

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för  
Del av **Kv Bonaren m fl**

TIBRO, Tibro kommun

Samhällsbyggnad juni 2024

## 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 göra inom planområdet. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900.

#### Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 4:e och 5:e kapitel samt plangenomförandet i 6:e kapitlet. I detta fall handläggs detaljplanen enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet påbörjades under 2019 men har vilat i avvaktan på en ny översiktsplan. 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 föranleder åtgärder.

##### *Granskning*

Den bearbetade planhandlingens ställs ut och skickas för granskning under cirka 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter 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 cirka 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

För detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Översiktlig Miljöteknisk utredning samt fördjupningar.
- Översvämning- och skyfallsutredning.
- Geoteknik.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra ombyggnad av verksamhetslokaler till bostäder på privat kvartersmark, tillägg av användningsändamål centrum och bostäder på kommunala fastigheter samt nybyggnation av bostäder på kommunal mark.

Planen syftar i andra hand till att möjliggöra en flexibel och hållbar centrumutveckling och i övrigt säkra värden och hänsyn inför kommande förändringar i området genom att i delar eller helt ersätta gällande föråldrade planer.

Byggrätter och byggnadshöjder har anpassats efter rådande förhållanden på dimensionerande fastigheter och getts enhetliga bestämmelser för respektive kvarter för att möjliggöra en förtätning där så är lämpligt.

## FÖRENLIGHET 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 bland annat att befintliga verksamhetslokaler får en mer flexibel användningsbestämmelse och kan byggas om till bostäder alternativt utnyttjas för nya typer av verksamheter när det inte längre finns behov av lokaler för den

pågående eller tidigare verksamheten.

Ett genomförande av planförslaget medger också en förtätning av tätortens kärna för centrum- och bostadsändamål i linje med översiktsplanens principer om nyttjande av befintlig infrastruktur och utbyggda stråk. Närheten till kommunal och privat service stärker ortens livskraft. Förslaget bedöms därför innebära god hushållning med befintliga resurser. Övriga förändringar påverkar inte 3 kap.

**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, ett genomförande av aktuell plan bedöms inte motverka Försvarsmaktens intressen.

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

**Kommentar:** Planförslagets genomförande bedöms innebära mindre miljöpåverkan än nollalternativet, det vill säga ett genomförande av nu gällande planer. Tillgängliga värden för luftföroreningar (Rapport Luft i väst, 2019) visar att halterna av förorenande ämnen i centrala delar av Tibro är låga.

Föroreningarna beror till stor del på fordonstrafik som också är en av de största bullerkällorna. Då trafiken är och förblir betydligt mindre i planområdet än i centrumkärnan finns det anledning att tro att miljökvalitetsnormer för luft ej överskrids.

Lokalt väntas trafik till och från områdets tillkommande bostäder och vitaliserade verksamheter öka något. Sammanbindningen av Östra långgatan över banvallen kan medföra att Fredsgatan och Centrumgatan avlastas något genom den nya kopplingen mellan Bangatan/Häggetorpsleden och Vallgatan.

Bullerbelastningen från pågående verksamhet i svarveri på Bonaren 6 innebär en risk som måste hanteras vid nybyggnation av bostäder. Vissa bullerdämpande åtgärder har utförts under 2021.

Inga vattendrag av betydelse passerar genom planområdet. se även avsnitt Dagvatten.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av Tibro centrum. Det omfattar sammanlagt cirka 6,3 ha.



*Planområde*

### Markägare

Kvartersmarken ägs i huvudsak av privata fastighetsägare inom kvarteren Snickaren, Ritaren, Bonaren, Trähandlaren. Trafikverket äger fastigheten Tibro 2:72 med banvallen från den nedlagda Karlsborgsbanan och delar av stationsområdet. Kommunägd allmän platsmark och kvartersmark finns på fastigheterna Tibro 1:234, Tibro 2:90, Snickaren 34, Ritaren 11, Bonaren 9 samt Hägern 1 och Hägern 2. Se fig. nedan och plankartan.

Tibro kommun har förvärvat Karlsborgsbansans banvall och Tibro stationsområde under 2023 efter det att Trafikverket avlägsnat järnvägsrelaterad materiel och återställt marken till mindre känslig markanvändning, MKM. Avsikten är att på banvallen anlägga en gång- och cykelbana samt att inom stationsområdet anlägga parkmark, parkeringar samt ta möjliggöra byggrätter för bostads- och centrumändamål.

Arbetet med att anlägga gräs över delar av ytan har påbörjats under våren 2024.

### Beslut om planuppdrag

Byggnads- och trafikinämnden har 2019-04-09 beslutat att ge Samhällsbyggnad i uppdrag ta fram en ny detaljplan för området efter ansökan om planbesked från Locustella fastigheter AB. Under arbetets gång har planområdets avgränsning utökats och ändrats vid flera tillfällen.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen, förordnanden m m

#### Riksintressen

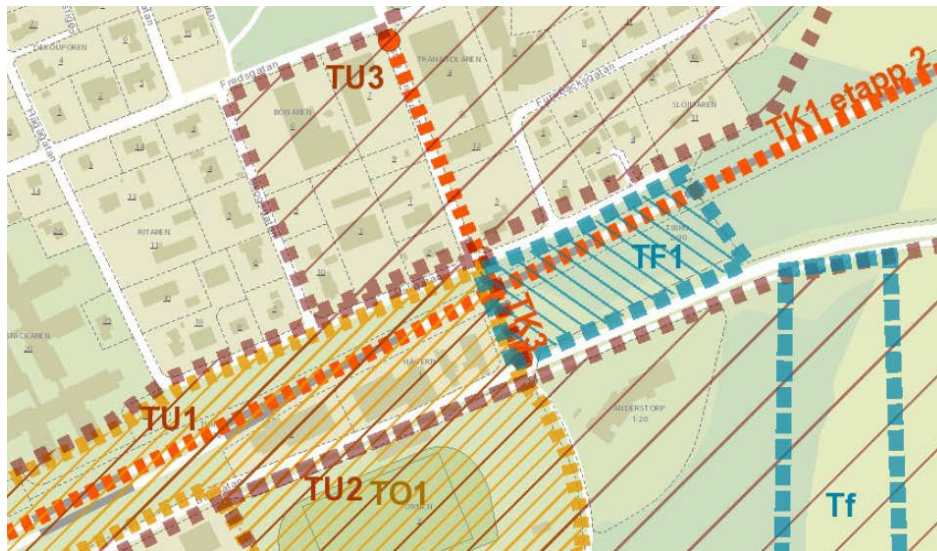
Planområdet ligger inom ”Stoppområde för höga objekt” med hänsyn till flygplatsen i Karlsborg. Försvarsmakten hävdar stoppområdet som riksintresse enligt MB 3 kap 9 §. Planförslagets genomförande påverkar ej riksintresset.

Inga andra riksintressen berörs av planförslaget.

### Översiktliga planer m m

Planområdet berörs enligt Tibro översiktsplan av ett flertal utpekade utrednings- och omvandlingsområden samt kopplingar inom Tibro centrum. Tibro Översiktsplan vann laga kraft 2021-11-25 och detaljplanen bedöms i allt väsentligt följa översiktsplanens intentioner, se utpekade områden nedan.

I den fördjupade översiktsplanen för Tibro tätort som vann laga kraft 2003 nämns Hägern 1 och 2 inom planområdet. Dessa kvarter föreslås på sikt bli omvandlade till handel, service och tjänster. Planförslaget stöder även denna intention med tillägg av bostadsändamål.



Utpekade områden i översiktsplanen.

Inom avgränsningen TO1 och planernas innehåll kan komma att påverkas av varandra. Utdrag ur översiktsplanen.

**TK1 – Cykelväg på banvallen.** Asfalterad gång- och cykelväg inom tätorten med möjlighet att tillåta ridning på partier utanför tätbebyggt område. Standarden på GC-vägen är inte beslutad. Möjligheten att förvärva banvallen och spårområdena är av största vikt för kommunen.

**TK3 – Långgatorna.** Tvärkoppling. I Tibros första stadsplan fanns en mycket tydlig intention att dra två långgator runt det kraftigt växande stationsområdets centrum, som en slags ringled runt trädgårdsstaden. Två plankorsningar över Karlsborgsbanan ritades in men ingen av överfarterna genomfördes fullt ut, järnvägen korsades på andra ställen. Vid Östra Långgatan är marken förberedd som gata fram till banvallen.

**TU1 – Stationsområdet.** Utredningsområde som väntas genomgå ett antal omvandlingsprocesser över tid. Lämplig lokalisering för nyckelprojekt kopplade till förändringsarbetet inom centrumkärnan. Förtätning och omvandling av tätorten. I järnvägsområdet ingår stationshus, stationsmagasin, banvaktarstuga, centralföreningen (lantmännens gamla silo) samt en industrifastighet. Studie inför framtida omvandling av Karlsborgsbanans järnvägsområde pågår.

**TU3 – Östra centrum.** Utredningsområde för omvandling av verksamhetsområde samt förtätning av tätorten med ny exploatering. Området är beläget relativt nära centrum mellan Folkparken och Bangatan. Bebyggelsen är en blandning av bostäder i småhus och äldre fabriksbebyggelse, där ett antal byggnader är i långt gånget förfall. Marken är i huvudsak i privat ägo. Möjligheterna att kombinera pågående verksamheter med service och bostäder behöver utredas liksom geotek- niska förhållanden, buller och andra störningar från närliggande verksamheter.

**TO1 – Tibro centrum med stråken.** Området omfattar stråken och centrumkärnan med busstationen, torgen med butiker och handel, vårdcentralen, kommunkontor och parker. Tyngdpunkten i detta område ligger utanför aktuellt planområde varför kommunen bedömer att det aktuella planområdet kan behandlas innan en fördjupad centrumplan tagits fram.

Området ingår i en nyligen antagen centrumutvecklingsplan där det föreslås ett antal möjliga åtgärder på mark och byggnader i direkt anslutning till eller som ingår i planområdet. Vilka av dessa åtgärder det blir är däremot inte kända i dagsläget. Av centrumutvecklingsplanen framgår att fastigheterna Hägern 1 och Hägern 2, tillkommande bygggrätter för bostäder samt de delar av stationsområdet som berörs av detta planförslag kommer att spela en viktig roll för utvecklingen och utvidgningen av den östra delen av tätortens centrumkärna. Det är därför viktigt att planförslaget i dessa delar bibehåller en hög grad av flexibilitet inte minst när det kommer till åtgärdernas gestaltning och genomförande. Utdrag ut centrumutvecklingsplanen avseende insatsområde:

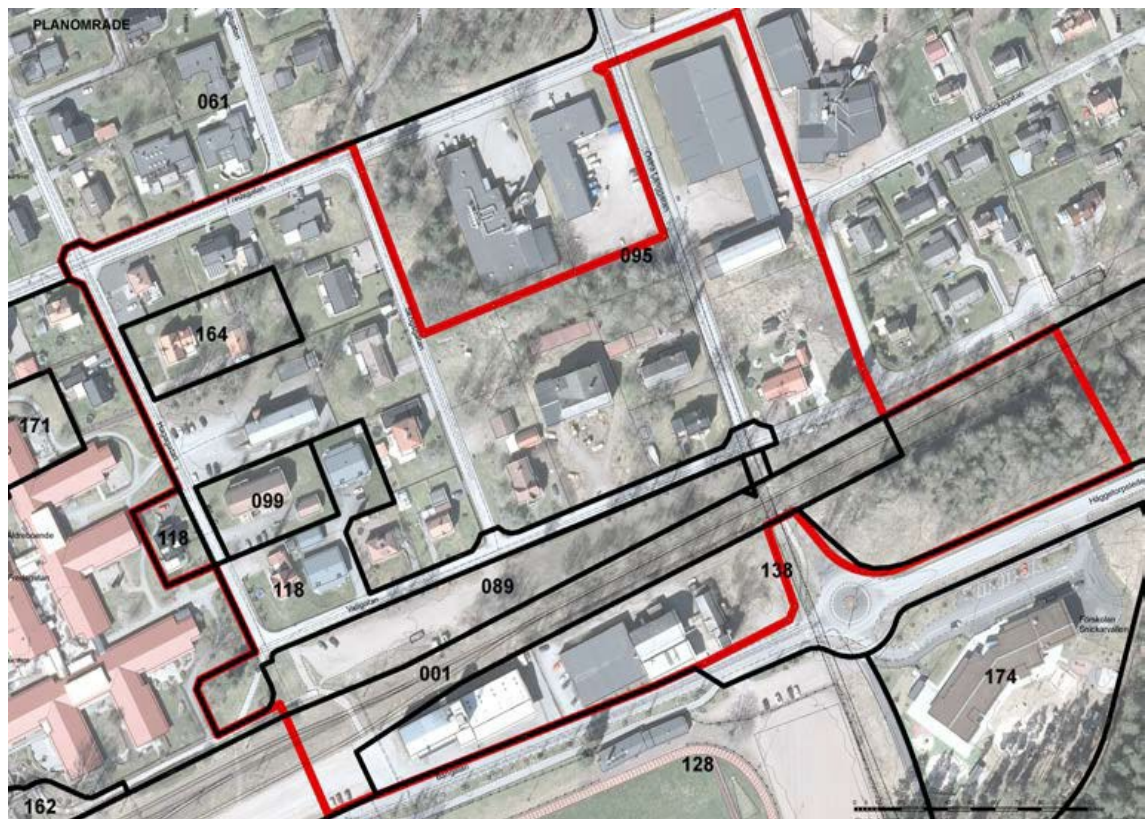
### **5 CENTRALFÖRENINGEN (C5), ARKEN (C6) och SNICKARVALLENS IDROTTSPLATS (R2) och PARKERING (P2)**

Avsnittet innefattar de kommunägda fastigheterna Hägern 1 (C6, verksamhetslokaler), Hägern 2 (C5, Centralföreningens gamla spannmålssilo) samt Snickarvallens Idrottsplan (R2). Fastigheterna Hägern 1 och Hägern 2 ingår i pågående planarbete för detaljplan Bonaren m.fl.

Befintlig bebyggelse i äldre verkstadsbyggnad i två plan (kallad Arken, utpekad som särskilt värdefull) med tillbyggd enplans lågdel och omgivande mark. Lämplig/möjlig lokal för handel och annan kultur eller hantverksfunktion.

Marken är också på sikt lämplig för bostadsbebyggelse i flerbostadshus.

## Detaljplaner



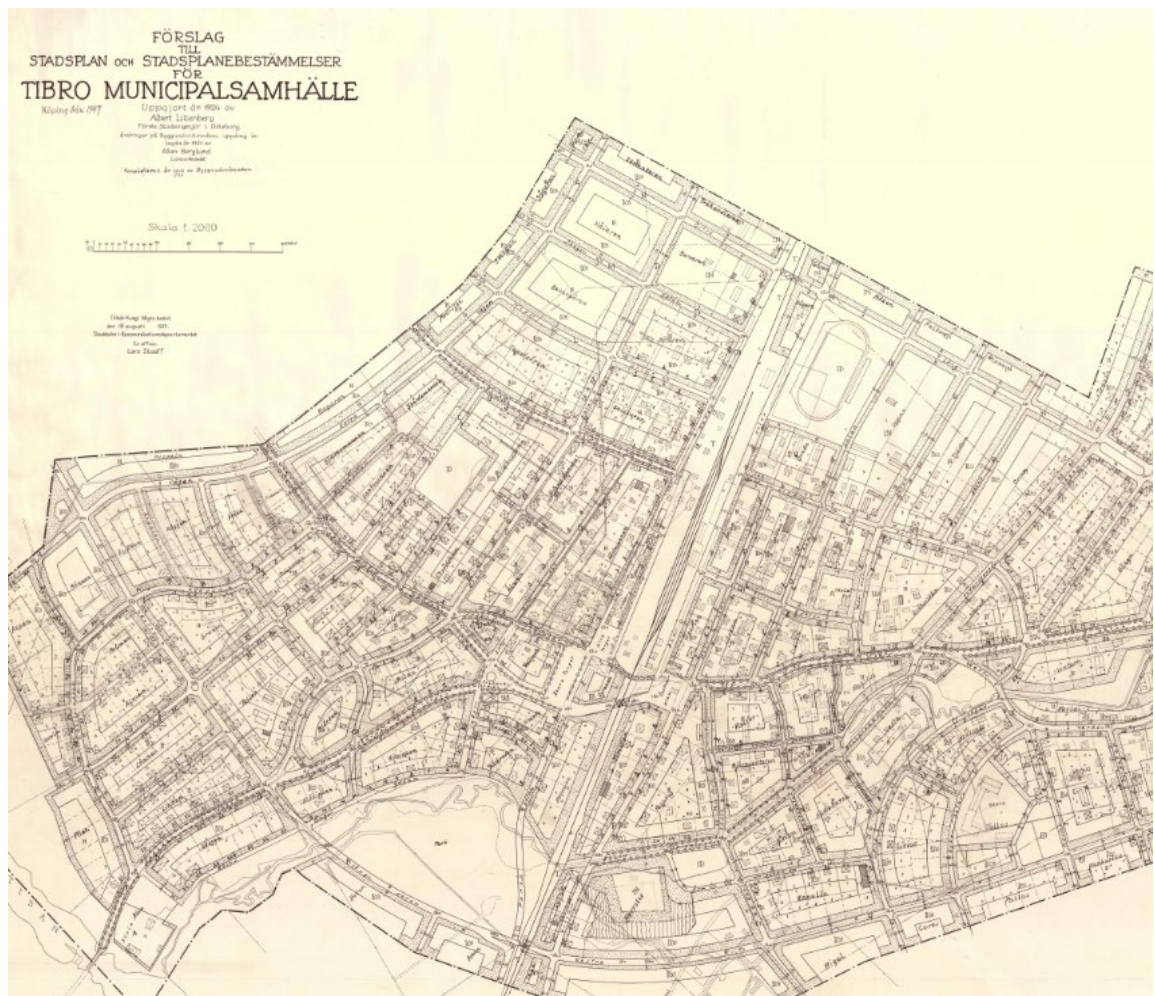
Föreliggande planering innebär upphävande av hela eller delar av följande detaljplaner:

- Dp 001, Tibro municipalsamhälle, fastställd 1939-08-18, (del av Tibro stationsområde, se översikt). - Tibros första stadsplan. Planen upphävs i berörd del, uteslutande delar stationsområdet och banvallen.
- Dp 089, Kv. Brandmannen, Köpmannen, Snickaren m. m, fastställd 1977-12-15 – syftade i huvudsak till att möjliggöra en vårdcentral inom kvarteret Snickaren och flerbostadshus i kv. Brandmannen samt reglering av gatumark och allmän platsmark. Planen upphävs i berörda delar.
- Dp 095, Furubäcksområdet, fastställd 1981-03-19 – syftade i huvudsak till att reglera befintlig bostads- och industribebyggelse inför ”områdets va-tekniska sanering” samt utreda trafikförsörjningen. Planen ändras i berörda delar.
- Dp 099, Del av kv. Ritaren, fastställd 1988-07-12 – syftade till att möjliggöra ett flerbostadshus med sex lägenheter på Ritaren 17. Planen ersätts i sin helhet
- Dp 118, Kv. Ritaren, Snickaren m m, laga kraft 1991-11-12 – syftade i huvudsak till att möjliggöra byggande av fem flerbostadshus på fastigheterna Ritaren 13, 15, 16 och del av Ritaren 8. I övrigt anpassades planen till befintliga förhållanden inom kvarteret Snickaren samt till berörd gatumark. Planen ersätts i sin helhet.

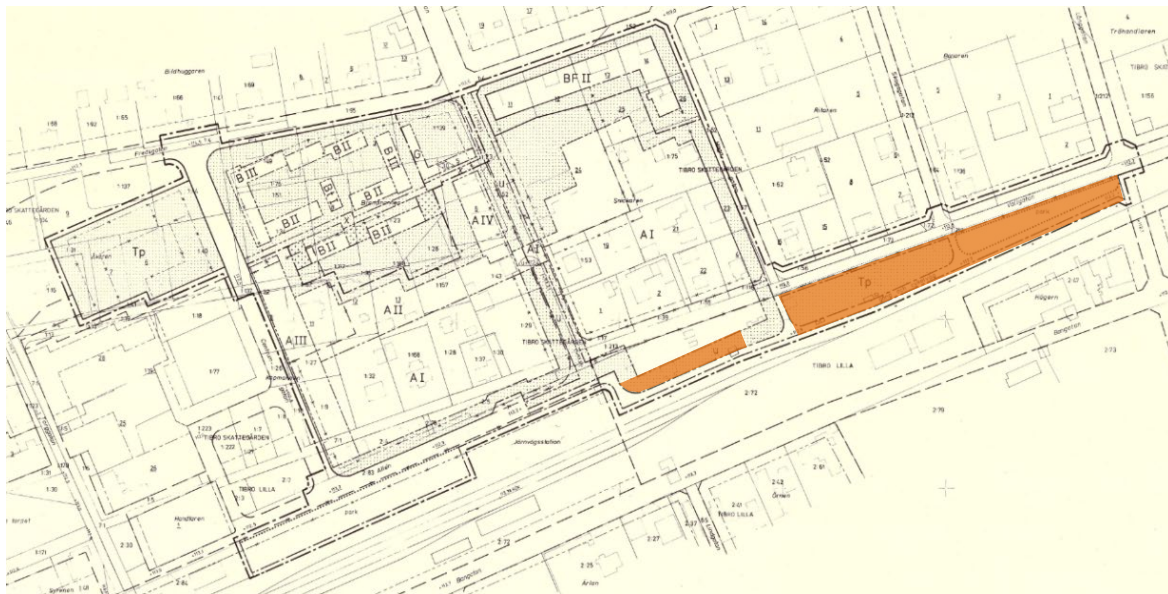


- Dp 138, Häggetorpsleden m m, laga kraft 2004-09-22 – syftade i huvudsak till att sammanbinda Häggetorpsleden med Bangatan och på sikt även Östra Långgatan,  
 d.v.s. en sammanbindning av gatustrukturen i östra delen av Tibro tätort. Planen ändras i berörda delar.
- Dp 164, Ritaren 13, laga kraft 2011-10-28 – syftade till att ta bort mark med byggförbud för att möjliggöra önskad bebyggelse och anpassa planen till befintliga förhållanden. Planen ersätts i sin helhet.

Del av fastigheten Tibro 2:90, belägen direkt norr om Häggetorpsleden i sydöstra delen av planområdet, är inte planlagd sedan tidigare.



Dp 1, Stadsplan för Tibro municpalsamhälle. (1939). Upphävs i berörda delar.

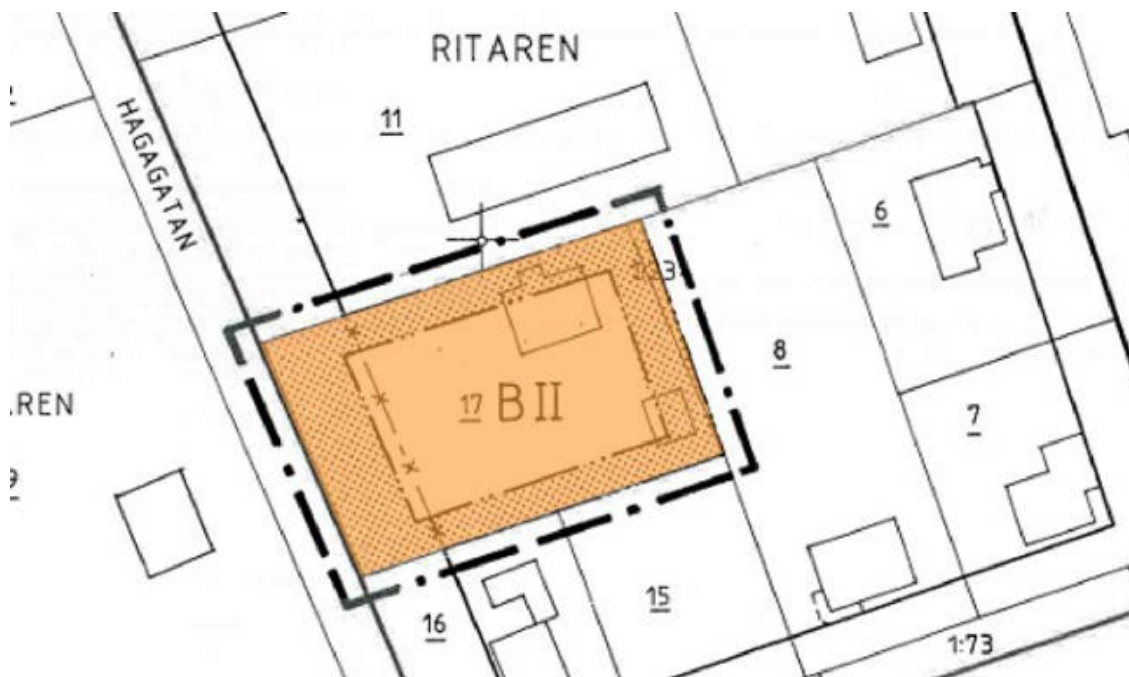


Berörd del av Dp 095, Furubäcks området. (1981)



Berörd del av Dp 095, Furubäcks området. (1981)





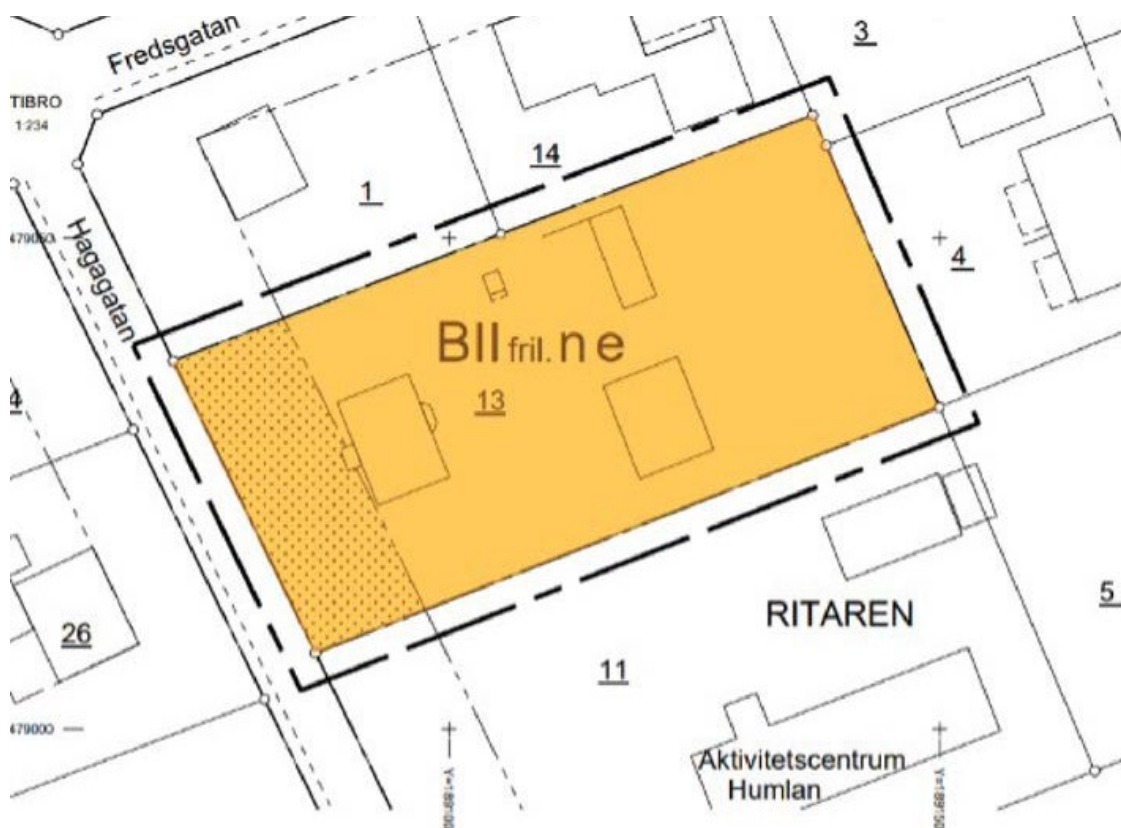
Ersätts helt - Dp 099, Del av kv. Ritaren (1988)



Ersätts helt - Dp 118, Kv. Ritaren, Snickaren m.m. (1991)



*Dp 138, Håggetorpsleden (2004) upphävs i beröda delar.*



*Ersätts helt - Dp 164, Ritaren 13 (2011)*



## Behovsbedömning gällande miljökonsekvensbeskrivning

### Krav

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 detaljplan innebär att befintliga byggnader på Hägern 1 och Hägern 2 förutom för allmänt ändamål som samlingslokal och ej störande verksamheter även får användas för andra funktioner som finns i ett tätortscentrum, såsom handel, service och bostäder i lämplig omfattning. På några områden med tidigare verkstads- och förråds lokaler på privat industrimark möjliggörs i bostäder. Inga förändringar som kan väntas föranleda betydande miljöpåverkan planeras.

Då planenlig användning för verksamhetslokalerna idag innebär att de får användas för industriellt ändamål kan ett genomfört planförslag antas vara mindre störande för närboende i och kring kvarteret än det som möjliggörs i gällande planer.

Karlsborgsbanan är sedan länge avvecklad och avsikten är att omvandla banvallen till gång- och cykelväg vilket minskar omgivningspåverkan jämfört med planenligt järnvägsändamål.

Kvarteret innehåller inte några kända förhöjda naturvärden. De kulturmiljövärden som redovisas nedan under rubriken Kulturmiljö kan hanteras genom planbestämmelser och hänsynstagande i bygglovsskedet.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför överskridande av miljökvalitetsnormer för luft- eller ljudkvalitet inom planområdet eller i dess omgivning. Jämfört med nollalternativet där gällande planer tillåter med relativt tung industri och med möjligheten till aktiv industriverksamhet och tågtrafik anses planförslaget innebära en lägre omgivningspåverkan.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några andra åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej.

Under och efter samrådsskedet pågick arbetet med geotekniska, dagvattenutredning och miljötekniska undersökningar för hela planområdet samt kompletterande miljöteknisk undersökning genomförts för två fastigheter, Bonaren 3 och Ritaren 11. Resultatet av miljöutredningarna visar på att detekterade föroreningar kan hanteras i samband med eventuella åtgärder på fastigheterna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

### Historia – kulturmiljö

Karlsborgsbanan byggdes i syfte att förse Karlsborgs fästning (1909) med en fraktväg för krigsmaterial. Då fästningen inte fick den militära betydelse som var tänkt vid byggstarten 1822 fick järnvägen begränsad betydelse för försvar. Däremot kom den i stället att bli en avgörande faktor för framväxten av industrisamhället Tibro. Med järnvägen kom tyngdpunkten av nybyggnation vid 1800-talets slut att flyttas till stationsområdet, från Hörnebo där möbelproduktionen tidigare haft sitt starkaste fäste. Kring stationen, i området som kallades Skålamossen, växte nya snickeriverkstäder och bostäder fram.

Den stora majoriteten av de möbler som tillverkades i Tibro under Karlsborgsbanans första hundra år passerade godsmagasinet och stationen tills lastbilarna tog över. Elektrifieringen tillkom 1937. Persontrafiken fortsatte till 1986 och godstrafik fortsatte i begränsad omfattning fram till 2005. Bangården lades formellt ned av Trafikverket i december 2018.

Den första bebyggelsen i Tibro var fram till 1939 års planläggning oorganiserad, karaktäriserad av villor och prunkande trädgårdar, ofta med intilliggande möbelverkstad. Endast en liten del av denna karaktär finns idag kvar kring stationsmiljön.

Planområdet omfattar den östra utkanten av Stationsområdet i Tibro. Det är beläget i flack tätortsmiljö där järnvägen i nordöst-sydvästlig riktning skapar en öppen platsbildning som tillåter långa siktlinjer. Banvallsområdet utgör också en tydlig skiljelinje mellan kvarterstäckande centrumbebyggelse mot norr och flerfamiljsbyggelse mot söder. Det nedlagda järnvägsspåret med grönfärgade kontaktledningsbryggor utgör en rest som minner om den järnväg som gav upphov till den nuvarande tätortens läge och utformning.

Arkitektoniskt varierande stations- och industribyggnader samt äldre villor är glest utplacerade längs järnvägens linjedragning. Bebyggelsen var ofta funktionsmässigt kopplad till järnvägen och vände sig antingen mot den eller mot omgivande parallellgator, vilket skapar ett betydelsefullt historiskt samband. Fabriksbyggnaderna i planområdet är utbyggda i omgångar och kännetecknas av en blandning av stilar och material.

### *Rekommendationer*

Viktigast för de äldre byggnadernas karaktär är rödfärgad panel, eller ljus puts, sadeltak och en överväldigande del treluftsfönster med spröjs. Dessa karaktärsdrag bör beaktas i kommande förnyelse av området och avvikelser från mer traditionellt utförande bör i tidiga skeden förankras väl mellan berörda aktörer för att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet i ett av kommunens i särklass viktigaste och känsligaste utvecklingsområden i modern tid.

I det kulturmiljöprogram som antogs 2023 har ett antal byggnader pekats ut som värdefulla eller särskilt värdefulla. Verkstads- och fabriksbyggnaderna på fastigheterna Hägern 1 och Hägern 2, Ritaren 11, Bonaren 1 och Bonaren 3, Trähandlaren 12 anses oavsett skick ha ett relativt högt bevarandevärde då de ingår i det krympande beståndet av verkstadsbebyggelse från 1900-talets första hälft. Härutöver nämns också privata bostadshus däribland det på Ritaren 13.



Utdrag ut kulturmiljöprogrammet. Kartan visar det utpekade stationsområdet samt de byggnader som bedöms ha kulturhistoriskt intresse. Stor prick = Kulturhistorisk särskilt värdefull, mellan läge: kulturhistoriskt värdefull,, liten prick = lokalt värdefull.

## Bebyggelse – pågående användning och förändring

Nedan följer en närmare beskrivning av nuläge och förhållningssätt för ett antal av fastigheterna som ingår i planförslaget där en avvägning mellan befintliga kulturmiljövärden och kommunens intentioner för tätortens utveckling har gjorts.

### *Befintliga förhållanden*

Byggnadsbeståndet inom planområdet är varierat och innehåller ett flertal för Tibro karaktäristiska typologier från början på 1900-talet med bostads- och verkstadsbyggnad fram till låga parhusbostäder från 2010-talet såväl som fabriks- och lagerbyggnader. Här ingår även den östra delen av Tibro stationsområde med större verkstäder (markerat med brun linje på kartan). I området har följande objekt och miljöer pekats ut med varierande kulturhistoriskt värde.

Kulturhistorisk särskilt värdefull:

- Verkstäderna på Hägern 1 och Bonaren 1 samt byggnader på Ritaren 13.

Kulturhistoriskt värdefull:

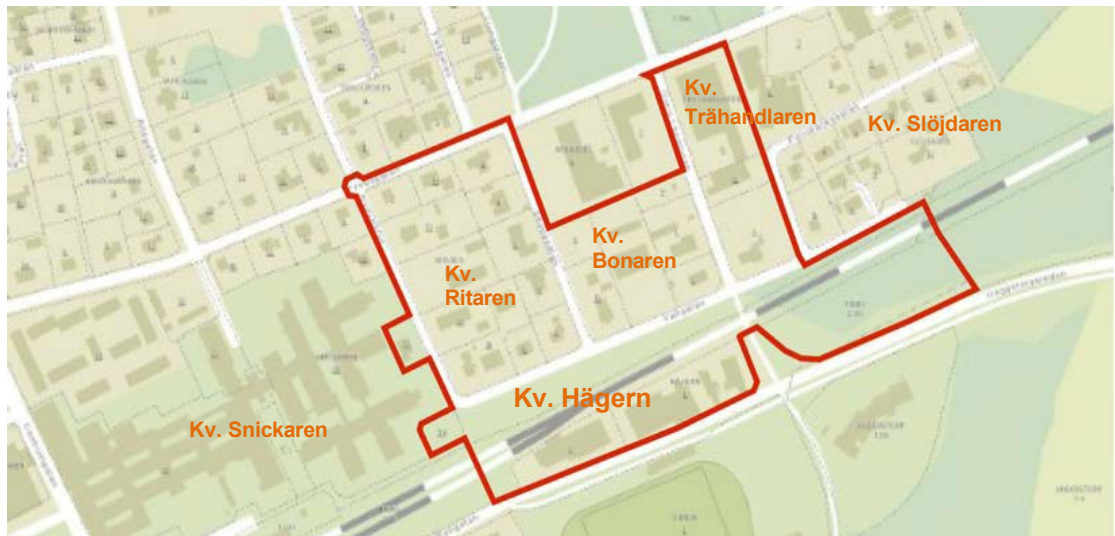
- Centralföreningen (före detta Lantmännens silobyggnad) på Hägern 2, de avvecklade verkstäderna på Hägern 2, Bonaren 3 och Trähandlaren 12 samt föreningshuset på Ritaren 11.

Lokalt värdefull:

- Den äldre bostaden på Ritaren 18 och bostaden på Bonaren 10.

Söder om plangränsen längs Bangatan ligger idrottsplatsen Snickarvallen. Omedelbart väster om plangränsen vid Hagagatan finns inom kvarteret Snickaren som utöver flerbostadshus och ett fåtal småhus innehåller ett utbrett byggnadskomplex med vårdcentral, äldreboende, och kommunkontor.

Norr och öster om planområdet finns industrifastigheter delvis med pågående verksamhet bland annat i kvarteret Trähandlaren. Äldre småhus finns i kvarteret Slöjdaren.



*Kvarters- och gatunamn.*

### *Förändring av berörd del av stationsområdet*

Det är som tidigare nämnts viktigt att planförslaget bibehåller en hög grad av flexibilitet i de delar som ingår i centrumutvecklingsplanens insatsområde 5, inte minst när det kommer till åtgärdernas gestaltning och genomförande.



*Utdrag centrumutvecklingsplanens karta, berörd del markerad med röd rektangel.*



Utdrag ur centrumutvecklingsplanens avsnitt med relevanta åtgärder:

### 5a) Aktivitetshus och mötesplats (C5+B)

**Syftet med åtgärden:** Centralföreningens silobyggnad (C5) bevaras för förståelsen av Tibros uppkomst och tidiga utveckling runt spårområdet och förses med publik användning. Centralföreningens spannmålsmagasin på fastigheten Hägern 2 (C5) är en stor robust träbyggnad, lämplig för någon form av publik funktion som målpunkt i östra änden av stationsområdet.



*Konceptmontage Centralföreningen (Häger 2) som aktivitetshus (Sofia Peterson och Linnea Gabrielsson, examensarbete Chalmers 2023).*

Byggnaden har stora värden för förståelsen av kulturmiljön Tibro stationsområde men har ändrats genom åren och kan därför tåla stora ingrepp. Fastigheten ingår i pågående planarbete för Detaljplan för kvarteret Bonaren m.fl., där avses fastigheten för centrumändamål och samlingslokal i första hand och bostäder i andra hand.

[...]

En omvandling av östra änden av stationsområdet genomförs med fördel som ett brett samverkansprojekt där kommun, region och civilsamhälle går samman för att omvandla en kulturhistoriskt intressant byggnad i en värdefull miljö. En plats skapad av, med och för alla vilket syns i byggnadens olika delar. Byggnadens uttryck kan förändras över tid. Stor gestaltningsmässig frihet kan tillåtas för såväl stora som mindre förändringar. [...] Byggnadens skala och placering i östra änden av stationsområdet gör att den skapar ett naturligt avslut på tätortens utvidgade

centrum.

### 5b) Hantering av Arken (C6+B)

**Syftet med åtgärden:** Hantering av delar av verkstadsbebyggelse med kulturmiljövärden alternativt iordningställande av exploateringsmark.

På fastigheten Hägern 1 ligger en verksamhetslokal med en lågdel i betongelement och en äldre möbelverkstad i två våningar som gått under namnet Arken som har vissa kulturmiljövärden, främst med hänsyn till att den uppfördes som kollektiv-verkstad. Lokalerna används idag av ett byggföretag som enklare verkstad och lager för material och fordon.

Hägern 1 är inköpt av Tibro kommun som markreserv. I dag används lokalerna som verkstad och lager. Byggnaderna är i relativt sett dåligt men fungerande skick. Marken är i pågående detaljplanearbete, utpekad för centrum- och bostadsändamål. Ingen aktiv intressent finns och behovet av för att uppföra nya bostadshus på fastigheten är med största sannolikt lågt under den närmaste femårsperioden. Nuvarande verksamhet kan fortgå om inte en kombination av verksamheter i Hägern 1 och 2 kräver ett helhetsgrepp.

Byggnaderna på Hägern 1 och 2 är också kraftigt förändrade genom åren både fysiskt och funktionellt och bör kunna tåla stora ingrepp utan att förlora sin historiska betydelse. De bör därför inte ses ur renodlade kulturmiljöperspektiv, snarare är det lämpligt att stötta en ändamålsändamål utveckling av fastigheterna så att de kan användas. Där kan företrädesvis placering, volymer och proportioner viktas snarare än befintliga material och detaljer.

#### Hägern 1

Bebyggelsen består av ett äldre verkstadshus i 2 ½ plan med träfasader och spröjsade fönster. Taktäckningen består av eternitskivor. Byggnaden är tillbyggd på två sidor. På framsidan med en hög delvis öppen byggnad med fasader i plåt och ett utskjutande plåttak. På den västra gaveln med en enplans platt verkstadslokal med fasader av gulmålade liggande lättbetongplank som upptill avslutas med en mörkbrun plåtsarg. Fönster och dörrar är målade i mörkt brun eller röd kulör. Lokalerna används idag som lager och verkstad av bl.a. ett byggföretag.



Verksamhetslokaler på Hägern 1 sett från söder.



*Verksamhetslokaler på Hägern 1 sett från öster, äldre del i bakgrunden.*

### *Bedömning, förslag Hägern 1*

Träbyggnaden hör till den äldre verkstadsbebyggelsen i Tibro och har i översiktsplanen ansetts ha högt kulturhistoriskt värde. Hägern 1 uppvisar ett mycket heterogent ansikte med tillbyggnader som är dåligt anpassade till den ursprungliga byggnaden. Den äldre byggnaden är i relativt dåligt skick.

En tänkbar utveckling är att den befintliga verksamheten flyttar ut till nya lokaler på något av tätortens industriområden och att fastigheten blir tillgänglig för annan verksamhet.

I ett sådant läge föreslås att de båda tillbyggnaderna rivs och ger plats för en ett bättre anpassat komplement till den ursprungliga träbyggnaden som nyttjas för bostäder eller verksamhet.

På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse:

q1 - Förändringar av byggnader ska ske med hänsyn till bebyggelsens och stationsområdets karaktär och ortens industrihistoriska särprägel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

### **Hägern 2**

Bebyggelsen består av före detta Centralföreningens silobyggnad. Den äldre delen utgörs av en relativt stor byggnadsvolym i tre plan med faluröda träfasader och karaktäristiska liggande grönmålade fönster på plan 2 och 3. Den ursprungliga delen har fått skjulliknande tillbyggnader i plåt varav ett siloliknande torn försett med diverse master på taket och ett utskjutande tak som skydd vid lastning och lossning. Lokalerna används för förvaring.



*Bedömning, förslag Hägern 2*

Byggnaden är en del av järnvägsområdets bebyggelse och miljö. Den har i översiktsplanen ansetts ha måttligt kulturhistoriskt värde. Hägern 2 uppvisar, liksom Hägern 1, ett heterogent ansikte med tillbyggnader som är dåligt anpassade till den ursprungliga byggnaden. Byggnaden är i stort behov av underhåll.



*Vy från nordväst. Före detta Centralföreningens silobyggnad (Hägern 2).*



*Vy från sydost. Före detta Centralföreningens silobyggnad (Hägern 2).*



Juni 2024  
ANTAGEN 2024-XX-XX  
LAGA KRAFT 2024-XX-XX

När fastigheten blir tillgänglig för annan verksamhet skulle den till exempel kunna användas som ett kulturhus, handelshus eller för annan service. I ett sådant läge föreslås att de båda tillbyggnaderna rivs helt eller i delar och ger plats för en ett bättre anpassat komplement till den ursprungliga träbyggnaden till exempel ett nytt bostadshus.

På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse:

q1 - Förändringar av byggnader ska ske med hänsyn till bebyggelsens och stationsområdets karaktär och ortens industrihistoriska särprägel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

### **Bonaren 1**

På Bonaren 1 ligger en oanvänd före detta möbelfabrik i två plan med vind och källare. Huset är tillbyggt med ett lite garage. På tomten finns också ett par fallfärdiga uthus. Byggnaden har gråa putsade fasader, tak av eternit och en stor mängd enhetliga, spröjsade och vitmålade trelufts-fönster. Ur taket reser sig en relativt hög tegelskorsten.



*Tomma verkstadslokaler på Bonaren 1.*



*Tomma verkstadslokaler på Bonaren 1.*

### *Bedömning, förslag Bonaren 1*

Byggnaden har i översiktsplanen ansetts ha högt kulturhistoriskt värde. Bonaren 1 uppvisar utvändigt ett relativt ursprungligt utseende. Byggnaden är i relativt dåligt skick med fallfärdig skorsten, sönderslagna fönster och delvis öppna och olåsta utrymmen.

Fastigheten är tekniskt möjlig att bygga om till bostäder. Huruvida detta är ekonomiskt möjligt har inte utretts då fastigheten är privatägd.

Planen medger bostäder i 2 ½ plan. Närmast Bonaren 7 föreslås komplementbyggnader som skydd mellan pågående verksamhet och blivande bostäder. Fastigheten utökas med del av Bonaren 9 som idag är kommunägd.

På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse:

q2 - Förändringar av byggnader ska ske med hänsyn till bebyggelsens karaktär och ortens industrihistoriska särprägel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

### **Bonaren 3**

På bonaren 3 ligger en förfallen före detta möbelfabrik i två plan med vind och källare. Huset är tillbyggt med en förrådsdel i trä. På tomten finns också ett par långsmala och låga uthus, ett i trä och ett av sten. Stora delar av tomten är obebyggd. Huvudbyggnaden har gråa putsade fasader och tak av eternit. Fönstren är spröjsade och gråmålade.



*Bonaren 3, vy mot nordväst*



*Bonaren 3, vy mot öster*



*Bedömning, förslag Bonaren 3*

Byggnaden har i översiktsplanen ansetts ha måttligt kulturhistoriskt värde. Både hus och tomt inom Bonaren 3 är i förfall.

Huvudbyggnaden är sannolikt inte omöjlig att bygga om till bostäder men svår på grund av huskropparnas bredd och djup. Husets skick innebär att ekonomin kommer att blir ett bekymmer oavsett användning.

Planen medgav i samrådsskedet bostäder i 2 ½ plan. I granskningshandlingarna har bostadsändamål ersatts av verksamheter (Z) då fastighetsägaren inte har för avsikt att ställa om befintlig byggnad till bostäder. Pågående verksamhet har relativt sett låg omgivningspåverkan.

På grund av att betydande markföroreningar (Alifater med mera) har detekterats på Bonaren 3 har villkor för startbesked förts in som administrativ bestämmelse:

a1 - Startbesked får inte ges för ändrad användning alternativt om-, till- eller nybyggnation förrän markföroreningar som tas upp i planbeskrivningen och bilagor har åtgärdats., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

På plankartan har det införts en skyddsbestämmelse:

q2 - Förändringar av byggnader ska ske med hänsyn till bebyggelsens karaktär och ortens industrihistoriska särprägel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**Bonaren 10**

På fastigheten ligger ett bostadshus i två plan med vind. Huset är tillbyggt på norra gaveln med en bostadsdel i två plan och källare samt på baksidan med en öppen altan. På framsidan finns veranda, balkong och frontespis. Det ursprungliga huset har ljusa putsfasader och valmade tak med röda tegelpannor. Tillbyggnaden saknar valmningen. De vitmålade fönstren har företrädesvis två lugter. Mindre fönster med spröjs finns vid kattvindar och frontespis.



Bonaren 10



*Bedömning, förslag Bonaren 10*

Byggnaden har i översiktsplanen ansetts ha litet kulturhistoriskt värde. Både hus och tomt inom fastigheten är i relativt bra skick. Detaljplanen medger bostäder 2 ½ plan.

**Ritaren 11**

På fastigheten ligger ett föreningshus i två plan med vind och källare. Huset är tillbyggt och en högrest tegelskorsten fångar blicken. Huset har ljust målade träfasader och bruna treluftsfnster. I källaren finns bland annat ett garage. Framför huset finns en asfaltyta som rymmer ett 30-tal pakeringsplatser. I den inre delen av tomten ligger ett förråd i form av en brun träbyggnad i ett plan. På tomten, närmast Ritaren 13, finns en björkdunge.



*Föreningshuset Humlan (Ritaren 11). Parkering som bland annat används av personal inom Allégården.*



*Föreningshuset Humlan (Ritaren 11). Fönstren på bottenvåningen är igensatta med skivmaterial.*

*Bedömning, förslag Ritaren 11*

Byggnaden har i kulturmiljöprogrammet ansetts ha måttligt kulturhistoriskt värde och både hus och tomt inom fastigheten är i stort behov av renovering.

Detaljplanen medger, liksom gällande plan, att föreningshuset Humlan byggs om till bostäder. Då tomten rymmer ytterligare byggnader kan det bli aktuellt med fler bostadshus i en eller två våningar på fastigheten. Parkering för fastighetens eget behov ska ordnas på tomten.

På grund av att betydande markföroreningar (PCB) har detekterats på Ritaren 11 har villkor för startbesked förts in som administrativ bestämmelse:

a1 - Startbesked får inte ges för ändrad användning alternativt om-, till- eller nybyggnation förrän markföroreningar som tas upp i planbeskrivningen och bilagor har åtgärdats., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

På plankartan har det också införts en skyddsbestämmelse gällande kulturmiljö:

q2 - Förändringar av byggnader ska ske med hänsyn till bebyggelsens karaktär och ortens industrihistoriska särprägel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**Ritaren 13**

Ritaren 13 består av ett 1 ½-plans trähus med tillhörande rödmålat uthus i 2 plan. Bostadshuset har ljusa träfasader och tegeltak med välbevarade detaljer. Bostadshuset är i början av 2000-talet tillbyggt på baksidan med en vinkel och ett uterum. Byggnaderna är i gott och välhållt skick.



*Ritaren 13.*

*Bedömning, förslag Ritaren 13*

Byggnaden har i kulturmiljöprogrammet ansetts ha högt kulturhistoriskt värde. Vid lovgivning och andra åtgärder bör kulturmiljövärden särskilt beaktas.



**Ritaren 18**

På fastigheten ligger ett bostadshus i två plan och vind. Huset är tillbyggt på norra gaveln med garage/förråd och på baksidan med en öppen altan. På framsidan finns veranda och frontespis. Huset har ljusa putsfasader och rött tegeltak. Fönstren har företrädesvis två luft eller fyra mindre rutor och är vitmålade.



*Bostadshus på Ritaren 18.*



*Bostadshus på Ritaren 18.*



### *Bedömning, förslag Ritaren 18*

Byggnaden har i kulturmiljöprogrammet ansetts ha litet kulturhistoriskt värde. Både hus och tomt inom fastigheten är i relativt bra skick. Dock har delar av putsfasaden rasat och behöver lagas. Detaljplanen medger bostäder 2 ½ plan.

### **Trähandlaren 12**

På Trähandlaren 12 ligger en före detta möbelfabrik i två plan med källare. Huset är tillbyggt med diverse lågdelar i varierande fasadmaterial och form. Huvudbyggnaden är sammanbyggd med hus på Trähandlaren 4. Norr om byggnaden finns ett nedsänkt lastutrymme. Huvudbyggnaden har gråa putsfasader och tak av grå plåt. Fönstren är relativt enhetliga på den södra sidan med fyra lufter och brun kulör. På den norra sidan har nedre raden ersatts med små liggande fönster när huset byggdes till. Tidvis används byggnaden för loppmarknad.



*Verksamhetslokaler sett från söder på Trähandlaren 12.*



*Verksamhetslokaler från norr på Trähandlaren 12.*

### *Bedömning, förslag Trähandlaren 12*

Byggnaden har i översiktsplanen ansetts ha måttligt kulturhistoriskt värde. Både hus och tomt inom fastigheten är i dåligt skick.

I samband med ombyggnad eller renovering bör de dåligt anpassade tillbyggnaderna på gaveln tas bort. Med hänsyn till risken för översvämning bör den låga inlastningsytan höjas till övrig marknivå på tomten. Planen medger verksamheter och handel.

**Sammanfattning av förslag till förändring****Kv Ritaren**

Planen medger, liksom gällande plan, att föreningshuset Humlan byggs om till bostäder. Då tomten rymmer ytterligare byggnader kan det bli aktuellt med fler bostadshus i en eller två våningar på tomten. Parkering för samtliga bostäder ska ordnas på tomten.

**Kv Bonaren**

Planen medger byggnader i 2 ½ plan. Användningsändamål bostad (B) på Bonaren 3 har ersatts med Verksamheter (Z) på grund av föroreningsituation och fastighetsägarens planer för fastigheten. Närmast Bonaren 6 och 7 föreslås komplementbyggnader som skydd mot bostäderna. En mindre del av kvarteret, Bonaren 9, avsätts som en egen fastighet för befintlig transformator.

**Del av kv Snickaren 34**

Utökning av byggrätten på Snickaren 34 förbättrar tillbyggnadsmöjligheten av Allégårdens äldreboende.

**Del av kv Snickaren – Snickaren 34 och 35**

Planen medger till- och påbyggnad av befintligt enbostadshus. På sikt kan det bli aktuellt att förvärva fastigheterna för vårdändamål.

**Trähandlaren 4 o 12**

I planen föreslås verksamheter och handel. Fastigheterna är tillsammans utbyggda till drygt 42 % av totalytan. Resterande mark behövs som entrétytor och för parkering. Planen medger därför endast marginell utökning av byggnadsarean.

**Trähandlaren 5**

I planen föreslås bostäder i upp till 2 ½ plan. Närmast Trähandlaren 12 föreslås komplementbyggnader som skydd för bostäderna.

**Järvägsområdet norr om banvallen (Tibro 2:90)**

Längst i väster ställs den befintliga parkeringsplatsen i ordning med plats för cirka 40 fordon. Parkeringen är tänkt för personal vid äldreboendet som idag parkerar utanför föreningshuset Humlan. Öster om parkeringen föreslås ett område för bostäder i upp till 2 ½ plan. Områdets form lämpar sig för till exempel radhus. Planen anger minst 6 lägenheter. Längre österut föreslås parkmark.

**Banvallen**

Tibro kommun köpte under 2023 in banvallen från Trafikverket sedan järnvägsanläggningens utrustning rivits och marken sanerats till MKM. På banvallen föreslås en gång- och cykelväg.

**Kv Hägern**

Här föreslås en successiv omvandling från verkstäder/förråd till bostäder eller centrumverksamheter.

**Område mellan järnvägsområdet och Häggetorpsleden (Tibro 2:90)**

Närmast förskolan föreslås bostäder i upp till 6 våningar. I anslutning till befintligt dike föreslås ett fördröjningsmagasin på mellan 7000 och 9000 m<sup>3</sup> som ska fördröja dagvatten från skogsområdena söder och öster om förskolan samt från nybyggnadsområden utmed banvallen.

## Natur

### Mark, vegetation och djurliv

#### *Befintliga förhållanden*

Marken inom planområdet är till övervägande del bebyggd eller hårdgjord. Undantag utgör trädgårdar, delvis vildvuxna, samt grönytorna längs banvallen där det även finns en hundrastgård. Träd och annan vegetation är ett miljömässigt värdefullt och ett värdeskapande inslag i stadsbilden. Träden bidrar till skuggverkan och den icke hårdgjorda marken till infiltration och fördröjning av dagvatten. Djurlivet bedöms vara av liten omfattning på grund av pågående markanvändning.

#### *Rekommendation*

Befintliga träd med en stamdiameter över 30 centimeter bör så långt möjligt bevaras i gröna stråk längs banvallen och de parkområden som föreslås. I den mån träd måste tas ner av åldersskäl eller skador bör platsen återplanteras.



*Grönstråk längs banvallen.*

### Geotekniska förhållanden

#### *Befintliga förhållanden*

Marken inom planområdet har undersökts och grundförhållandena har redovisats i PM Geoteknik 2022-09-05.

Marken inom planområdet är förhållandevis plan. Nivåerna varierar mellan +112,5 och +114,5 MÖH norr om banvallen. Dikesbotten vid banvallen ligger någon meter lägre. Där dammen föreslagits i sydost finns en lågpunkt på +111,5 MÖH.

Jorden består överst av 1-2 m fyllnadsmassor mestadels sand. Under detta skikt finns lager med silt och lera i olika konstellationer. Inslaget av sand ökar med tilltagande djup. Sonderingen nådde fasta skikt på djup mellan 7,6 och 10,4 m. Skjuvhållfastheten ligger över cirka 25 kPa i undersökta punkter. Tillåtet grundtryck anges till 50 kPa. Stabiliteten är god.



### *Rekommendation*

Byggnader kan grundläggas på sulor som ligger frostfritt eller på förstyvad bottenplatta. Befintlig fyllning bör ompackas i lager under husgrunder. Tjälfarligheten ska beaktas vid projektering då den är hög. Tjälfarligheten ska beaktas tillfälligt vid djupa schakt i synnerhet vid regnväder. Högre byggnader (mer än 3-4 våningar) måste sannolikt pålas. Lättyllnad kan bli aktuell för att undvika sättningar.

Inför kommande byggnationer av fristående större hus ska vid behov en mer detaljerad grundundersökning göras. Denna ska bland annat föreslå typen av grundläggning, åtgärder mot eventuella sättningar, tillåten belastning vid uppfyllnad och lämplig metod för omhändertagande av dagvatten. Härvid bör även radonstrålningen testas även om den översiktligt bedömts som låg.

### **Dagvatten**

#### *Befintliga förhållanden*

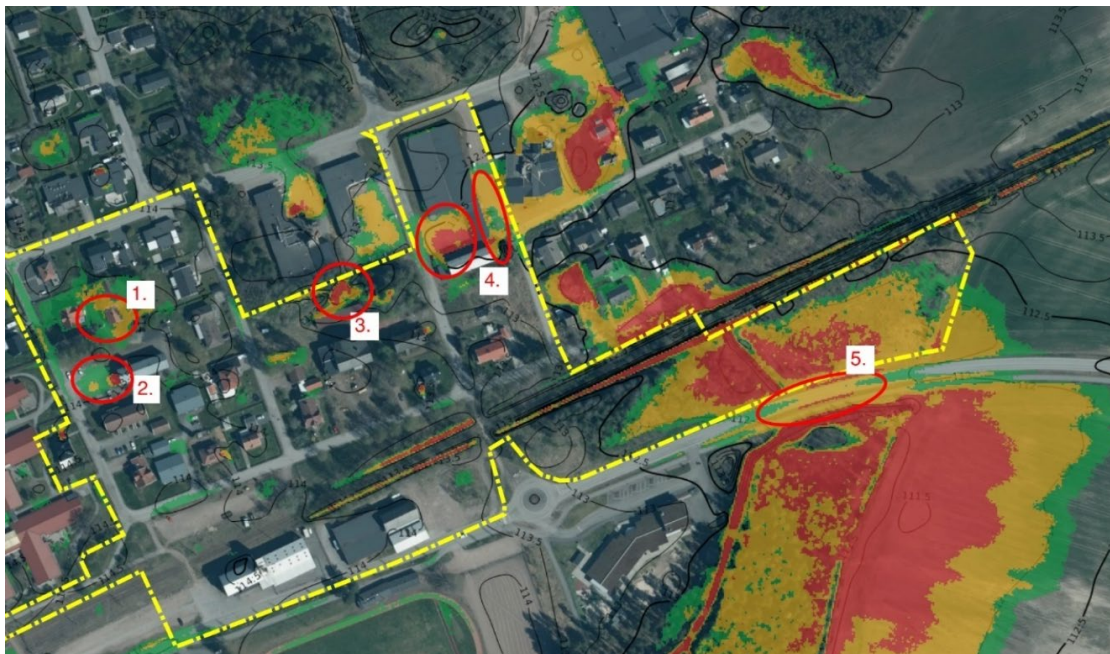
Dagvattnet leds mot nordost där ledningsnätet mynnar i diken som så småningom rinner ut i Gärebäcken. Enligt uppgift har det befintliga dagvattennätet i planområdet hittills klarat av att svälja vattenmängder vid skyfallsliknande regn utan att byggnader översvämmats. På enstaka markytor, främst gropar vid lastbryggor, har temporära vattensamlingar uppstått. Dessa har avrunnit utan att lämna skador efter sig.

Planområdet berörs indirekt av ett fastställt markavvattningsföretag R-J1a-0420, som ligger i östra delen av planområdet. Till avvattningsföretagets ledningssystem avleds en del av dagvattnet via diken och ledningar inom planområdet.



Markavvattningsföretag och båtnadsområden.

Under arbetet med kommunens översiktsplan togs en skyfallskartering fram, Ramböll 2021-03-12. Dimensionerande regnmängder för modelleringen var 101 mm under 6 timmar varav cirka 20 mm infiltreras eller absorberas i marken. Återstoden cirka 80 mm (cirka 13 mm/h) väntas avrinna via mark, diken och ledningar och måste därför tas om hand på ett eller annat sätt.



*Dagvattenutredning SIGMA, 2023-06-26. Översvämningssituation innan exploatering vid ett 100-årsregn. Noterbara förväntade och konstaterade problempunkter inom planområdet vid skyfall där följande djup på dagvattenansamlingar förväntas, grönt=1–20 cm, gult=20–50 cm och rött=>50 cm.*

Med utgångspunkt i den gjorda skyfallskarteringen, Ramböll 21-03-12, har kommunen låtit genomföra en dagvattenutredning för hela planområdet, framtagen 2023-06-26 av Sigma civil. Utredningen konstaterar att området har låg genomsläpplighet av vatten på grund av att marken består av lerig silt. Det finns flera platser som vid skyfall skulle drabbas vid ett skyfall.

#### *Förändringar och rekommendation*

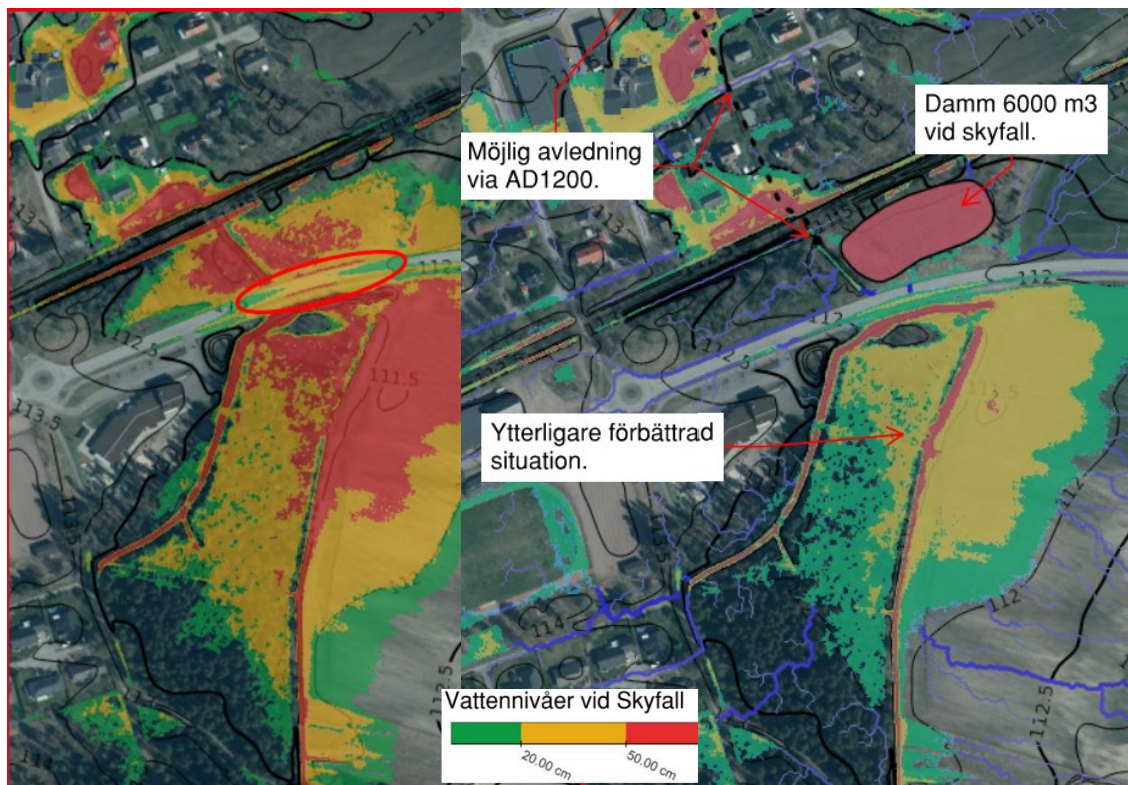
Planförslaget innebär att befintliga bebyggda fastigheter kommer få möjlighet till viss utökad bebyggelsegrad och vissa fastigheter kommer få utökade användningsområden. Vissa delar som idag är grönytor kommer omvandlas till bostäder och parkering. Totalt sett bedöms hårdgöringsgraden öka med det nya planförslaget men skillnaden gentemot idag vad gäller skyfall förväntas bli låg på grund av den markens låga infiltrationsförmåga.

Planbestämmelser och förslag på åtgärder har som utgångspunkt att dagvattenflöden inte får öka på grund av exploateringen. Totalt bedöms att 256 m<sup>3</sup> dagvatten behöver fördröjas vid dimensionerande regn för att inte öka flödet till recipient vilket behöver ske inom både allmän plats och på kvartersmark. För att nå de krav som ställs på föroreningar för dagvatten behöver dagvatten renas. Dagvattenutredningen föreslår flera lösningar såsom fördröjnings- och reningsanläggningar för dagvatten i form av makadamdiken, svackdiken, översilningsytor, ”raingardens” och en dagvattendamm.



Föreslagna reningsåtgärder gör att planen bedöms uppnå MKN krav för dagvatten.

För att omhänderta dagvattnet på södra sidan om den gamla banvallen ska en dagvattendamm anläggas med en permanent vattenvolym om 1000–2000 m<sup>3</sup> med plats för ytterligare 6000 m<sup>3</sup> som kan fördröjas vid skyfall. I samband med utfyllnad för bostäder söder om banvallen föreslås att det befintliga diket inom planområdet utvidgas österut med fördröjningsmagasin för det regnvatten som kommer från skogsområdena söder om Håggetorpsleden och dagvatten från kvarteren söder om banvallen. Dammen lokaliserings och funktion säkerställs i plankartan.



T.v. Skyfallssituation innan exploatering på södra sidan om banvallen. T.h. Skyfallssituation med planerad dagvattendamm som fördröjer 6000 m<sup>3</sup> vid skyfall samt utlopp via AD1200.

I dagvattenutredningen konstateras att för att minska risken för skador vid skyfall måste 256 m<sup>3</sup> fördröjas inom planområdet vilket innebär 1 m<sup>3</sup> per 800 kvadratmeter. I syfte att säkerställa att framtida bebyggelse får bättre förutsättningar att klara skyfall införs också följande planbestämmelser:

b1 – källare får inte finnas

*Kommentar: Inga ytterligare källartrappor eller nedfarter får anordnas som riskerar att samla dagvatten intill byggnader.*

b2 - Lägsta nivå för färdigt golv (FG) ska vara minst 35 cm över medelmärknivå

*Kommentar: Minskar risken för att nya byggnadsverk skadas vid skyfall.*

b3 - Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad större än 30 m<sup>2</sup> förrän dagvattenfördröjning om 1 m<sup>3</sup> per 800 m<sup>2</sup> anordnats

*Kommentar: Säkerställer förbättrad fördröjning av dagvatten när i takt med att området utvecklas.*



## Miljöförhållanden

### Miljö kvalitetsnormer

#### *Befintliga förhållanden*

Planområdet berörs av normer för luftmiljö, vattenmiljön och buller. Inga av dessa normer överskrids idag inom planområdet.

#### *Förändring*

Se sidan 4 avseende luftföroreningar.

### Buller från trafik

#### *Befintliga förhållanden*

Planområdet ligger huvudsakligen utmed lågtrafikerade gator där trafikbullret är lågt. Bangatan med fortsättning i Höggetorpsleden har som genomfartsled något mer trafik. År 2017 uppskattades antalet fordon per årsmedeldygn (ÅMD) på aktuell del av Bangatan/Höggetorpsleden till cirka 1090. Av dessa var cirka 3 % tung trafik. Tillåten fordons hastighet på gatan/leden är 50 km/tim.

#### *Förändringar och beräkningar*

Enligt Trafikverket ska bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd 2040. Uppräkning med Trafikverkets baskoefficient 1,22, vilken är mycket osäker, tyder på cirka 1330 fordon/ÅMD år 2040 varav cirka 40 kan antas vara tunga fordon. Osäkerheten finns bland annat i antaganden om hur bilägandet utvecklas.

Inom kv Hägern finns möjlighet till bostäder och inom fastigheten Tibro 2:90 föreslås bostäder. Plankartan visar på avstånden 10 respektive 18 m mellan vägmitt och respektive byggrätt.

En beräkning av trafikbullret enligt bullerprogram från Trivector visar nedanstående bullernivåer vid och inom byggnaderna med dagens typ av fordonspark. Beräkningen bygger på antagandet att fasaderna reducerar bullret med cirka 35 dBA. Ljudnivåerna sjunker något ovanför bottenvåningen.

	<i>Ekvivalent nivå dBA</i>		<i>Maximal nivå dBA</i>	
	<i>Ute (55)</i>	<i>Inne (30)</i>	<i>Ute (70)</i>	<i>Inne (45)</i>
<i>Kv Hägern</i>	55	19	82	46
<i>Tibro 2:90</i>	52	16	77	41

Beräkningen visar att gällande bullerriktvärden för ekvivalent nivå klaras både utom- och inomhus. De maximala nivåerna utomhus ligger över 70 dBA, medan maxnivåerna inomhus i det närmaste klaras med dagens typ av fordon.

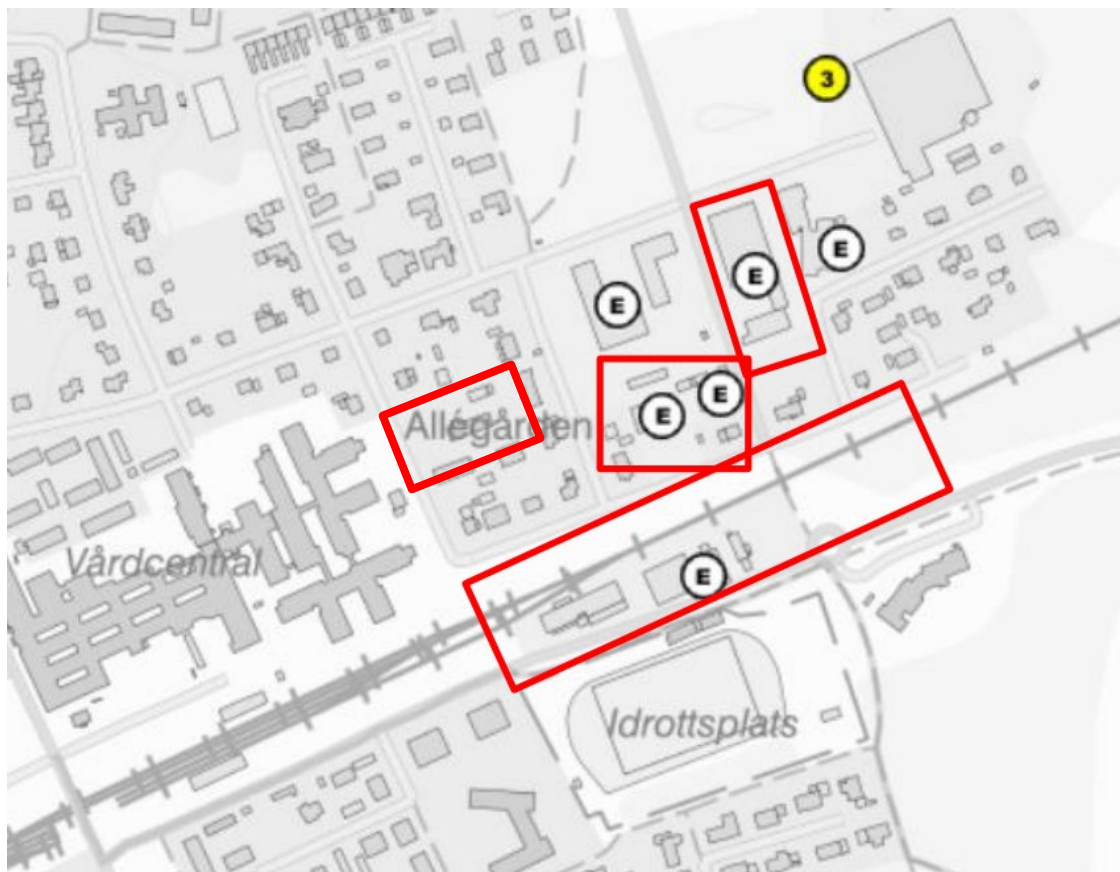
#### *Rekommendation/förslag*

Lägenheter bör undvikas i bebyggelsens bottenvåningar. Lägenheter ska utformas så att hälften av boningsrummen vetter mot banvallen och så att det där finns en skyddad uteplats. Bullerproblematiken ska redovisas mer i detalj vid bygglovsansökningar.

## Förorenad mark

### *Befintliga förhållanden*

Inom planområdet finns potentiellt förorenade områden där det tidigare funnits verksamheter. Nedanstående sammanställning har gjorts efter intervjuer under hösten 2021. Den utgör början, MIFO fas 1, på en miljöutredning. Sedan Miljöteknisk utredning utförts med tillkommande fördjupningar har föroreningsituationen kunnat riskbedömas och avgränsas till Bonaren 3 och Ritaren 11. För övriga fastigheter överskrids inga gränsvärden i sådan utsträckning att ytterligare åtgärder krävs.



Utdrag ur rapport 2022-09-08: Länsstyrelsens WebbGIS, potentiellt förorenade områden. Cirklar anger identifierade verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. Undersökningsområden inom planområdet är markerade med röda rektanglar.

### **Bonaren 1**

*Ågare Nordh & Johansson Stilmöbler AB (förvärv 1982)*

Byggnaden är uppförd för möbeltillverkning. Under senare år har byggnaden använts som second hand-butik men verksamheten har avvecklats. Handelsverksamhet saknade bygglov. Konkreta planer finns för ombyggnad av befintlig fabriksbyggnad till flerbostadshus, något som skulle kräva ytterligare utredningar och sannolikt saneringsåtgärder.

EBH-registret: Identifierad – Primärbransch Ytbehandling av trä.

Kommentar: Eftersatt skick avseende fastighetsunderhåll. Ingen övrig omgivningspåverkan i dagsläget, omvandling till bostäder skulle medföra trafikrörelser från boende. Låg sannolikhet för betydande föroreningar på

fastigheten.

**Bonaren 3**

*Ägare privatperson (förvärv 1982)*

Ingen pågående verksamhet på fastigheten. Tidigare utnyttjad för möbeltillverkning. Inga konkreta planer för fastigheten. Finns enligt uppgift intresse från utomstående att bygga om befintlig byggnad till bostäder, något som skulle kräva ytterligare utredningar och sannolikt saneringsåtgärder.

EBH-registret: Identifierad – Primärbransch Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier, sekundärbransch Ytbehandling av trä.

Kommentar: Mycket eftersatt skick vad gäller fastighetsunderhåll vilket medfört viss risk för människors säkerhet och hälsa. Mycket oklart läge gällande föroreningar. På fastigheten finns ett antal obrukbara fordon uppställda i olika stadier av sönderfall. Fastigheten uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen gällande underhåll av byggnader eller vård av tomt.

**Trähandlaren 12**

*Ägare privatperson (förvärv 2013)*

Ingen pågående verksamhet på fastigheten. Lokaler källardel hyrs ut och används som bilverkstad av privatpersoner. Inga konkreta planer för fastigheten.

Kommentar: Mycket eftersatt vad gäller fastighetsunderhåll vilket på sikt medför risk för människor säkerhet och hälsa. I övrigt obefintlig omgivnings- och miljöpåverkan. Låg sannolikhet för betydande föroreningar på fastigheten.

**Trähandlaren 4**

*Ägare Exerra AB (förvärv 2015)*

Lager och postorderförsäljning av verkstadstillbehör med mera. Innehåller även mindre hantverkslokal i uthyrd del. Eventuellt ägarbyte förestående. Det är inte klarlagt om det resulterar i förändringar vad gäller verksamheter. Önskemål finns om att möjliggöra viss handel på fastigheten. Större förändringar gentemot nuläget skulle kräva ytterligare utredningar och eventuellt saneringsåtgärder.

EBH-registret: Identifierad – Primärbransch Ytbehandling av trä.

Kommentar: Relativt eftersatt vad gäller fastighetsunderhåll. Mycket låg omgivnings- och miljöpåverkan utöver transporter och leveranser. Låg sannolikhet för betydande föroreningar på fastigheten.

**Hägern 1**

*Ägare Tibro kommun*

Asplunds Bygg AB nyttjar delar av lokalerna för lagring av byggmateriel och viss montering. Tibro kommun betraktar fastigheten som markreserv för nybyggnation av bostäder alternativt omvandling av befintliga lokaler till verksamheter eller centrumändamål. I centrumutvecklingsplanen har Hägern 1 bedömts ha vissa förutsättningar att användas för någon form av väl avvägd publik funktion. Större förändringar mot nuläget skulle kräva ytterligare utredningar och eventuellt saneringsåtgärder.

EBH-registret: Identifierad – Primärbransch Ytbehandling av trä.

Kommentar: Relativt eftersatt vad gäller fastighetsunderhåll. Mycket låg omgivnings- och miljöpåverkan utöver begränsade transporter och leveranser. Låg sannolikhet för



betydande föroreningar på fastigheten.

## Hägern 2

*Ågare Tibro kommun*

Uppförd i anslutning till järnvägen som spannmålssilo för Lantmännen (Centralföreningen). Glens Bygg i Tibro AB nyttjar delar av lokalerna för snickeriverksamhet. Gällande detaljplan medger handel samt ej störande hantverk. Handelsverksamheten är avvecklad. Tibro kommun betraktar fastigheten som viktig för centrumutveckling med omvandling av befintliga lokaler till verksamheter eller centrumändamål, i andra hand som markreserv för nybyggnation av bostäder. I centrumutvecklingsplanen har både Hägern 1 och 2 men särskilt Hägern 2 bedömts ha goda förutsättningar att användas för någon form av väl avvägd publik funktion. Större förändringar mot nuläge skulle kräva ytterligare utredningar och eventuellt saneringsåtgärder i delar av byggnaden.

EBH-registret: Ej registrerad.

Kommentar: Kraftigt eftersatt vad gäller fastighetsunderhåll. Mycket låg omgivnings- och miljöpåverkan utöver transporter och leveranser. Låg sannolikhet för betydande föroreningar på fastigheten.

## Undersökningsresultat

Potentiellt förorenade fastigheter inom planområdet undersöktes översiktligt under sensommaren 2022. Resultatet redovisas i rapport, MITTA 2022-09-21.

Fastigheterna Trähandlaren 4 och 12, Bonaren 1, Tibro 1:234 och 1:290 belastas inte av några föroreningar med halter över gränsen för känslig markanvändning (KM). Enligt utredningen bedöms att grundvattnet inte är förorenat inom planområdet.

I tabellen nedan har de fastigheter som har föroreningar över gränsen för känslig markanvändning listats, d v s de fastigheter som måste saneras om de ska användas för bostäder.

	Ritaren 11	Bonaren 3	Hägern 1	Hägern 2	KM (känslig markanv)	MKM (mindre känslig markanv)
	Uppmätt	Uppmätt	Uppmätt	Uppmätt		
Alifater		1900 <sup>1)</sup>			100	1000
PAH H		2,8			1	10
PCB	0,013			0,017	0,008	0,2
Zink		260 <sup>1)</sup>			250	500
Bly		98			50	400
Barium			240		200	300

<sup>1)</sup> Uppmätta halter innebär ingen risk för människors hälsa.

Med hänsyn till detekterade föroreningar har fördjupade utredningar utförts på två fastigheter med syfte att avgränsa PCB på Ritaren 11 och Alifater på Bonaren 3. På Bonaren 3 har fördjupningen även omfattat metaller (Barium, bly, kobolt, koppar). Kompletterande undersökningar har genomförts av MITTA under våren 2024, rapport daterad 2024-05-28.

## **Sammanfattning förenklad riskbedömning och vidare åtgärder**

Både för nuvarande markanvändning på Bonaren 3 (verksamhet) och föreslagen mindre känslig markanvändning på Ritaren 11 respektive Bonaren 3 bedöms det fortfarande krävas ytterligare utredning av såväl PCB som den alifatiska och tungmetallföroreningen.

För en mindre än känslig markanvändning bedöms omfattningen av framtida avhjälpandeåtgärder bli betydligt mindre omfattande än för känslig markanvändning och i bästa fall krävs inga avhjälpandeåtgärder efter en ytterligare utredning enligt ovan och förnyad riskbedömning.

De rekommenderade ytterligare undersökningar för både Ritaren 11 och Bonaren 3 såväl som eventuella avhjälpandeåtgärder bedöms däremot kunna utföras i ett senare skede, det vill säga behöver inte utföras i detaljplaneskedet. För att säkerställa att så sker har planbestämmelse införts på plankartan.

### **Ritaren 11**

Då PCB-koncentrationer över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM noterades i samtliga provpunkter på fastighetens östra och södra sida kan det antas att hela marken inom fastigheten i dessa riktningar innehåller föroreningar av PCB. Den största risken för exponering för PCB kommer enligt utredningen från intag av växter odlade i jorden.

Det bedöms föreligga oacceptabla risker för människors hälsa i yttlig jord från PCB förorening på fastigheten Ritaren 11. Det rekommenderas att följande arbeten utförs på Ritaren 11 inför ombyggnad av fastigheten i samband med en planerad känslig markanvändning:

- Ytterligare undersökning och avgränsning av PCB-förorening i yttlig jord samt provtagning av underliggande jordlager för att avgränsa föroreningen i djupled. Denna undersökning kan med fördel antingen utföras som åtgärdsförberedande undersökning eller i samband med avhjälpandeåtgärd (exempelvis genom en schaktsanering).

På grund av ovanstående har villkor för startbesked förts in på Ritaren 11 som administrativ bestämmelse:

- a1 - Startbesked får inte ges för ändrad användning alternativt om-, till- eller nybyggnation förrän markföroreningar som tas upp i planbeskrivningen och bilagor har åtgärdats., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

### **Bonaren 3**

Alifatisk kolväteförorening (olja) överstiger riktvärden för både KM och MKM i yttlig jord på gården mellan huvudhuset och garaget/förrådet.

Tungmetallföroreningar (bly, koppar, barium och kobolt) finns i jord söder om huvudbyggnaden inom undersökningsområdet.

Föroreningarna har delvis avgränsats men en fullständig riskbedömning av omfattningen kan inte göras utan ytterligare utredningar. Det kan därför inte uteslutas att det finns risk för människors hälsa och miljön föreligger vid såväl känslig som mindre känslig markanvändning. Det rekommenderas därför att följande arbeten utförs på Bonaren 3 inför förändrad markanvändning:

- Ytterligare undersökning och avgränsning i planled av den identifierade alifatiska kolväten förorening och tungmetallföroreningar för att förstå dess

fulla omfattning och spridning.

På grund av ovanstående har villkor för startbesked förts in på Bonaren 3 som administrativ bestämmelse:

- a1 - Startbesked får inte ges för ändrad användning alternativt om-, till- eller nybyggnation förrän markföroreningar som tas upp i planbeskrivningen och bilagor har åtgärdats., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

## Risker och säkerhet

### Trafikolyckor och räddning

#### *Befintliga förhållanden*

I alla områden finns en viss risk för olyckor och incidenter främst i samband med in- och utfart från fastigheter. Inga allvarliga olyckor har dock inträffat i området delvis beroende på låg fordons hastighet.

Räddningstjänstens fordon kan idag använda befintliga gator och hårdgjorda ytor på tomtmark som angöringsvägar vid brand eller annan insats. Brandposter finns i närområdet cirka 100 meter från all bebyggelse.

#### *Förändring*

Utbyggnad av fler bostäder och nya verksamheter inom planområdet kommer att generera mer trafik. Trots det kommer trafikflöden att vara låga och därmed också denna typ av olycksrisker.

## Friytor

#### *Befintliga förhållanden*

Publika friytor inom planområdet finns i begränsad omfattning och i huvudsak längs banvallen inklusive en hundrastgård. Stora delar av planområdets kvartersmark består av småhusbebyggelse med uppvuxna trädgårdar och resterande delar är mark för verksamheter. I bostadsområdet norr om planområdet samt söder om förskolan finns större friytor med lekplatser, sittmöbler och utrustning som används av boende idag. Det finns i dagsläget inga väl gestaltade publika mötesplatser inom området.

#### *Förändring, rekommendation*

Nämnda områden och anordningar kan användas av nuvarande och tillkommande boende. Det förutsätts även att grönytor ordnas vid ny bostadsbebyggelse i kv Hägern och på fastigheterna Tibro 1:234 och Tibro 2:90. Genom de insatser som föreslås i centrumutvecklingsplanens insatsområde 5, som bland annat omfattar Hägern 1 och 2 samt angränsande delar av spårområde och banvall, finns goda möjligheter att tillföra Tibro tätort mötesplatser och aktivitetsytor centralt. Detaljplanen ger genom användningsbestämmelsen centrumändamål möjligheten att tillgodose en stor flexibilitet i linje med kommunens intentioner för Tibro tätort.



## Gator och trafik

### Gatunät och parkering, kollektivtrafik, GC-vägar

#### *Befintliga förhållanden*

Planområdet omfattar delar av eller hela Fredsgatan, Hagagatan, Vallgatan, Skogsgatan, Östra Långgatan och Furubäcksgatan samt del av Bangatan/Häggetorpsleden söder om banvallen. Planlagd parkering med cirka 30 platser finns längs Vallgatan söder om kv Ritaren och sker även informellt på stationsområdet väster om kv Hägern.

Resecentrum för reguljära bussar ligger cirka 200 m från planområdet. Inga GC-banor finns inom planområdet, däremot söder om Bangatan/Häggetorpsleden. Längs Östra Långgatan rekommenderas en skolväg i översiktsplaner.

#### *Förändring*

När Östra Långgatan kopplas ihop med Häggetorpsleden vid befintlig cirkulationsplats föreslås även att en GC-bana byggs ut utmed hela Östra Långgatan inom planområdet. En ny GC-väg föreslås även över bangården i Hagagatans förlängning. Övriga gator bibehålls med nuvarande utseende. På banvallen anläggs ny GC-väg.

## Teknisk försörjning

#### *Befintliga förhållanden*

**Dricks- och spillvatten:** Samtliga bebyggda fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avloppssystem via ledningar i befintliga gator.

**Dagvatten:** Dagvattenledningar ligger också med något undantag i befintliga gator.

**Värme:** På huvuddelen av fastigheterna sker uppvärmning med individuella system. Snickaren 35, Ritaren 11 och 14 har fjärrvärmeanslutning. Fjärrvärmenätet ägs av Tibro kommun.

**El:** Elförsörjningen sker från en transformator inom kv Bonaren. Härutöver finns möjlighet till elförsörjning från en transformatorstation söder om Snickarvallen och en norr om Fredsgatan utanför planområdet.

**Tele:** Fiber finns utbyggt inom hela området.

**Avfall:** Avfallshanteringen sköts av Avfall och återvinning Skaraborg (AÅS) genom hämtning vid varje fastighet.

#### *Förändringar rekommendationer*

**Dricks- och spillvatten:** Dricks- och spillvattennäten har kapacitet och status för att klara de kompletteringar som föreslås i planen utan mer omfattande ombyggnader.

**Dagvatten:** Fastigheten Bonaren 9 korsas av en dagvattenledning från Bonaren 1. Denna del av ledningen bör flyttas till gatan då den inkräktar på byggrätten för befintlig transformator.

**Värme:** Tibro Energi bedömer att det inte är ekonomiskt försvarbart att bygga ut fjärrvärmenätet norr om banvallen där bebyggelsen är gles och har liten förbrukning. Fjärrvärmenätet kan byggas ut söder om banvallen för bebyggelsen i kv Hägern och på Tibro 2:90 om förbrukningen blir tillräckligt hög. Idag finns många andra gynnsamma alternativ till exempel god isolering, solceller, bergvärmepumpar, luftvärmepumpar och liknande anläggningar. Del av en fjärrvärmeledning har markerats med u-område i

planområdets sydvästra hörn. Ledningen bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

**El:** Befintliga transformatorer kan behöva förstärkas.

**Tele:** Alla fastigheter kan anslutas till fibernätet.

**Avfall:** Inga större förändringar föreslås beträffande avfallshanteringen. När obebyggda fastigheter byggs ut ska avfallslösningar tas fram i samråd med Avfall och återvinning Skaraborg (AÅS). Gatukorsningen över banvallen kan underlätta sophanteringen.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

#### *Befintliga förhållanden*

Planområdet är flackt och innehåller i huvudsak asfalterade vägar. Tillgängligheten utomhus är således god m h t områdets lutningsförhållanden. Tillgängligheten inomhus är sannolikt mindre god m h t bebyggelsens ålder.

### Mötesplatser

#### *Befintliga förhållanden*

Omedelbart öster om planområdet finns kommunkontor, vårdcentral samt Träffpunkt Solsidan. Tibro affärscentrum med restauranger, kaféer mm ligger inom cirka 300 m. Söder om Bangatan finns den nybyggda förskolan Snickarvallen och idrottsplatsen Snickarvallen som anlades i början av 1900-talet. Idrottsplatsen används främst för friidrott. Inom området har kommunen upplåtit lokaler för föreningshuset Humlan på Ritaren 11. Det finns även en anlagd hundrastgård mellan Vallgatan och banvallen. Strax söder om planområdet finns större sammanhängande strövområden och norr om bland annat festlokaler och ett minizoo. Boende i planområdet har således nära till många olika anläggningar och aktiviteter som berikar livet i området.

#### *Förändring*

Föreningsgården Humlan har varit tomställd under en tid och planeras bli ombyggd till bostäder. I centrumutvecklingsplanen återfinns insatsområde 5 som i delar ingår i planområdet genom föreslagna åtgärder på Hägern 1 och 2. Ett genomförande av åtgärd 5a (Centralföreningen) skulle kunna skapa en helt ny typ av mötesplats med potentialen att vitalisera östra delen av centrum för olika målgrupper, med ett särskilt fokus på barn- och unga samt äldre.

### Barnperspektivet

#### *Befintliga förhållanden*

Barnperspektivet är i dagsläget mindre bra tillgodosett inom planområdet även om det finns lekmöjligheter och ytor för annan utevistelse i närområdet.

#### *Förändring*

Planen omfattar den östra delen av Tibro stationsområde och är en viktig del i tätortens utveckling. Flera av de föreslagna åtgärderna är starkt knutna till översiktsplanens intentioner och den kommunala visionen. I ett flertal scenarier finns potential att förbättra barn och ungdomars möjligheter till en rik och aktiv fritid i centrumnära lägen.

Utbyggnad av en GC-väg längs Östra Långgatan innebär en säkrare trafiksituation för en betydande andel elever på Häggetorpsskolan och barn på förskolan Snickarvallen.

## 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

Genomförandebeskrivningen redovisar översiktligt 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 påbörjades 2019 och har påverkats av ett stort antal processrelaterade och tekniska faktorer. Tidplanen har kommit att reviderats på grund av synpunkter under samrådsskedet. Granskningsskedet har därför inneburit relativt omfattande bearbetning och tillkommande utredningar. Det kommer fortsatt bedrivas enligt nedanstående preliminära tidplan.

Samråd	genomfört April - Maj 2022
Granskning	planerat Juni - Aug 2024
Antagande	preliminärt Sept - nov 2024
Laga kraft	preliminärt Nov - dec 2024

#### Genomförandetid

Genomförandetiden upphör fem år efter det datum då detaljplanen vunnit 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 och ekonomi

Tibro kommun äger all gatumark inom planområdet. Kommunen äger vidare fastigheterna Ritaren 11, Bonaren 9, Snickaren 21, 34 och 35, Hägern 1 och 2 samt del av Tibro 2:90. Kommunen har ansvar för genomförandet av planen inom de kommunägda områdena. Dessutom avser kommunen att förvärva banvallen när denna blir tillgänglig. Det innebär att det blir kommunens ansvar att färdigställa Östra Långgatans passage över banvallen.

Kommunen kommer även att ha ansvar för iordningställande av en GC-väg på banvallen och de parkområden som omger densamma samt det föreslagna fördröjningsmagasinet för dagvatten mellan Häggetorpsleden och banvallen. Det kan även bli aktuellt att anlägga ett fördröjningsmagasin nordost om planområdet för rening av dagvatten innan det når Gärebäcken.

Kommunen ska även ta initiativ till försäljning av erforderlig mark för befintlig transformator. Köpare är Tibro Energi.

**Investeringskostnad i plan, anläggningar och mark**

Investeringskostnaderna i gator, parkeringsplats gång- och cykelväg, parkmark och fördröjningsmagasin bedöms delvis kunna finansieras genom försäljning av fastigheter/mark för bland annat bostadsbyggande.

**Driftskostnad**

Driftskostnaderna för gator, GC-vägar och parkmark motsvarar de som är normala för denna typ av områden i Tibro tätort.

**Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser****Fastighetsbildning, avtal och servitut**

Fastighetsbildningsåtgärder kommer bland annat att behövas i samband med köp eller försäljning av mark, vid eventuella delningar av fastigheter och vid eventuella sammanslagningar av fastigheter.

Tibro kommun tar initiativ till fastighetsbildningar som berör den kommunägda marken.

**Tomtindelning**

Tomtindelning upphävdes 2012 för fastigheterna Trähandlaren 4 och 12. Den tomtindelning som finns kvar inom kv Ritaren och Bonaren och föreslås upphävas.

**Rättigheter och skyldigheter**

Planens beteckning för fastigheten Snickaren 35 är en kombination av allmänt och privat användningsändamål. Användningsbeteckningen D = vård innebär att kommunen har rätt att lösa in fastigheten för vårdändamål under förutsättning att fastigheten behövs för detta ändamål i framtiden. Kommunen har även en skyldighet till inlösen om fastighetsägaren så begär. Motivet till beteckningen är fastighetens strategiska läge vid en eventuell tillbyggnad av Allégården.

**Tekniska frågor****Dokumentation och kontroll**

Dokumentation av befintliga förhållanden bör göras innan rivningar eller andra förändringar sker. Kontroll av byggnation sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Enlighet med Översiktsplan

Översiktsplan för Tibro kommun vann laga kraft i november 2021. Detaljplanen speglar översiktsplanens intentioner för detta område.

### Miljökonsekvenser

Planen innebär ej betydande miljöpåverkan, varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Några miljökonsekvenser sammanfattas ändå nedan. Planens förslag bedöms inte innebära ”någon skada på riksintressen”. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas på grund av planändringen under förutsättning att planens förslag genomförs.

### Sociala konsekvenser

Planen innebär att det finns förutsättningar att rusta upp ett delvis nergånget område. Läget är sådant att boende har nära tillgång till både offentlig och kommersiell service samt fritidsaktiviteter. Säkerheten för främst oskyddade trafikanter höjs genom utbyggnad av gång- och cykelbanor.

För de delar som ingår i Centrumutvecklingsplanens insatsområden kan Centraföreningens spannmålsmagasin på fastigheten Hägern 2 lyftas som lämplig för någon form av publik funktion. Utredning av möjliga alternativa användningar för Hägern 2 är angeläget. Det finns en förstudie gällande aktivitetshus utförd av arkitektstudenter som kan ge utgångspunkter för att ansöka om projektstöd för publik lokal, en funktion som kan kombineras med ett flertal andra funktioner som handel eller enklare verksamheter.

Två särskilda målgrupper är barn och unga samt äldre genom en mötesplats inspirerad av järnvägshistorien. Spannmålsmagasinet har stora värden för förståelsen av kulturmiljön Tibro stationsområde men har ändrats genom åren och kan därför tåla stora ingrepp. Stor gestaltningsmässig frihet kan tillåtas för såväl stora som mindre förändringar och byggnadens uttryck kan förändras över tid.

En omvandling av östra änden av stationsområdet genomförs med fördel som ett brett samverkansprojekt där kommun, region och civilsamhälle går samman för att omvandla en kulturhistoriskt intressant byggnad i en värdefull miljö. Ett sådant projekt skulle kunna ha stor betydelse för social hållbarhet och vara ett konkret exempel på ett genomförande av Vision Tibro.

### Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringskostnader bedöms delvis kunna finansieras genom försäljning av fastigheter och mark för byggande. Vissa kostnader för investeringsprojekt skulle kunna finansieras genom projektstöd, dels GC-vägar och andra trafiksäkerhetshöjande insatser men även andra typer av åtgärder för folkhälsa och hållbarhet såsom mötesplatser och aktivitetsytor.



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Samrådshandlingar har upprättats av stadsarkitekt Leif Ahnland i samarbete med BOANN AB genom Arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson.

Planförslaget har granskats av Plan- och byggchef, Gatuchef, Projekteringsingenjör, Byggnadsinspektör, Mättningsingenjör, VA-chef, Fastighetschef och Samhällsbyggnadschef.

**SAMHÄLLSBYGGNAD****BOANN AB**

Leif Ahnland  
Stadsarkitekt

Kim Olsson  
Plan- och byggchef

Bo Jonsson  
Ark SAR/MSA