett kulturmiljöprogram. Se även kapitlet Bebyggelse ovan. Miljön är känslig för alla tillägg i form av ny- eller tillbyggnad. Av detta skäl föreslås att alla sådana förändringar ska underställas bygglov – även de som i normalfallet är bygglovbefriade (attefallshus, friggebod, skärmtak, vindskupa, plank och omfärjning av byggnad. Bygglovplikten har därför, med stöd av PBL 8 kap 13 §, utökats enligt PBL 9 kap 8 § 2a i förhållande till det som gäller generellt enligt PBL.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas enligt nedanstående preliminära tidplan. Tidplanen kan komma att revideras om t ex synpunkter under samråds- och granskningsskedena föranleder omfattande bearbetning.

Samråd	maj - juni 2020
Granskning	juni -juli 2020
Antagande	sept 2020
Laga kraft	okt 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år från närmsta halvårsskifte efter det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen gäller dock även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Tibro kommun äger idag all mark och alla byggnader och anläggningar inom planområdet samt förvaltar detta genom kommunens fastighetsavdelning som lyder under Samhällsbyggnad. Fastighetsavdelningen avser att behålla det delområde som används av förskolan utökat med viss expansionsmark samt avyttra resterande delar av kvarteret. Kommunen har också ansvar för VA-ledningar. Nevel AB ansvarar för fjärrvärmenätet och Tibro Energi för el- och fibernät.

Huvudmannaskap

Tibro kommun är huvudman för ingående gatumark (gångfartsgata).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad genomför och bekostar planändringen.

Kostnader för plangenomförandet

Samhällsbyggnad bekostar fastighetsrättsliga åtgärder och alla kostnader för den blivande förskolefastigheten samt kostnader för skötseln av övriga delar inom planområdet

tills de är sålda. Köparen och ny ägare till kv Alens övriga delar bekostar alla exploateringsåtgärder inom detta delområde.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärd föreslås för att särskilja den del av kv Alen som ska säljas.

Avtal och servitut

Avtal och/eller servitut kan behövas för bl a väg, parkering, ledningar och sophämtning.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar

Behov av detaljerade geotekniska undersökningar utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Nya dagvattenbrunnar får inte kopplas till kommunens ledningsnät utan detta dagvatten ska tas om hand på den egna fastigheten genom fördröjning/rening. Befintliga dagvattenbrunnar ska förses med renande filter.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av befintliga förhållanden bör göras inför den planerade försäljningen. Kontroll av byggnation i området sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från Översiktsplan 2020

Detaljplanen avviker ej från gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Planen innebär ej betydande miljöpåverkan, varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Några miljökonsekvenser sammanfattas ändå nedan.

Planens förslag bedöms inte innebära ”någon skada på riksintressen” eller förordnanden.

Strandområden påverkas ej. Stadsbilden förändras lokalt genom att ett eller två äldre hus ersätts med nya bostadshus. Spillvatten leds till kommunens reningsverk och dagvattenreningen förbättras varför utflödet i Tidan innehåller mindre föroreningar. Trafiken till och från området bedöms i stort sett bli oförändrad eller minska något vilket gagnar miljömål för luft och buller lokalt. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att fler hyres bostäder blir tillgängliga i ett attraktivt läge med goda möjligheter till friluftsliv i omedelbar närheten. Bostäderna bedöms få god anpassning till funktionsnedsättningar. Planområdet och dess omgivningar har goda villkor för barns lek och utevistelse.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnaden belastar Samhällsbyggnad i Tibro kommun liksom alla åtgärder inom förskolans område. Övriga delar av Alen 2 kommer att säljas, varför de åtgärder som föreslås inom detta område finansieras privat. Eventuella kostnader för förändringar av Brostigen ska belasta den blivande fastighetsägaren.

Fastighetskonsekvenser

Se *”Fastighetsrättsliga frågor”* ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planändringen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson i samarbete med stadsarkitekt Leif Ahnland samt plan- och byggchef Katarina Kjellberg som har bidragit med underlagsmaterial och ritat plankartan.

BOANN AB	SAMHÄLLSBYGGNAD
Bo Jonsson	Katarina Kjellberg
Ark SAR/MSA	Plan- och byggchef