

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- GATA₁** Område för tomtangöring, dagvattenhantering och plantering.
- NATUR** Natur
- GCVÄG** Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- N₁** Friluftsområde med mötesplatser, skolskog och aktivitetsytor
- E₁** Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- dike₁** Dagvattendike ska utformas för avvattning av Källsängsgatan samt angränsande kvartersmark.
- bryn₁** Ljusa öppna bryn ska skapas och underhållas.
- damm₁** Damm för kräldjur ska skapas och underhållas.
- födröjning₁** Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1800,0 m³ enligt avsnitt DAGVATTEN i plan- och genomförandebeskrivningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 9,0** Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.
- h₂ 5,0** Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.
- h₃ 3,0** Högsta nockhöjd på transformatorstation är angivet värde i meter.

Utnyttjandegrad

- e₁** Största byggnadsarean är 30% av fastighetsarean för en- och tvåbostadshus.
- e₂** Största byggnadsarean är 60% av fastighetsarean för sammanbyggda rad-, kedje och parhus.

Utförande

- b₁** Källare får inte finnas.

Ändrad lovplikt

- a₁** Bygglov krävs inte för plank upp till 150 cm från marknivå mot N₁ (friluftsområde), NATUR eller GCVÄG. Bestämmelsen gäller tills vidare.

Placering

- p₁** Huvudbyggnad får placeras 2 meter från fastighetsgräns mot GATA och GCVÄG där plankartan inte anger något annat.
- p₂** Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns alternativt ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark eller NATUR.
- p₃** Komplementbyggnad får placeras 1 meter från fastighetsgräns där plankartan inte anger något annat.
- p₄** Garageport ska placeras minst 6 meter från GATA.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 2023-12-31.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Översiktskarta Tibro tätort



ANTAGANDEHANDLING

Antagande: 2023-10-03 Laga kraft: 2023-XX-XX

Grundkartan

Upprättad av Samhällsbyggnad, Tibro kommun
Framställd genom sammanställning av kommunens primärkarta 2023-06-21.

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Lägesnoggrannhet: Standard 3
Fastighetsredovisning: 2022-04-20

Teckenförklaring

- | | | | |
|-------------------|------------------------------|--|------------|
| Fastighetsgräns | Staket | Ledning (VA-, EL- eller fjärrvärmeledning) | Barträd |
| Träkgräns | Plank | | Lövträd |
| Ledningsrätt | Stödmur | | Stolpe |
| Servitutsgräns | Järnvägsspår | | Flaggstång |
| Körbana, kant | Idrottsanläggning | | |
| Körbana, kantsten | Dike | | |
| Gångbana | Höjdkurva, 0,5 m ekvidistans | | |
| | Kulvert | | |
| | Stig | | |
| | Byggnad | | |
| | Skärmtak | | |

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar i första hand till planläggning för bostäder i närheten av den nya Baggeboskolan.

Det mest tilltalande skogspartiet utmed GC-vägen mot Hörnebo sparas som skolskog.

TIBRO SAMHÄLLSBYGGNAD

DETALJPLAN FÖR Del av Baggebolet 1:80 m fl Baggebolet II

TIBRO, Tibro kommun

UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSBYGGNAD JUNI 2023

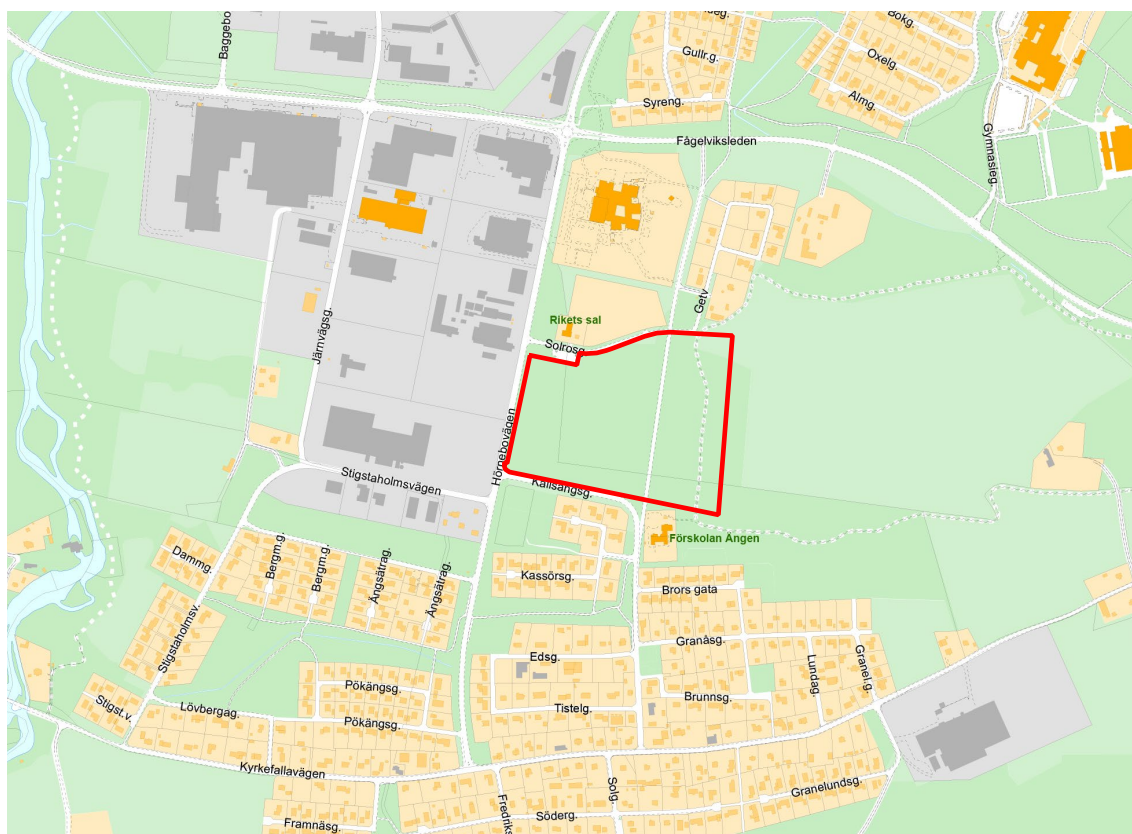
BO JONSSON
Ark SAR/MISA

LEIF ÅHNLAND
Stadsarkitekt

- Planområde
- Planbeteckning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsredovisning
- Samrådsprotokoll
- Genomförandebeskrivning

KIM OLSSON
Plan- och bygghöf

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för
Del av Baggebolet 1:80 m fl
Baggebolet II
TIBRO, Tibro kommun

Samhällsbyggnad

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 vilka byggåtgärder du och andra får och inte får göra inom planområdet. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900, version 2015-01-01. I samband med antagandet kommer planen att anpassas till BFS 2020:8.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 4:e och 5:e kapitel. Plangenomförandet regleras i 6:e kapitlet. I detta fall handläggs detaljplanen enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet påbörjades under 2021. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planarbetet inleds

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

Samråd

Under samrådstiden sker dialog kring samrådshandlingen med länsstyrelsen och andra myndigheter, föreningar, företag, sakägare, allmänhet med flera. 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 om kommunen så önskar. Planhandlingarna bearbetas om yttrandena föranleder detta.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas av Byggnads- och Trafiknämnden. 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.

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samråd	Granskning	Antagande
x	x	x
x	x	x
x	x	x
	x	x
		x

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen avser planläggning för bostäder i närheten av den nya Baggeboskolan. Planeringen avser tomtmark för enskilt eller samlat byggande.

Efter samrådsskedet har planens omfattning reducerats till enbart den västra bebyggelsegruppen. Av exploateringsekonomiska skäl har den kvarvarande bebyggelsegruppen förtätats och längden gata samt arealen grönyta minskats. Efter samrådsskedet har även en arkeologisk utredning, en naturvärdes- och häckfågelsutredning samt en groddjursinventering tagits fram.

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.

Enligt 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Kommentar: Planförslaget innebär en förtätning av Tibro tätort och att Hörnebo knyts närmare till övriga delar av tätorten. Förslaget innebär även att bostäder för, inte minst barnfamiljer, placeras nära den befintliga Baggeboskolan med klasser från F till 6. Områdena kan utnyttja redan gjorda investeringar i vägar och VA-system. Förslaget bedöms innebära god hushållning med befintliga resurser.

Planförslaget innebär att nya bostäder byggs inom skogsmark. Den skogsmark som tas i anspråk ligger ”inuti” tätorten och har liten betydelse för skogsnäringen.

Planen säkerställer även ett natur- och parkområde lämpligt för motion och rekreation samt som skolskog för Baggeboskolan.

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

Kommentar: Tibro kommun berörs inte av 4 kap MB förutom vad gäller Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Genomförandet av aktuell plan bedöms inte påverka Försvarsmaktens intressen.

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

Kommentar: Planförslaget innebär att belastningen på miljön ökar bland annat på grund av den trafik som alstras av kommande invånare i de nya bostadsområdena. Den ökande belastningen motverkas av en ökande andel elfordon. Med hänsyn till uppmätt låga värden av luftföroreningar i centrala delar av Tibro (Rapport: Luft i väst, 2019) bedöms att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids i det perifera planområdet.

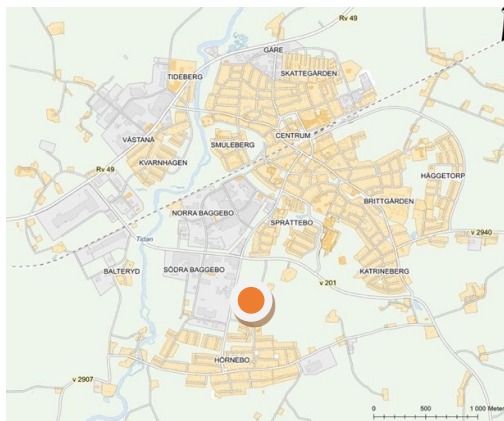
Det finns inga vattendrag av betydelse som passerar genom eller intill planområdet. Miljökvalitetsnormerna för ytvatten bedöms inte äventyras. Under stora delar av Tibro kommun, bland annat under Tibro tätort finns grundvattenmagasin som kan vara av intresse för vattenförsörjningen i framtiden. Både dagens och den framtida hanteringen av avlopps- och dagvatten bedöms innebära att ej heller normen för grundvatten äventyras. Se även kapitlen Hydrologi och Dagvatten.

PLANDATA

Läge, areal

Planområdet ligger mellan Hörnebovägen och den centrala GC-vägen mellan Hörnebo och övriga delar av tätorten. Området nås med bil från Hörnebovägen.

Avståndet till de centrala torgen och Gallerian är ca 2 km. I söder angränsar bostäder och förskolan Ängen, i öster skogsmark, i norr ny bostadsbebyggelse och Baggeboskolan samt i väster Hörnebovägen. Planområdets areal är ca 8,4 hektar.



Planområdets läge i tätorten.

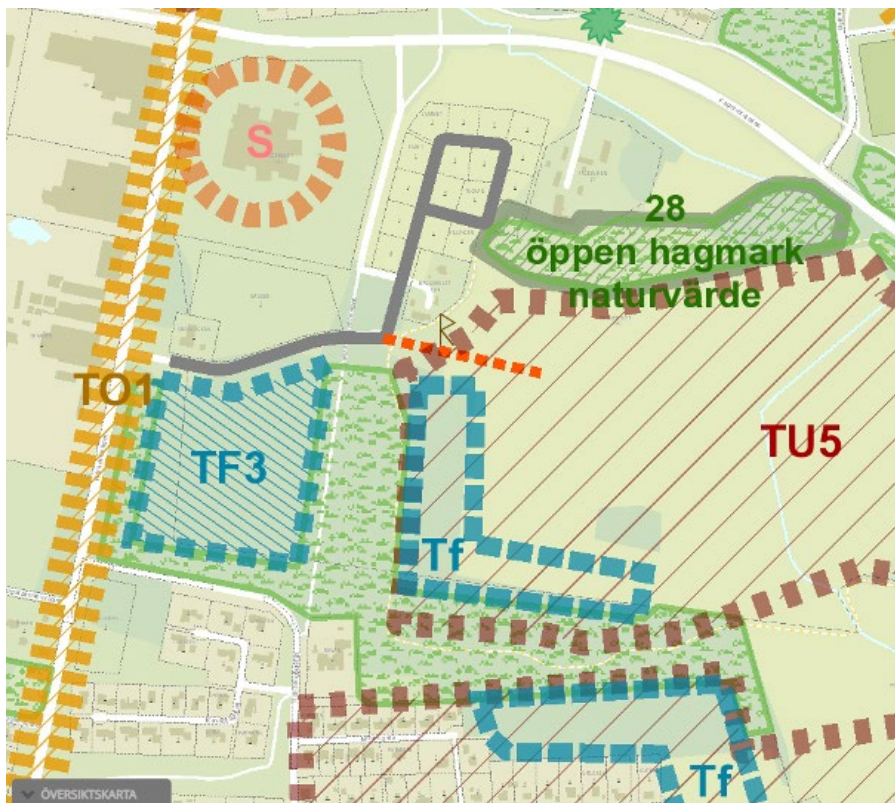
Markägare

All mark inom planområdet ägs av Tibro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet har behandlats i kommunens översiktsplan från 2022. I denna beskrivs det aktuella området, TF3, som förtätningsområden för bostäder i skogsområde med låga naturvärden.



Utdrag ur gällande översiktsplan.

TF3 – Norra Hörnebo. "Förtätning av tätort och ny exploatering. Området är beläget mellan Gamla och nya Hörnebovägen, söder om Solrosgatan och pågående utbyggnad av Baggeboområdet. Marken består av ett skogsparti med låga naturvärden. Placeringen mellan F-6-skola och befintlig förskola samt anslutande grönområden, gör lokaliseringen lämplig för blandad bebyggelse i olika upplåtelseformer för målgrupper med olika bostadsbehov. Fler boende i området stärker underlaget för service och kollektivtrafik.

Bostadsbebyggelse, bestående av småhus eller mindre flerbostadshus bedöms lämplig. Med genomtänkt utformning och lokalisering kan ny bebyggelse dra nytta av och stärka kvalitéerna i de närliggande grönområdena. Inom området bedöms en tät bebyggelse kunna rymma mellan 25 och 60 bostäder beroende på exploateringsgrad. Frågor som rör geotekniska förhållanden, miljö kvalitetsnormer för luft och buller samt eventuella markföroreningar kopplade till intilliggande verksamhetsområde behöver utredas vidare i samband med detaljplaneläggning. Kommunen äger marken".

Riksintressen och förordnanden

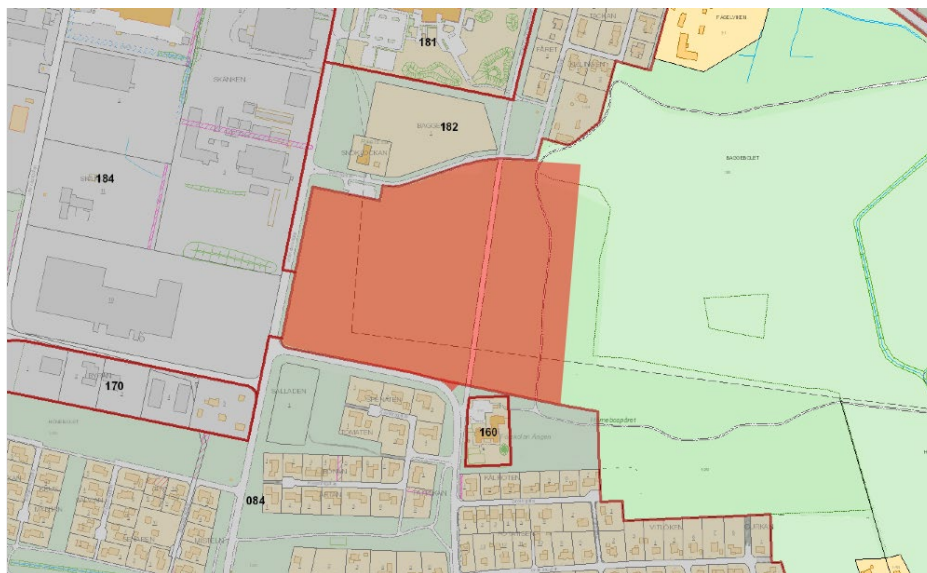
Området omfattas ej av andra riksintressen än försvarets stoppområde enl 4 § MB. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Tibro kommun har låtit genomföra en arkeologisk utredning under 2022 som visar att området saknar arkeologiska värden.

Förändring rekommendation

Försvarets stoppområde påverkas ej av planen.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt med undantag av ett litet hörn vid Källsängsvägen. Hörnet övergår från park till gata m h t de nya utfarterna.



Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet. Planområdet markerat med rött.

Behovsbedömning - miljökonsekvensbeskrivning

Cirka 4,2 ha skogsmark tas i anspråk för bostäder och gator. Resterande delar av planområdet, ca 4,2 ha, används som naturmark, park med lek, gångvägar och dagvattendamm. Skogsmarken saknar, enligt översiktsplanen, högre naturvärden. Förändringarna leder dock till att skog (som alltid är värdefull ur klimatsynpunkt - binder bl a koldioxid), tas ner och att trafiken ökar i denna del av tätorten. Fler fordon kompenseras av att allt färre bilar drivs med fossila bränslen och kompensationsåtgärder föreslås i den mån som värdefulla arter påverkas. Bostadsområdets miljöpåverkan blir därför liten ur ett helhetsperspektiv och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behövs ej.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden har, 2021-12-14, gett förvaltningen i uppdrag att upprätta plan som medger tomter för bostäder, företrädesvis småhus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och rekreation

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Planområdet består av skogsmark med lågintensivt skogsbruk. Området mellan Hörnebovägen och GC-vägen består av blandskog med tät undervegetation som gör det svårtillgängligt. Området mellan GC-vägen och motionsspåret har gallrats under 2021-22 men uppväxande lövsly har redan gjort området svårforcerat. Området öster om motionsspåret består återigen av tät skog företrädesvis gran. Även detta område är svårtillgängligt.



Planområdet sett från söder.



Gamla Hörnebovägen, numera central GC väg mot öster. Tät skog till vänster och gallrat område till höger.



Gallrat område mellan GC-väg och motionsspår. Björk och enstaka tallar står kvar. Uppväxande sly begränsar överblicken.



Motionsspår mot öster. Tät blandskog till höger mot åkermarksområde med stort inslag av gran. Gallrat område till vänster.

Tibro kommun har låtit utföra en naturvärdes- och fågelinventering, Sundh miljö 2022. Enligt utredningen har området måttliga till låga naturvärden – naturvärdesklass 4. Följande arter noterades inom det aktuella delområdet:

Växter:

- Ask
- Skogsalm
- Spärrvitmossa
- Tallört
- Blåsuga
- Stor blåklocka
- Svinrot (rödlistad)
- Grönvit nattviol (fridlyst)

Fåglar:

- Svartvit flugsnappare (rödlistad)
- Gulsparv (rödlistad)
- Grönfink (rödlistad)

Andra djurarter:

- Vanlig groda (livskraftig)

Noterade växter och fåglar förekommer till största delen i områdets kantzoner. Noterbart är också att grodrom återfanns i hjulspår efter skogsmaskiner, inte i naturliga vattensamlingar.

Förändring

Huvuddelen av skogsmarken mellan Hörnebovägen och GC-vägen kommer att avverkas och ersättas med bebyggelse, vägar och trädgårdar, vilket medför störning på de arter som noterats i området. Följande kompensationsåtgärder föreslås i utredningen och har överförts till detaljplanen.

- Störning på Svartvit Flugsnappare kompenseras genom uppsättning av holkar inom naturmarken vid Hörnebovägen och öster om GC-vägen.
- Störning på gulspurv och grönfink samt svinrot och grönvit nattviol kompenseras genom aktivt arbete med att skapa "ljusöppna bryn" med inslag av buskar. Denna typ av åtgärd föreslås till området utmed Hörnebovägen och i naturområdet öster om motionsspåret. Marken bör därefter skötas som extensiv ängsmark.
- Föreslagen dagvattendamm i planområdets sydvästra hörn kompenserar för störning på groddjur och skapar nytt lekvatten. Denna åtgärd kompletteras med ett par små vattensamlingar (dammar) i svackor öster om GC-vägen.

Stads- och landskapsbild

Befintliga förhållanden

Huvuddelen av planområdet är relativt slutet och exponeras huvudsakligen i stadsbilden genom skogsbrynen. Undantag utgör det område där avverkning och skogsrojning öppnat upp området närmast befintlig GC-väg, vilket medför viss inblick i denna del av skogen.

Förändring

Området kommer lokalt att genomgå en stor förändring genom den nya bostadsgruppen. Då relativt mycket naturmark sparas mot Hörnebovägen kommer förändringen i huvudsak att exponeras från Källsängsgatan i söder, Solrosgatan i norr och från befintlig GC-väg i öster. Den nya bebyggelsen kommer att påtagligt knyta samman stadsdelen Hörnebo med Baggeboskolan och indirekt Tibros mer centrala delar.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Marken undersöktes översiktligt av K-Konsult 1981-04-28, 73046-003-23. 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 4 och 10 m under markytan där fastare skikt tar vid. I siltskiktet finns här och var skikt med fastare material. Grundvattnet påträffades mellan 0,7-1,6 m under markytan. Områdets stabilitet är tillfredsställande och risk för skred föreligger ej.

Rekommendationer

Gator bör läggas lågt så att uppfyllnad för bostadshus minimeras. Källare bör undvikas då källare riskerar att dränera området till stort djup och därmed öka risken för sättningar. Den normala grundvattennivån bör så långt möjligt bibehållas genom lämplig placering av ledningar. Marken bedöms tåla en jämt utbredd last om 30-40 KN/m², utan att nämnvärda sättningar uppkommer. Marken klarar därmed tvåvå-

nings bostadshus tillsammans med uppfyllnader på upp till ca 0,4 m. Vi behov ska kompletterande grundundersökning utföras som stöd för projektering av grundläggning.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga förhållanden

Planområdet berörs av normer för luftmiljö och buller samt indirekt av normen för vattenmiljön i Tidans vattensystem.

Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Tibro tätort och överstiger inte gällande normer på de mest belastade platserna i tätortens centrum, enligt de mätningar som redovisats i kommunens översiktsplan.

Området är utsatt för trafikbuller. Se vidare under rubriken Bullerstörningar!

Förändring

Genom att trafiken ökar i området kommer även utsläppen av luftförorenande ämnen att öka. Den allt större andelen elbilar motverkar denna ökning. Det öppna landskapet kring planområdet med god ventilation bidrar till späda ut skadliga ämnen så att gällande normer inte överskrids.

Dagvatten kommer att tas om hand i området och fördröjas vilket även innebär rening av dagvattnet innan det via dikessystem och dammar nedströms når recipienten som i slutändan är Tidån. Miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte överskridas på grund av de åtgärder som vidtas inom planområdet

Hydrologiska förhållanden

Befintliga förhållanden

Enligt kommunens vattenförsörjningsplan, SWECO 2011, berör planområdet inte någon prioriterad grundvattenförekomst.

Arbetet med Tibro Översiktsplan har dock visat att det finns ett grundvattenmagasin (måttlig uttagsmöjlighet) under stora delar av Tibro tätort. Magasinet överlagras enligt uppgift av relativt täta jordskikt inom stora delar av tätorten, vilka bidrar till att dagvatten i huvudsak avrinner via mark, ledningar, diken och vattendrag och inte når grundvattenmagasinet.

Förändring

Både befintliga och föreslaget fördröjningsmagasin för tillkommande dagvatten inom Baggeboområdet innebär att dagvattnet fördröjs och renas innan ev någon mindre del på sikt når grundvattenmagasinet.

Förorenad mark, radon

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt bl a länsstyrelsens EBH-register. Det finns ej heller anledning att misstänka markföroreningar på grund av tidigare och nuvarande markanvändning i området. Kommunens överiktliga material tyder på att radonhalten är låg.

Rekommendation

Om föroreningar trots allt skulle påträffas vid schakt i området ska detta anmälas till MÖS för samråd och beslut om lämplig åtgärd. Markradonhalten bör kontrolleras i samband med ev kompletterande grundundersökningar.

Bullerstörningar

Befintliga förhållanden

Trafikmängden på Hörnebovägen mitt för planområdet har 2017 uppskattats till ca 1 000 fordon ÅDT med tillåten hastighet 50 km/h. För bullerberäkningen har trafiken räknats upp till ca 1220 fordon ÅDT år 2040. Beräkningen med hjälp av Tri-ectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller visar att gällande riktvärden för både ekvivalent och maximal bullernivå klaras med god marginal vid de närmast (ca 45 m) placerade byggrätterna för bostäder.

Enligt Naturvårdsverket, ”Vägledning om industri och annat verksamhetsbuller” rapport 6538 april 2015 bör följande riktvärden användas som utgångspunkt för olägenhetsbedömning m h t buller från verksamheter.

	Bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler			Anm
	Dag 06-18	Kväll 18-22 samt Lör-, sön- och helgdag 06-18	Natt 22-06	
				1)
Ekvivalent ljudnivå dBA	50	45	40	Vid fasad, uteplats, skolgård o liknande
Ekvivalent ljudnivå dBA vid bullerutsatt sida om luddämpad sida finns	60	55	50	Vid fasad
Ekvivalent ljudnivå dBA som då bör uppnås vid den luddämpade sidan	45	45	40	Frifältsvärden vid fasad eller på skolgård
Maximal ljudnivå dBA			55	

1) Om ljudstörningen karakteriseras av ofta återkommande ljud, typ nitningsarbeten, som innehåller tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

De västra byggrätterna ligger mer än ca 50 m, från parkeringsplatser för verksamheter på den västra sidan av Hörnebovägen och mer än ca 100 m från byggnader som inrymmer en byggmaterialhandel. Andra närliggande verksamheter är idag en elfirma samt lagerbyggnader. Ljudstörningar från verksamheter i form av ljud från fläktar och transportfordon m m kan inte helt uteslutas. Generellt har bullret från intilliggande industrier minskat avsevärt på senare år genom att tillverkningsindustrier upphört eller genom att bullrande verksamhetsdelar har byggts in eller åtgärdats på annat sätt. Kvälls- natt- och helgarbete förekommer endast i undantagsfall.

Rekommendation

Om nya störande verksamheter skulle bli aktuella i intilliggande områden måste dessa anpassas till de krav som kommer att ställas enligt ovanstående riktlinjer. Störningsbilden prövas bl a i samband med bygglov och bygganmälan. Den före-

slagna bostadsbebyggelsen närmast Hörnebovägen bör utformas så att huskropparna bidrar till skydd vid uteplatser.

Risker och säkerhet

Skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Planområdet sluttar svagt från norr mot söder. Marknivån varierar mellan ca +116 i söder och +120 MÖH i norr.

Enligt den geotekniska undersökningen föreligger ingen risk för skred i området.

Under arbetet med kommunens översiktsplan togs en skyfallskartering fram, Ramböll 2021-03-12. Karteringen visar att avrinningen inom området i huvudsak sker mot söder och Källsängsgatan. En liten del av områdets nordvästra hörn avvattnas mot norr utmed Hörnebovägen. Skyfallskarteringen indikerar att det ej heller finns någon risk för översvämningar inom planområdet.



Utdrag ur skyfallskartering.

Förändring

Det nya bostadsområdet kommer att utformas så att allt regnvatten inom bostads kvarteren, motsvarande ett 100-årsregn, kan avledas till ett nytt fördröjningsmagasin med tillräcklig kapacitet i planområdets sydvästra hörn. Från dammen avleds vattnet via befintliga ledningssystem, diken och dammar nedströms och når så småningom Tidan. Konstruktionen innebär att risken för översvämningar elimineras. Se även beskrivningen av dagvattenhanteringen under rubriken Dagvatten.

Trafikolyckor, farligt gods

Befintliga förhållanden

Risken för olyckor i trafiken bedöms som liten. En central GC- väg leder barn och andra från och till området både norrut mot centrum och söderut mot bl a förskolan Ängen i Hörnebo. GC-vägen korsar planskilt under Fågelviksleden. Ingen närliggande gata är klassad för farligt gods.

Rekommendation

Hastigheten på bostadsgatan med samtrafik föreslås bli begränsad till 30 km/tim, vilket minimerar risken för olyckor.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag obebyggt.

Förändring

Planen omfattar fem kvarter för i första hand enskilda villor. Planen medger även parhus, kedjehus och gruppbebyggelse. Om hela området används till friliggande villor ryms 37 tomter. Huvuddelen av byggrätterna har grupperats utmed en rundslinga som ansluter till Solrosgatan. Några tomter i söder och några i norr nås via angränsande gator utanför planområdet (Solrosgatan resp Källsängsvägen) eller via gemensamma eller enskilda skaft. Planen tillåter bebyggelse i två och ett halvt plan med generöst tilltagen byggnadsarea men ingen källare. Tomterna varierar något men är alla större än ca 900 m².

Service i närområdet

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger, ca 2 km från Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. F-6 skola med fritidshem finns i omedelbar närhet till planområdet. Närmaste förskola heter Ängen och ligger utmed GC-vägen i norra Hörnebo ca 200 m från planområdets mitt. Skolan och förskolan kan nås via befintlig GC-väg. Intill förskolan finns även en liten livsmedelsbutik med restaurang.

Förändring

Inga förändringar planeras med anledning av detaljplanen.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Planområdet har goda förutsättningar för bra tillgänglighet i utomhusmiljön, vid entréer och i nybyggda bostadshus.

Rekommendation

Både utomhus- och inomhusmiljöer förutsätts bli utformade med god tillgänglighet för olika typer av funktionsnedsättning.

Friytor

Befintliga förhållanden

Planområdet består till huvuddelen av produktionsskog med både barr- och lövträd företrädesvis gran och björk. Ett 2,6 km långt belyst motionsspår för promenader, löpning och skidåkning passerar genom planområdets östra del. Idrottsplatser finns inom cykelavstånd både i Hörnebo och vid Sportparken.

Förändring

Bostadsbebyggelsen tar inte i anspråk något välfrekventerat strövområde. Ca 50 % av planområdets area kommer fortsättningsvis att sparas som naturmark eller annan typ av grönområde för de närboendes och Baggeboskolans behov. Naturmarken i

områdets östra och västra kantzoner bibehålls eller omvandlas aktivt till ljusöppna bryn med inslag av buskar för växt- och djurlivet. Marken bör därefter skötas som extensiv ängsmark. Se naturvärdesinventeringen.

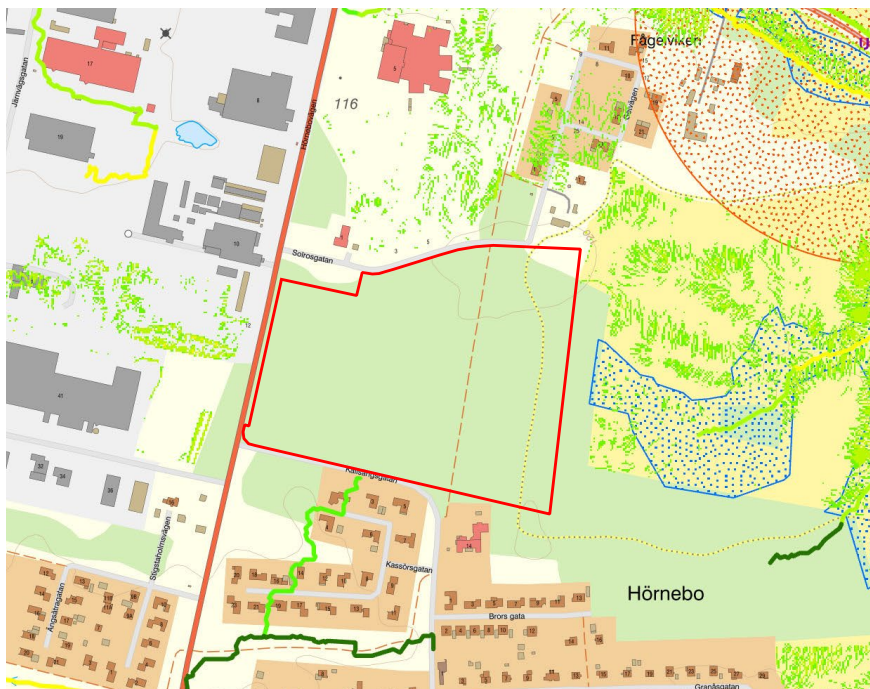
Närmast öster om GC-vägen i området anläggs ett mer intensivt grönområde för lek, skolskog och annan utevistelse.

Vatten- och strandskydd

Dagvatten

Befintliga förhållanden

Regnvatten absorberas idag i mark och av växtlighet. Resterande mängd avrinner mot Källsängsgatan samt i någon mån mot Hörnebovägen. Den befintliga vägbanken för Källsängsgatan i söder utgör en form av uppsamlande vall för ytvatten. Från lågpunkten norr om vallen avleds vatten via befintliga diken och ledningssystem utanför planområdet mot Tidan. Detaljplanen berör inga vattenföretag och inget strandskyddsområde.



Utdrag ur Jordbruksverkets karta för markavvattning.

Förändring, rekommendation

Ramböll utförde en översiktlig skyfallskartering 2021-03-12. Dimensionerande regnmängder för utredningens modellering var 101 mm under 6 tim. Av dessa vattenmängder infiltreras eller absorberas en varierande andel i områdets ytskikt beroende på ytskiktets och markens karaktär. Återstoden måste därför tas om hand på ett eller annat sätt då denna vattenmängd väntas avrinna via mark, diken och ledningar.

Om dagvattnet dessutom ska kunna renas krävs ett fördröjningsmagasin där vattnet fördröjs 1-2 dygn, vilket tillåter uppslammade partiklar att sjunka till botten och lämpliga ”damnväxter” att ta upp och omvandla förorenade ämnen. Ett sådant för-

dröjningsmagasin föreslås i planområdets sydvästra hörn där det finns en naturlig fördjupning och lågpunkt. Dagvattensystemet i området ska utformas så att det beräknade överskottsvattnet leds till dammen. Planområdet indelas enligt nedan:

- *Natur och park/trädgård*
- *Takytor*
- *Andra hårdgjorda ytor*
- *Gator och GC-vägar*

Storleken på takytor och andra hårdgjorda ytor har uppskattats medan övriga ytor mätts upp på plankartan. Se tabell nedan. Vid beräkningen har en ca 30 m bred zon inom grönområdet öster om GC-vägen tagits med. Den övriga delen väntas avrinna mot öster och åkermarksområdena på samma sätt som idag.

	Avrinningskoefficient	Area ha	Reducerad area ha
Natur, park, trädgård	0,1	3,6	0,36
Takyta	0,9	1,1	0,99
Annan hårdgjord yta	0,7	0,4	0,28
Gator, GC-vägar	0,9	0,4	0,36
Genomsnitt/totalt	0,36	5,5	1,99

Tabellen visar underlag för flödesberäkning vid skyfall och dammvolym.

Flödet från delområdena har beräknats enligt formeln nedan. Klimatfaktorn f har satts till 1,25. ($Q_{\text{dim}} = i(\text{tr}) \times \partial \times A \times f$).

Beräkningen resulterar i att avrinningen från planområdet mot dammen blir ca 115 l/s, dvs ca 415 m³/tim. Ett rimligt antagande är att ca 25-30 % eller ca 115 m³/tim avrinner kontinuerligt ut ur dammen under ett skyfall, vilket innebär att fördröjningsvolymen bör vara ca 1800 m³ (300 m³ x 6 tim) om översiktsplanens 100-årsregn med varaktigheten 6 tim ska kunna fördröjas i rimlig omfattning. Det motsvarar en damm med exempelvis måtten 50 x 30 x 1,2 m.

I samband med utbyggnaden av området föreslås även att de ledningar och diken som ingår i avledningssystemet utanför planområdet rensas och vid behov förbättras för att klara erforderligt flöde.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik och parkering

Befintliga förhållanden

Planområdet gränsar till Hörnebovägen, Solrosgatan och Källsängsgatan. Idag kan terrängfordon, som t ex skogsmaskiner, angöra området från dessa gator.

Förändring

Den nya bostadsgatan föreslås anslutas till Solrosgatan. Lokalgatan inne i bostadsområdet görs 6 m bred. Mellan motstående tomter reserveras dock 7 m för gatan så att det finns plats för bl a snöuppläggning.

Det nya bostadsområdet bedöms generera ca 150 fordonsrörelser per årsmedeldygn. Huvuddelen av denna trafik väntas köra norrut på Hörnebovägen.

I samband med utbyggnaden av Baggeboskolan genomfördes en trafikutredning, Ramböll, 17-04-07. Utredningen visade att den därefter utbyggda cirkulationsplatsen har ett kapacitetstak på 0,8, vilket innebär att den klarar en fyrdubbling av den beräknade trafiken 2025. Den befintliga trafiken väntas därefter öka med ca 20 % fram till år 2040, vilket med stor marginal ryms inom kapacitetstaket. Cirkulationsplatsen har således långt kvar till kapacitetstaket även med planområdets nytillskott på ca 150 fordon per årsmedeldygn.

Parkeringsbehovet i området ska tillgodoses med minst en bilplats per lägenhet. Vid gruppbebyggelse kan parkeringsplatserna ordnas individuellt eller gemensamt. Här bör det även finnas 1-2 besöksplats per ca 5 lägenheter.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

Hörnebovägen trafikeras av reguljär busstrafik. Närmaste busshållplats finns strax söder om infarten till Baggeboskolan. Resecentrum på ca 1,8 km avstånd från planområdet, har ett stort utbud av bussturer främst mot Skövde och Karlsborg. Skolbussar angör Baggeboskolans bussparkering från Hörnebovägen.

Förändring

Behovet av busstrafik bevakas och omprövas efter hur behoven förändras. Det kan bli aktuellt att flytta busshållplatsen vid Hörnebovägen något söderut.

GC-vägar och GC-trafik

Befintliga förhållanden

Huvudvägen för GC-trafik mellan stadsdelen Hörnebo och Tibros centralare delar korsar planområdets östra del.

Förändring

Det nya bostadsområdets lokalgata med blandtrafik ansluts till GC-vägen på två ställen. Utmed Solrosgatan har en separat GC-bana föreslagits vid tidigare planläggning. Denna kan anslutas till den centrala GC-vägen och till en planerad GC-väg utmed Hörnebovägen. En GC-bana bör även övervägas utmed Källsängsgatan utanför planområdet. Gatan är tillräckligt bred för att detta ska kunna ske inom befintlig gatumark.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Befintliga förhållanden

Kommunala VA-ledningar finns utmed Hörnebovägen och vid parkeringen söder om Solrosgatan.

Förändring

De nya tomterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Hörnebovägen. Två nya brandposter föreslås i det nya villaområdet.

Värme

Befintliga förhållanden

Fjärrvärme för industri finns inom verksamhetsområdet väster om planen. Rikets sal vid Solrosgatan utanför planområdet är ansluten till fjärrvärme.

Nevel AB äger fjärrvärmenätet i denna del av tätorten.

Rekommendation

All uppvärmning i villaområdena väntas ske individuellt. Miljövänliga och energisnåla alternativ, som t ex bergvärme, solceller och värmepumpar ska väljas. Fjärrvärme kan vara ett alternativ i tätare gruppområden då det finns ledningar i närheten.

El, Tele och IT

Befintliga förhållanden

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. Elnätet behöver förstärkas med en ny transformatorstation. En E-tomt för detta ändamål har anvisats inom planområdet.

Det fasta telenätet byggs inte ut längre. Antingen används bredbandstelefonier eller det mobila nätet.

Avfall

Befintliga förhållanden

AÖS svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun.

Rekommendation

I villaområdet föreslås hämtning vid varje tomt. I det tätare småhusområdet föreslås ett gemensamt avfallsutrymme. Utformning av avfallshanteringen ska ske enligt rekommendationer i ”Handbok för avfallsutrymmen” och i samråd med AÖS.

Räddning

Befintliga förhållanden

Brandposter finns i Hörnebovägen.

Rekommendation

Angreppsvägar vid räddningsinsatser blir befintliga gator och den nya gatan, från vilka varje fastighet nås. Områdena kommer att kunna nås inom 100 - 125 m från två nya brandposter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

De nya bostäderna ska utformas med full tillgänglighet för alla funktionshinder. Av gemensamma parkeringsplatser bör 3-5 % vara s k handikapplatser.

Barnperspektivet

Artikel 3 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”.

Bostadsområdena får mycket god belägenhet i förhållande till både förskola och skola med i båda fallen trafiksäkra och korta skolvägar. I eller i närheten av området kommer det även att finnas möjligheter till lek och motion. Under planprocessen förutsätts att barns intressen bevakas av BUN, föräldrar m fl.

Administrativa frågor

Bygglovsplikt och planavgift

Bygglovsplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanlagt område. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt den taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Följande tider gäller preliminärt för planarbetet.

Samråd	apr – maj 2022
Granskning:	aug - sept 2023
Antagande:	okt - nov 2023
Laga kraft:	nov - dec 2023

Tidplanen ovan förutsätter att det inte framförs synpunkter som kräver tidsödande kompletteringar under planprocessen och att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 2029-01-01. 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.

Huvudmannaskap

Tibro kommun blir huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning - avtal

Tibro kommun ansvarar för alla anläggningsarbeten inom allmän platsmark. Tibro Energi svarar för utbyggnad av el- och fibernätet. Bostadsutbyggnaden väntas ske i privat regi genom enskilda fastighetsägare eller som gruppbebyggelse av exploatör eller annat företag. Gruppbestäder kan upplåtas med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Ansvar och kostnader för skötseln av planområdets gemensamma ytor kommer att åvila Tibro kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet ska i princip indelas i fastigheter. Plankartan illustrerar en möjlighet. Gruppbebyggelse ska bebyggas i ett sammanhang. Enskilda lägenheter i t ex radhus

eller parhus får avstyckas och säljas. Kommunen ansvarar för fastighetsbildning avseende villatomter och storkvarter. Exploator svarar för ev uppdelning av storkvarteren i flera fastigheter.

Servitut

Inga befintliga servitut berörs. Tibro Energi kan behöva servitut för åtkomst av transformator med servicefordon.

Ekonomiska frågor

Plan- och byggnadsekonomi

Tibro kommun svarar för plankostnader och alla kostnader för åtgärder utanför enskild tomtmark, t ex ny fastighetsbildning, nya gator och GC-vägar samt park- och naturmark.

Kostnaden för kommunens exploatering av områdena beräknas till sammanlagt ca 11,6 Mkr. Om kostnaden fördelas lika på 37 tomter/byggrätter blir kostnaden drygt 0,3 Mkr per tomt/byggrätt om kommunen ska få täckning för alla exploateringskostnader. Kostnaden per tomt/byggrätt sjunker om ett antal villatomter ersätts med gruppbebyggelse. Försäljningspriset kommer att omprövas inför försäljning av tomter i området.

Tekniska frågor

Utredningar

Kompletterande markradonmätning och vid behov kompletterande geoteknisk undersökning ska redovisas tillsammans med ansökan om bygglov.

Dokumentation och kontroll

Särskild dokumentation behövs ej. Bygg- och anläggningsarbeten kommer att kontrolleras av kontrollansvarig och sakkunniga.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser av eventuell avvikelse från översiktsplan

Planförslaget följer huvudsakligen kommunens översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras och bli mer stadsmässig. Fullt utbyggt bostadsområde bedöms medföra en för området god helhetsverkan trots att planen tillåter varierade hustyper. Ny trädgårdsvegetation kommer på sikt att återge området en grön karaktär. Planen kommer att bidra till en tydligare koppling mellan Tibros centrala delar och stadsdelen Hörnebo.

Risker och störningar

Trafikmiljön kommer att utformas så att den blir säker för inte minst skolbarn. Gatorna får låg tillåten hastighet och kan vid behov kompletteras med säkerhetshöjande element. Närheten till övergripande GC-vägar, bidrar till att risken för trafikolyckor med oskyddade trafikanter blir liten.

Natur- och kulturmiljö

Bostadsbebyggelsen tar i anspråk mark med som helhet lågt natur- och kulturvärde - klass 4. Natur- och fågelinventeringen samt groddjursinventeringen har dock noterat arter som bör skyddas på olika sätt. Inventeringens förslag till kompensande åtgärder för ev skada på dessa arter har införts i planen. En arkeologisk utredning visar att planen inte innehåller några fornlämningar eller andra element av kulturhistoriskt värde. Sammantaget anser kommunen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan, frisk luft

Fler invånare innebär ökad trafik, vilket motverkar miljömålen genom ökade utsläpp av klimatstörande gaser samt av partiklar och kväveoxider som försämrar luftkvaliteten. Utsläppsmängderna från varje fordon begränsas kontinuerligt oavsett var trafiken förekommer genom att fordonsparken förnyas och att fordon generellt sett får bättre och bättre avgasrening samt använder mindre bränsle och alternativa icke fossila drivmedel. Övergång till eldrift kommer att få stor effekt inom några år.

Området har dessutom goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik till alla delar av tätorten inte minst till olika aktiviteter som rör barn, idrottande och motionärer, vilket bör kunna reducera biltrafiken.

Då halterna av luftföroreningar är låga i hela Tibro tätort, även i centrala delar, bedöms att gällande miljö kvalitetsnormer kan innehållas inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att bostäder skapas i närheten av en förskola och en F-6 skola, vilket bedöms underlätta vardagen för både barn och föräldrar. Föreningslivet har tillgång till en ny inomhushall för olika aktiviteter när skolan inte använder den, vilket bedöms medföra mindre trängsel i denna typ av anläggningar. Bostäderna ligger även nära strövområden och motionsspår, vilket berikar fritiden.

Fastighetskonsekvenser

Se fastighetsrättsliga frågor under GENOMFÖRANDE.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats av plan- och byggchef Kim Olsson och stadsarkitekt Leif Ahnland, Samhällsbyggnad Tibro i samarbete med BOANN AB genom ark SAR/MSA Bo Jonsson.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Leif Ahnland
Stadsarkitekt

Kim Olsson
Plan- och byggchef

BOANN AB

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA