

Detaljplan för Alten 3 och 4

Tibro tätort, Tibro kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling Juni 2024

Begränsat standardförfarande*
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer	BN 2024-000009
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-xx-xx
Antagen av Byggnads- och trafiknämnden	2024-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år från laga kraft-datum



Innehåll

1	DETALJPLANENS SYFTE.....3	4.13	TEKNIK..... 16
	1.1 SYFTE.....3	4.14	SERVICE..... 16
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.3	4.15	TRAFIK..... 16
	2.1 HELA DETALJPLANEN3	5	PLANERINGSUNDERLAG..... 17
	2.2 GENOMFÖRANDETID.....5	5.1	KOMMUNALA 17
	2.3 ALLMÅN PLATS.....5	5.2	UTREDNINGAR..... 17
	2.4 KVARTERSMARK.....5	5.3	REGIONALA..... 17
	2.5 BEFINTLIGT.....6	6	KONSEKVENSER 18
	2.6 PLANHANDLINGAR.....6	6.1	FASTIGHETER OCH
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS	RÄTTIGHETER 18	
	REGLERINGAR.....6	6.2	NATUR 18
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....6	6.3	MILJÖ 18
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .8	6.4	MILJÖKVALITETSNORMER..... 19
	4.1 KOMMUNALA.....8	6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET 19
	4.2 REGIONALA12	6.6	SOCIALA..... 19
	4.3 RIKSINTRESSEN.....12	6.7	RIKSINTRESSE..... 19
	4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER	6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER
	ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....12	ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN..... 19	
	4.5 MILJÖKVALITETSNORMER.....12	6.9	TRAFIK..... 19
	4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	6.10	MELLANKOMMUNALA FRÅGOR19
13	7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR..... 20
	4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET13	7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV
	4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN14 20	
	4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR
15 20	
	4.10 KULTURMILJÖ15	7.3	EKONOMISKA FRÅGOR..... 20
	4.11 FYSISK MILJÖ15	7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR 21
	4.12 SOCIAL MILJÖ15	8	MEDVERKANDE..... 21

1 Detaljplanens syfte

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av två med parhus bebyggda fastigheter genom att tillåta såväl sammanbyggda som friliggande småhus.

2 Beskrivning av detaljplanen

För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheterna Alten 3 och 4 som ligger längs med Flygelgatan i Tibro. Planområdet ligger cirka 1 km öster om tätortens centrum och har närhet till skola och förskola samt grönområden.

På fastigheterna Alten 3 och Alten 4 finns ett nyligen färdigställt småhus vardera, med två lägenheter per byggnad, så kallade parhus. De två parhusen är i princip identiska med vita träfasader av liggande panel och röda tak av betongpannor. Tomterna har anlagda trädgårdar av enklare karaktär med gräsmatta och tomtavgränsande lägre häckar samt asfalterade uppfarter.



Figur 1: Uppförda parhus på Alten 3 och 4, vy mot nordväst



Figur 2: Uppförda parhus på Alten 3 och 4, vy mot sydost.

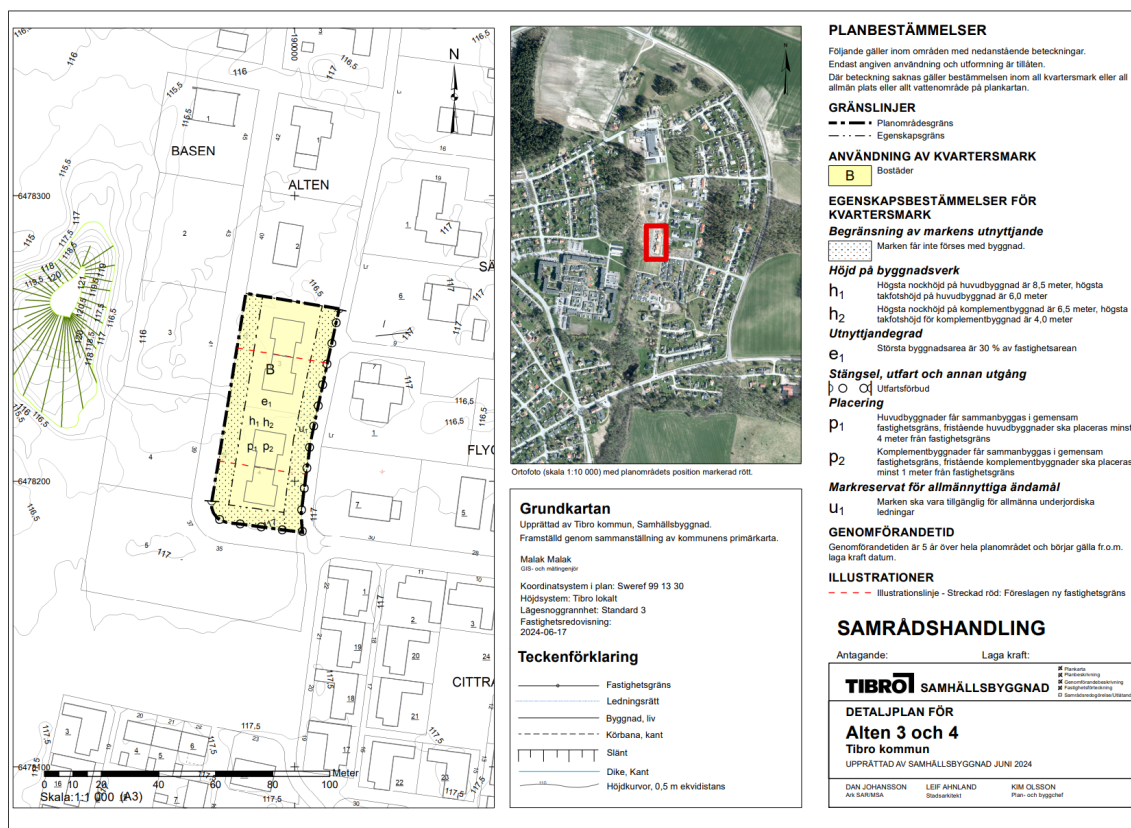
Bakgrunden till detaljplaneförslaget är att fastighetsägaren till Alten 3 och 4 vill att parhusen ska kunna avdelas med en fastighetsgräns och skapa fyra fastigheter i stället för de befintliga två som innehåller två bostäder vardera. På grund av placeringsbestämmelse om fyra meters avstånd till gräns kan en avstyckning inte ske.

För att möjliggöra detta krävs en ny detaljplan för endast Alten 3 och 4 eftersom ändring av befintlig detaljplan inte kan bli aktuellt då ändringen bedömts strida mot detaljplanens syfte och placeringsbestämmelse om byggnaders avstånd till gräns.



Figur 3: Uppförda parhus på Alten 3 och 4 med föreslaget planområde markerat i rött, Ortofoto 2022.

Bestämmelser i underliggande nu gällande detaljplan avseende byggnaders höjd och placeringsregler för friliggande småhus uppdateras i linje med nu gällande lagstiftning. Mark med byggförbud om 6 meter mot allmän platsmark (gatumark i väster och gång- och cykelväg i öster) bibehålls, detta gäller även för så kallat U-område (marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar) i fastigheternas östra sida.



Figur 4: Plankarta för planförslaget, samrådshandling.

Detaljplanen förväntas inte medföra några större förändringar då tomternas storlek och byggnadernas placering mitt på respektive fastighet gör att det finns små lämpliga ytor och få utbyggnadsriktningar.

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med det datum då planen vunnit laga kraft.

2.3 Allmän plats

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Planområdet gränsar till allmän platsmark på tre sidor, gatemark i väster och öster samt gång- och cykelväg i öster. Den allmänna platsmarken ingår i nu gällande detaljplan, DP 179 Del av Häggetorp 1:10, se avsnitt 4.1.1.

2.4 Kvartersmark

Planområdet består i sin helhet av två fastigheter inom kvarteret Alten som är avsedda för bostadsändamål. De är bebyggda med parhus som uppfördes under 2022 och har anlagda trädgårdar med tomtavskiljande häckar och asfalterad parkeringsyta mot flygelgatan, i övrigt gräsmatta. Fastigheterna Alten 3 (1243 m²) och Alten 4 (1268 m²) avses delas i två enligt illustrationslinje på plankartan respektive fastighet uppgå till

cirka 625 m² vilket är mindre än kommunens intentioner med den tidigare detaljplanen som syftade till att möjliggöra friliggande småhus på relativt stora tomter.

Byggrätten för fastigheterna inom underliggande nu gällande plan är 300 m². För att säkerställa en lämplig byggrätt oavsett om avstyckning sker eller inte reglerar den nya detaljplanen utnyttjandegraden genom exploateringsgrad om 30% av fastighetens area istället för exploateringstal om 300 m² per fastighet.

Genom bygglovsbefriade åtgärder kommer ytterligare tillägg som komplementbyggnader och mindre tillbyggnader att kunna genomföras. Planförslaget bedöms inte innebära några påtagliga förändringar av sådan omfattning att landskapbildningen påverkas negativt.

2.5 Befintligt

Bostadsområdet längs Flygelgatan är under uppbyggnad. Basen 5, en något större fastighet söder om planområdet, är avsedd för flerbostadshus och är ännu osåld. I övrigt är ett antal småhus i norra delen färdigställda. De aktuella parhusen har placerats centralt på tomterna med stora ytor för parkering på förgårdsmarken vilket innebär att det finns relativt få riktningar som lämpar sig för större tillbyggnader.

2.6 Planhandlingar

Denna planbeskrivning
Plankarta med redovisad ändring
Fastighetsförteckning

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Egenskapsbestämmelser har i stor utsträckning överförts från underliggande plan och anpassats till nu gällande regelverk.

3.1.1 Användning av kvartersmark

B Bostäder

MOTIV: Användningsändamålet från underliggande nu gällande plan kvarstår.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

MOTIV: Bibehålls i formulering och omfattning.

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter, högsta takfotshöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter

MOTIV: Bibehållen egenskapsbestämmelse gällande nockhöjd för huvudbyggnad samt justering av bestämmelse om byggnadshöjd som ersätts med bestämmelse om högsta takfotshöjd.

h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6,5 meter, högsta takfotshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

MOTIV: Tillkommande egenskapsbestämmelse gällande nockhöjd respektive takfotshöjd för komplementbyggnader då underliggande plan tillåter byggnads- och nockhöjder på 6 respektive 8,5 meter även för komplementbyggnader vilket är olämpligt i förhållande till stadsbilden i kvarteret.

e₁ Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean

MOTIV: Exploateringsgraden föreslås uppgå till 30% vilket motsvarar 186 respektive 190 m² per fastighet och bostad efter planerad avstyckning vilket anses vara en lämplig byggrätt med hänsyn till tomternas storlek (cirka 625 m²). 30% av fastighetens area motsvarar 372 respektive 380 m² per fastighet för nuvarande fastighetsindelning.

Utfartsförbud

MOTIV: Befintligt utfartsförbud i motsvarande sträckning i underliggande nu gällande plan säkerställs med samma formulering.

p₁ Huvudbyggnader får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, fristående huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

MOTIV: Tillkommande egenskapsbestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att tillåta sammanbyggda hus. Vid detaljplaneläggning 1995 var kvarteret i sin helhet avsett för "gruppbyggda småhus." Planändringen 2017 omöjliggjorde sammanbyggda hus vilket lett till behovet av föreliggande planförslag. Intentionen i placeringsbestämmelse för fristående huvudbyggnader i nu gällande detaljplan bibehålls men formuleringen uppdateras till gällande regelverk.

I händelse av att planerad avstyckning inte genomförs eller att befintliga parhus rivs ska avstånd till fastighetsgräns för fristående huvudbyggnader inte understiga 4 meter.

p₂ Komplementbyggnader får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

MOTIV: Tillkommande egenskapsbestämmelse för komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att eventuella bygglovspliktiga komplementbyggnader ska kunna placeras på lämpligt avstånd från tomtgräns.

I händelse av att planerad avstyckning inte genomförs eller att befintliga parhus rivs ska avstånd till gräns för fristående komplementbyggnader inte understiga 1 meter.

u₁ Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MOTIV: Befintligt u-område i underliggande nu gällande plan säkerställs med samma formulering.

4 Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan föreslås följa ett begränsat standardförfarande enligt PBL 2010:900. En planprocess som följer såväl standardförfarande som begränsat förfarande inleds med ett samråd vilket är det nu aktuella skedet:



Figur 5: Detaljplaneprocessens skeden

Kommunen samråder planförslaget med sakägare (grannar), kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera. Vid ett begränsat förfarande är oftast samrådskretsen liten, och ett godkännande av planförslaget eller planändringsförslaget kan hämtas in i samband med samrådet.

I en sådan process kan granskningsledet utgå och detaljplanen eller planändringen kan antas efter samrådet, under förutsättning att planhandlingen eller planändringen godkänns.

Vid det normala standardförfarandet bearbetas och justeras planförslaget efter inkomna synpunkter i samrådet och ställs ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan begränsade justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige.

Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

4.1.1 Detaljplaner

För planområdet för Alten 3 och 4 gäller för närvarande följande detaljplan:

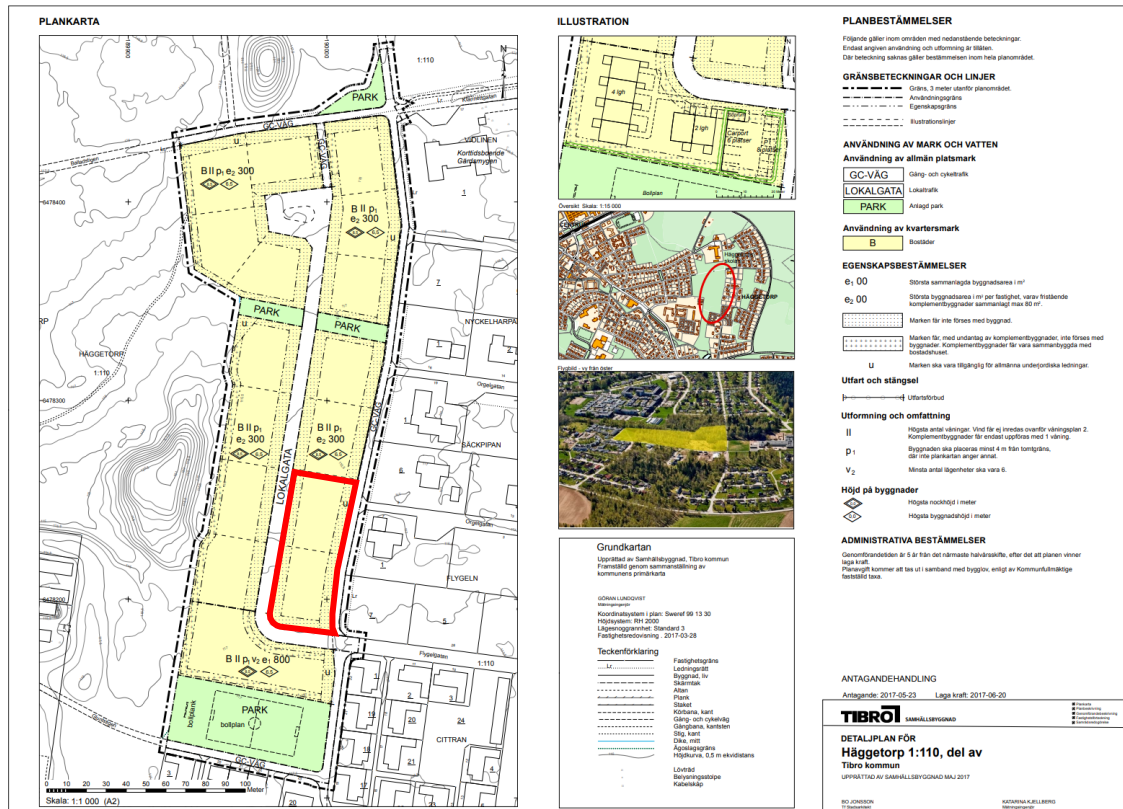
- DP 179, Del av Häggetorp 1:10.

Detaljplanen vann laga kraft 2017 och har som övergripande syfte att tillåta enbostadshus med undantag från en större tomt på fastigheten Basen 5 där man kan bygga radhus och kedjehus. Syftet med friliggande hus regleras genom att alla övriga fastigheter är belagda med bestämmelsen att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. DP 179 anger för den aktuella ytan bostäder i två våningar med begränsning av byggnadsarean till 300 m² per fastighet och byggnadshöjden (6,5 meter) respektive nockhöjd (8,5 meter).

Merparten av planeringsförutsättningarna för detaljplaneförslaget är belysta i planarbetet med den underliggande gällande detaljplanen.



Figur 6: Ortofoto med planområdet för DP 179 markerat i rött (2022)



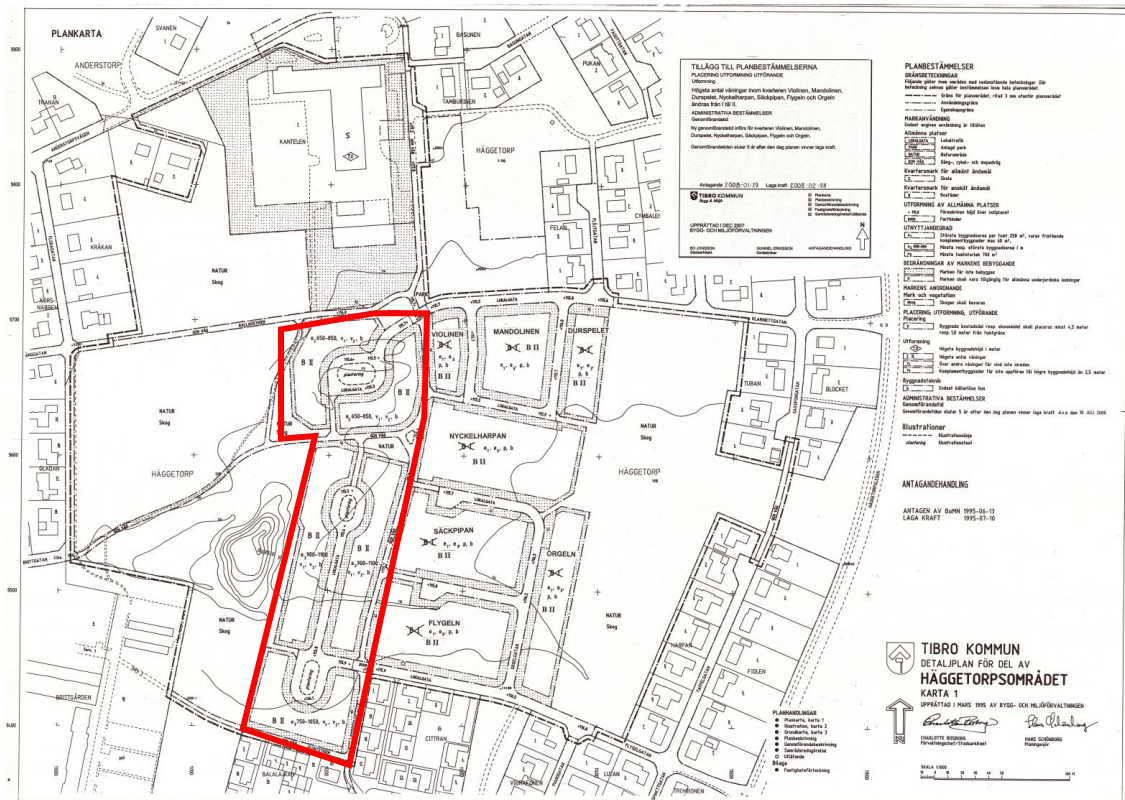
Figur 7: Plankarta för DP 179, föreliggande planförslags planområde markerat i rött.

Planområdet för DP 179 ligger centralt i Häggetorpsområdet som består av småskalig bostadsbebyggelse. Det gränsar i norr, öster och söder till en befintlig gång- och cykelväg, i väster till ett naturområde samt lekområden vid Häggetorpsskolan i norr. Planområdets areal är ca 2,5 hektar. Genomförandetiden för detaljplanen var 5 år vilken löpte ut under 2022.

För planområdet gällde innan DP 179 följande detaljplan:

- DP 124, Del av Häggetorpsområdet.

DP 124 som fortfarande gäller för vissa delar av Häggetorpsområdet, inklusive närliggande naturmark i väster, vann laga kraft 1995. Planen möjliggjorde bostäder i två våningar inom samtliga kvarter med begränsning av en gemensam byggnadsarea som varierar med kvarterets storlek.



Figur 7: Plankarta för DP 124/152 med planområde för DP 179 markerat i rött.

Planområdet var i sin helhet avsett för gruppbyggda småhus men den låga efterfrågan för sammanbyggda hus medförde att planen inte hade genomförts inom de ca 20 år som hade gått efter antagandet.

Detta föranledde planändringen 2017 för delar av området för möjliggöra friliggande en- och tvåbostadshus vilket bättre motsvarade efterfrågan.

4.1.2 Planbesked

Byggnads- och trafiknämnden beslöt 2024-01-30 att uppdraga åt plan- och byggavdelningen att upprätta samrådshandlingar för en ny detaljplan för Alten 3 och 4 samt hålla samråd med berörda.

Det nu aktuella planförslaget har inga betydande konsekvenser och är ej heller av intresse för allmänheten i egentlig mening. Åtgärden följer inte i alla delar den gällande detaljplanens syfte eller bestämmelser men planförslaget kan ändå anses överensstämma med kommunens intentioner för området såväl som med översiktsplanens inriktning. Därför bedöms en ny detaljplan kunna göras med begränsat standardförfarande då förändringen anses vara liten och påverkan på samrådskretsen är begränsad.

För att försöka korta planprocessens tidplan föreslås därför tillämpning av begränsat standardförfarande och bedöms kunna godkännas och antas efter samråd i nuvarande utformning, under förutsättning att sakägare inte motsätter sig planändringen.

Kommunen bedömer vidare att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 2 §. Då planändringen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan föreslås planändringens processen i sin helhet, inkluderat antagande, hanteras av byggnads- och trafiknämnden i enlighet med dess reglemente.

4.1.3 Översiktsplan

Planområdet ligger i Häggetorpsområdet som avses uteslutande för bostadsändamål utom i de delar som planlagts för naturmark eller skolor. I Översiktsplan Tibro redovisas området inte för någon ändrad utvecklingsinriktning.

Översiktsplanens mål om att erbjuda varierade boendemöjligheter (inklusive olika upplåtelseformer) minskas något då den nya detaljplanen syftar till att överföra fyra hyresrätter till friköpta bostadshus. I övrigt följer detaljplanen översiktsplanens intentioner.

4.2 Regionala

Inga regionala intressen berörs av planförslagets genomförande.

4.3 Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planförslagets genomförande.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet är ianspråkstaget för planenlig användning i gällande såväl som av föreliggande planförslag. Inga områden kan anses berörda av bestämmelsen.

4.5 Miljökvalitetsnormer

Planområdet är i sin helhet ianspråkstaget och tomterna i praktiken fullt utbyggda, inga ytterligare bostäder kan tillkomma. Planförslaget innebär inte att belastningen på miljön ökar jämfört med gällande plan. Miljökvalitetsnormer för luft och ljud överskrids inte och miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten äventyras inte.

4.5.1 Luft

Halterna av olika föroreningar i luften är låga i hela Tibro tätort och bedöms vara bland de lägsta i ett relativt sett perifert område. Trafikläget kommer att vara oförändrat.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids inte.

4.5.2 Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas inte av planförslaget.

4.5.3 Buller

Trafikläget kommer vara oförändrat. Inga andra bullerkällor kan anses tillkomma och planområdet påverkas inte av störande verksamheter.

Miljö kvalitetsnormer för buller överskrids inte.

4.6 Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen berörs inte av planändringen.

4.6.1 Dagvatten

Dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor i närområdet leds idag till befintligt dagvattennät då detta är utbyggt i området. Dagvattnet inom planområdet infiltrerar idag i begränsad omfattning den obebyggda marken och trädgårdar eller rinner av till diken och brunnar.

Ledningsnät och diken mynnar på olika platser i Tibrobäcken 1,5-2 km uppströms utloppet i Tidan och har god kapacitet även för stora vattenmängder. Öppna diken och Tibrobäcken, som till huvuddelen består av ett öppet dike innebär också att viss rening sker innan dagvattnet når recipienten Tidan.

Den nya detaljplanen bedöms inte få några konsekvenser för dagvattenhanteringen i närområdet.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Bostadshuset ligger i ett lugnt område utan störningar. Trafiken kommer att öka lokalt i takt med att nya hus byggs men även med dessa fordon inkluderade blir störningarna små. En tidigare bullerberäkning vid de befintliga husen vid Flygelgatan utanför planområdet visade nedanstående ljudnivåer. Riktvärden inom parentes.

Ekvivalent ljudnivå		Maximal ljudnivå	
Ute	Inne	Ute	Inne
42 (55)	6 (30)	70 (70)	35 (45)

Antalet tunga fordon bedöms vara mindre än 5 per vecka varför beräkningen bortsett från dessa. Dessa fordon trafikerar ej heller gatan under kväll och natt. Maxvärdet för utomhusmiljön vid de befintliga bostadshusens norra fasad ligger ungefär på gränsvärdet beroende på att dessa hus ligger nära gatan. Uteplatserna på dessa fastigheter ligger dock i andra väderstreck och skärmas helt eller delvis av huskropparna. Ljudnivåerna bedöms därför vara betydligt lägre på uteplatserna än vid gatan.

4.7.2 Risk för olyckor

Risk för olyckor bedöms inte föreligga utöver brand. Angreppsvägar vid räddningsinsatser blir befintliga gator och den nya gatan, från vilka varje fastighet nås. Utrymning ur bostäderna kan ske via dörrar och fönster till krinliggande mark.

4.7.3 Risk för översvämning, ras eller skred

Planområdet är förhållandevis platt. Marknivån i kvarteret ligger mellan ca +115,5 och 117 meter över havet i höjdsystemet RH 2000. Det finns ingen risk för översvämningar, ras eller skred i området.

4.7.4 Markföroreningar och radon

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt kart- redovisningen på länsstyrelsens web-GIS. Det finns ej heller anledning att misstänka föroreningar på grund av tidigare markanvändning i området.

Jorden har låg permeabilitet, vilket i kombination med den höga grundvattenytan försvårar transport av radongas genom jordlagren. Radonstrålningen har uppmätts till mellan 4 och 10 kBq/m³, vilket klassas som lågradonmark (<10 kBq/m³).

Frågan kan anses utredd med hänvisning till i detaljplan 179.

4.8 Geotekniska förhållanden

Marken undersöktes 1995 av dåvarande Vägverket Produktion Väst i samarbete med GF Konsult AB. Den geotekniska undersökningen visar att marken överst består av en ca 0,5-1 m djup torrskorpelera samt därunder varvade skikt av lera, silt och sand ner till ca 10 m under markytan där fastare skikt tar vid. Grundvattenytan uppmättes till mellan 0,5 och 1 m under markytan. Grundvattenytan har sannolikt sjunkit något genom utbyggnad av dränering för gator, GC-vägar och bebyggelse i närområdet.

I utredningen ansågs marken lämpad för villabebyggelse utan källare. Grundpåkänningen kan uppgå till 50 kN/m², vilket motsvarar byggnader med lätt stomme på upp till 4-5 våningar eller byggnader med tung stomme på upp till 2-3 våningar. Marken tål

således, med god marginal, tryckpåkänningen från planens tillåtna tvåvåningshus oavsett stomsystem. Merparten av marksättningar (3-6 cm) vid belastning upp till 50 kN/m² bedömdes ske under byggtiden. Grundläggning kan ske med kantförstyvad platta på mark.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Markbeskaffenheten är sådan att naturlig infiltration sannolikt inte är möjlig på tomtmarken i någon större utsträckning.

4.10 Kulturmiljö

Det bostadsområde som är under uppbyggnad inom nu gällande detaljplan såväl som intilliggande kvarter i söder, består av småhus av skiftande arkitektonisk kvalitet och kan betraktas som okänsliga för tillägg och ändringar.

Aktuell detaljplan kan inom överskådlig tid inte sägas ha någon bärighet på kulturmiljövärden i närområdet eller tätorten som helhet. Inga fornminnen påverkas.

4.11 Fysisk miljö

I närheten av Alten 3 och 4 finns god tillgång till rekreation och lek miljöer både inom allmän platsmark och utanför skoltid på närliggande Häggetorpsskolan.

4.12 Social miljö

Planområdet har god tillgång till lekytor och rekreationsområden samt tätortens centrum som kan nås via gång- och cykelvägar. Planområdet har goda förutsättningar för bra tillgänglighet i utomhusmiljön, entréer och nybyggda bostadshus. Både utomhusmiljöer och hus är utformade med god tillgänglighet för olika typer av funktionsnedsättning.

Artikel 3 i Barnkonventionen säger att "Barnets bästa ska komma i främsta rummet." och artikel 12 "Alla barn har rätt att uttrycka sin mening i frågor som berör dem".

Bostadsområdet får mycket god belägenhet i förhållande till både förskola och skola med trafiksäkra och korta skolvägar. I närheten av planområdet finns möjligheter till lek och motion.

4.13 Teknik

4.13.1 Vatten- och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utmed Hörnebovägen och gång- och cykelväg öster om planområdet. Fastigheterna Alten 3 och 4 är anslutna med vardera två serviser och därmed förberett för delning.

4.13.2 Värme

Nevel AB äger fjärrvärmenätet i denna del av tätorten men Flygelgatan är inte ansluten till fjärrvärmeanläggningen.

Uppvärmning ombesörjs av respektive fastighetsägare.

4.13.3 El, Tele och IT

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

4.13.4 Avfall

Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun. I området sker hämtning vid varje tomt. Utformning av avfallshanteringen har skett i enlighet med rekommendationer i "Handbok för avfallsutrymmen" och i samråd med AÅS.

4.14 Service

Planområdet ligger, ca 1 km från Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. F-6 -skola, förskola och fritidshem finns inom ca 150-400 meter. Skolan kan i princip nås via befintlig gång- och cykelväg utan korsande biltrafik.

4.15 Trafik

4.15.1 Biltrafik och parkering

Gatunätet är utbyggt inom området genom förlängning av Flygelgatan som angränsar direkt till planområdet. Parkering sker på tomtmark där det i regel anordnas minst en bilplats.

I den norra delen av Flygelgatan finns en mindre platsbildning där vändning kan ske. Denna lösning innebär att befintlig gång- och cykelväg enbart behöver korsas på ett ställe. Gatan är 7 meter bred.

Den tillkommande biltrafiken bedöms uppgå till 75-100 fordonsrörelser ÅDT när bostadsområdet är fullt utbyggt. Hastigheten på Flygelgatan är begränsad till 30 km/tim.

Korsningen med befintlig gång- och cykelväg i direktanslutning till Alten 4 är markerad så att bilister uppmärksammas på korsningspunkten. Trafikalstringen ger inte upphov till några åtgärder på övergripande allmänna vägar.

4.15.2 Gång- och cykeltrafik

Utmed planområdets östra gräns går en nord-sydlig huvudväg för gång- och cykeltrafik. Både söder och norr om planområdet finns korsande gång- och cykelvägar.

4.15.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns väster om Brittgården på ca 400-500 meters avstånd. Resecentrum, där utbudet av turer är betydligt större, ligger ca 1 km från planområdet. Skolbussar angör Häggetorpsskolan.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller DP 179, Del av Häggetorp 1:10. Finns i digitalt format via Tibro kommuns översiktsplans översiktskarta eller kan lämnas ut på begäran.

5.1.2 Översiktsplan

Översiktsplan Tibro finns tillgänglig i digitalt format via kommunens hemsida: tibro.se.

5.2 Utredningar

Detaljplanens syfte och ringa omfattning gör att inga utredningar har ansetts behövas utöver det underlag som finns genom DP 179.

5.3 Regionala

Inga regionala planeringsunderlag har använts.

6 Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna kan redovisas i ett eget avsnitt av planbeskrivningen eller i anslutning till en viss fråga.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär i praktiken att de två sedan tidigare bebyggda fastigheterna Alten 3 och Alten 4 i Tibro tätort kan styckas av i två fastigheter vardera men planförslaget innebär ingen ökning av antalet bostadslägenheter. De fyra bostadslägenheterna som idag är hyresrätter fördelade på två parhus kommer att vid genomförd avstyckning kunna säljas.

6.2 Natur

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha några konsekvenser för landskap, djurliv eller grönområden.

6.3 Miljö

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha några konsekvenser i förhållande till nollalternativet då de berörda fastigheterna är bebyggda med den bebyggelse som detaljplanen är framtagen för.

Markanvändningen inom planområdet kommer inte att förändras på något sätt jämfört med nuläget. Antalet lägenheter kommer att vara oförändrat. Antalet fastigheter kommer att ändras från 2 till 4.

Planförslaget bedöms därför inte innebära att belastningen på miljön ökar jämfört med gällande plan. Miljökvalitetsnormer för luft och ljud överskrids ej och miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten äventyras ej.

Planförslaget har ingen betydande miljöpåverkan i sådan omfattning eller art att det krävs en konsekvensbeskrivning

6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att den nya detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

6.3.2 Dagvatten

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon påverkan på dagvattenhanteringen.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormer.

6.5 Hälsa och säkerhet

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha några konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

6.6 Sociala

Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära några förändringar med konsekvenser i förhållande till sociala frågor.

6.7 Riksintresse

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplaneförslaget bedöms inte beröras av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken."

6.9 Trafik

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på nuvarande trafiksituation vare sig vad gäller motor- eller gång- och cykeltrafik. Kollektivtrafik påverkas inte heller.

6.10 Mellankommunala frågor

Mellankommunala förhållanden kan inte anses påverkas av detaljplanens genomförande.

7 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innebär inga markförvärv eller andra åtgärder för Tibro kommun, planområdet omfattar enbart kvartersmark som är privatägd.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Parhusen på Alten 3 och 4 avses avstyckas så att varje bostad med tillhörande trädgård blir en egen fastighet. Servitut kan behövas för att säkerställa rättighet för teknisk försörjning till de nya fastigheterna.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Planekonomisk bedömning

Tibro kommun ansvarar för och bekostar arbetet med planändringen, inga ytterligare kostnader är sannolikt förknippade med planändringens genomförande. Detaljplanens framtagande och genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden eller risker för Tibro kommun då infrastrukturen är fullt utbyggd.

Tibro kommun ansvarar fortsatt för alla åtgärder inom de allmänna områden som finns omkring detta planområde. Drift och underhåll av gata och VA-ledningar som försörjer planområdet ingår i den ordinarie verksamhetens driftsbudget och har inräknats i underliggande detaljplan (DP 179).

7.3.2 Planavgift

Om byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plankostnadsavtalet (daterat 2024-02-21) uttas ingen planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på enligt den detaljplan som avtalet avser.

7.4 Organisatoriska frågor

7.4.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal tecknades 2024-02-21 där kommunen och byggherrens respektive åtaganden i förhållande till framtagandet av detaljplanen reglerats. Av avtalet framgår att byggherren bekostar därmed bland annat upprättandet av planhandlingar, samtliga utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande, grundkarta, fastighetsförteckning och andra för detaljplanen nödvändiga åtgärder.

Majoriteten av arbetet skulle enligt planavtalet utföras av fastighetsägarens konsult och de timmar kommunens tjänstemän behöver lägga i framtagandet kommer faktureras. Under planprocessen har bedömningen gjorts att arbetet ska övertas av Tibro kommun.

8 Medverkande

Detaljplanen har beslutats och upprättats av Tibro kommun.

Kim Olsson

Leif Ahnland

Plan- och byggchef

Stadsarkitekt

Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Tibro kommun

Dan Johansson

Plankonsult, arkitekt SAR/MSA

Samhällsbyggnad

POSTADRESS Tibro kommun, 543 30 Tibro
BESÖKSADRESS Centrumgatan 17, Tibro TFN 0504-180 00
E-POST byggnadsnamnd@tibro.se WEBBPLATS www.tibro.se