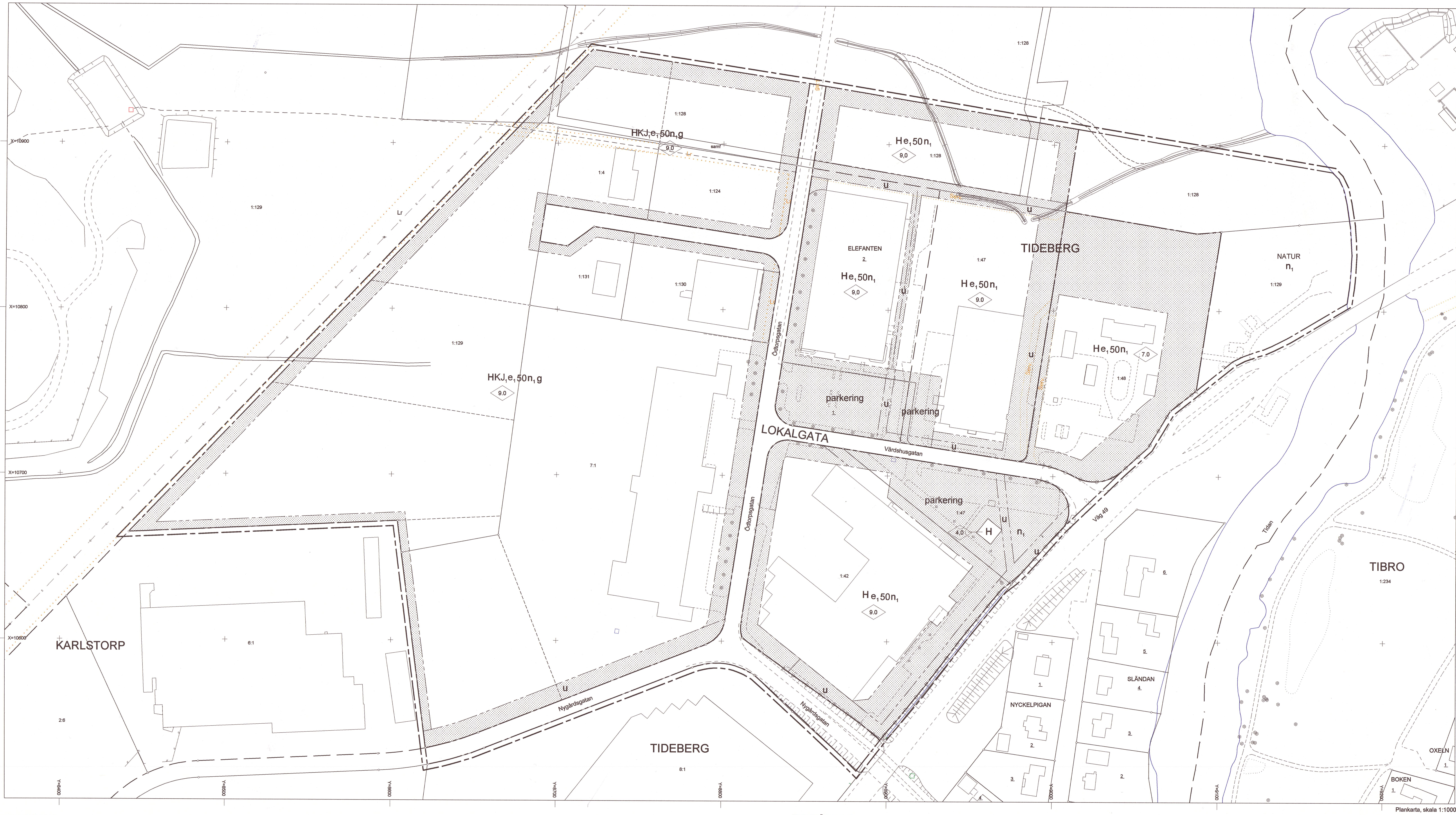




GRUNDKARTAN är upprättad av Tibro kommun Tekniska kontoret. Framställd genom sammanställning av kommunens primärkarta.

Göran Lundqvist
Mätningssingenjör
Koordinatsystem i plan och höjd: Tibro kommuns.
Måtklass III
Fastighetsredovisning
2006-09-14

TECKENFÖRKLARING

- | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsgräns | Högsäpningstolpe | Härdjord yta, kantlinje | Servitutsgräns | Stödmur, kantlinje |
| Traktgräns | El stolpe | Härdjord yta, kantsten | Häck, kantlinje | Bäck, kantlinje |
| Ägoslagsgräns | Telekabel | Vägområde | Släntkant | Damm, kantlinje |
| Gränspunkt | Allmän stolpe | Körbana, kantlinje | Staket | Dike, kantlinje |
| Byggnad, liv | Belysningsstolpe | Gångväg, kantlinje | Stenmur, kantlinje | Strandlinje |
| Högsäpningledning, ovan mark | Härdjord yta på tomt, kantlinje | Ledningsrätt | Stig, mittlinje | |

0 10 20 50 100m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. bestämmelser utan beteckningar gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- H Handel
- KJ Kontor, icke störande småindustri och hantverk

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n₁ Markytan skall möjliggöra infiltration eller fördröjning av dagvatten

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e,50 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Gemensamhetsanläggning för väg får anordnas inom kvarteret
- u Marken skall vara tillgänglig för allmän eller annan underjordisk ledning

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Mark och vegetation

- n₁ Markytan skall möjliggöra infiltration eller fördröjning av dagvatten
- parkering Parkerings- eller torgplats skall finnas

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får ej anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Utformning
- Högsta byggnadshöjd i meter

GENERELLA BESTÄMMELSER

Parkeringszoner inom zonen 25-30 m från väg får inte nyanläggas innan avknäppnings- skydd uppförts utmed del av gräns mot väg 49

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
- a₁ Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- Illustrationsgräns



Antagen av BMN 2006-10-31 Laga kraft 2006-11-29

TIBRO KOMMUN
Bygg & Miljö

- Planter
- Planter
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsbeskrivning
- Samrådshandlingar, tillägg

DETALJPLAN FÖR TIDEBERG 1:42 M FL
(TIDEBERGS KÖPCENTRUM), TIBRO KOMMUN

UPPRÄTTAD I OKTOBER 2006
BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

BO JONSSON
TJ Stadsarkitekt

ANNA WALLIN
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING





Antagen av BMN 2006-10-31 Laga kraft 2006-11-29

TIBRO KOMMUN
Bygg & Miljö

DETAILPLAN FÖR TIDEBERG 1:42 M FL
(TIDEBERGS KÖPCENTRUM), TIBRO KOMMUN

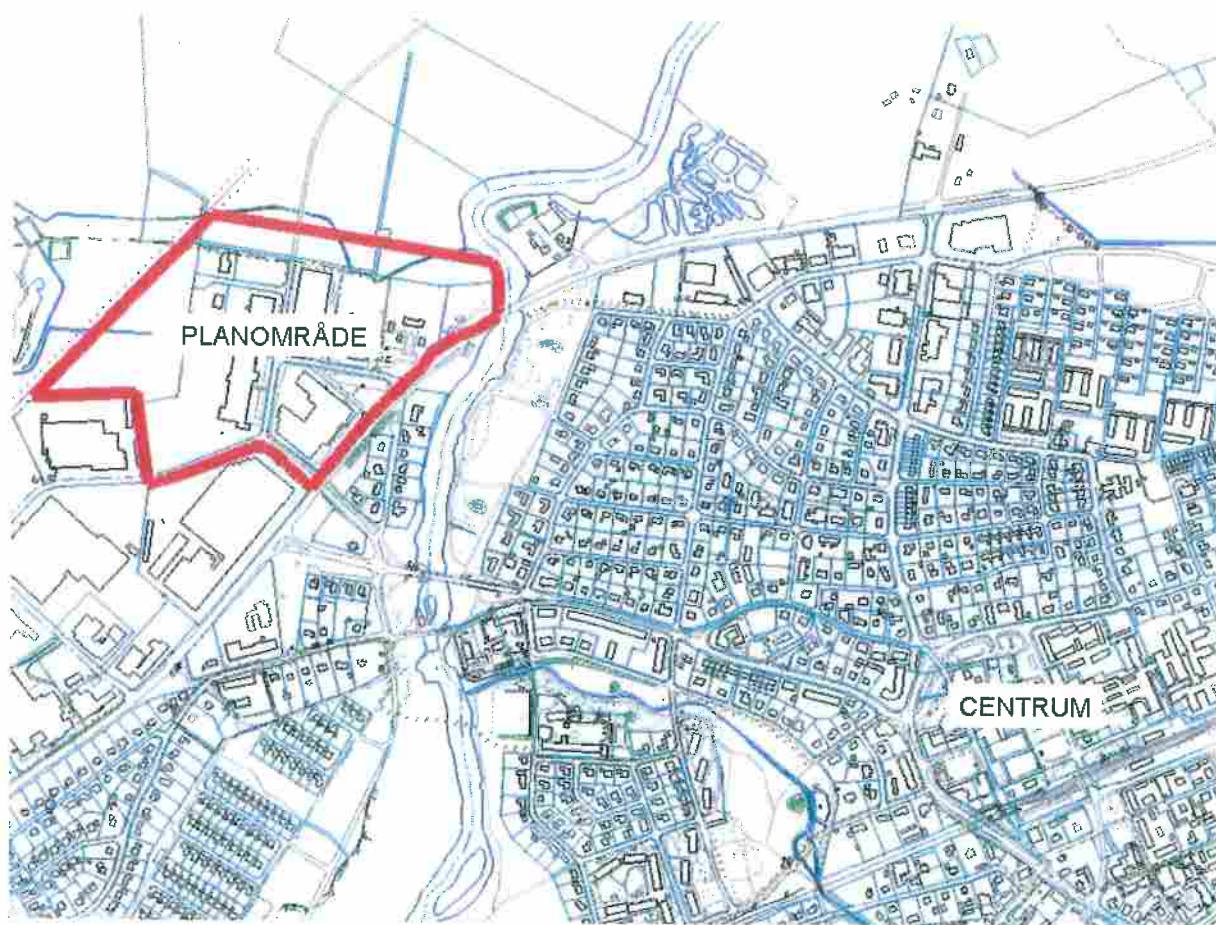
UPPRÄTTAD I OKTOBER 2006
BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Bo Jonsson
BO JONSSON
Tf Stadsarkitekt

Anna Wallin
ANNA WALLIN
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING

Planfakta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsgörande/Uttalande



Detaljplan för **TIDEBERG 1:42 m fl** (Tidebergs Köpcentrum), Tibro kommun

Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket innebär att det efter utställningsskedet tillkommer:

- Särskilt utlåtande över inkomna yttranden
- Antagande/laga kraft

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att medge utveckling av handeln i Tidebergsområdet, reglera bygggrätter och förbättra trafiksituationen och miljön för kunder och andra besökare.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap 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: Planen innebär att åkermark i väster och norr, vilken gränsar till befintliga tomter omvandlas till tomtmark för handel småindustri eller kontor. Den aktuella åkermarken är lämpligt placerad för att utgöra expensionsområde för antingen småindustri och kontor eller för Tidebergs köpcentrum.

Enligt 3§ ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Kommentar: Den åkermark som tas i anspråk utgör inte något känsligt område från ekologisk synpunkt.

4 kap MB omfattar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

Kommentar: Tibro kommun berörs inte av 4 kap MB.

5 kap MB omfattar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Enligt 1§ får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön (miljö kvalitetsnormer). Sådana miljö kvalitetsnormer finns för främst luftföroreningar.

Kommentar: Föreslagna liksom befintliga anläggningar och verksamheter inom planområdet släpper inte ut några skadliga ämnen som medför att miljö kvalitetsnormer överskrids. Trafiken till och från området bedöms ej heller medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar norra delen av Västana industriområde, som ligger utmed väg 49. Området ligger ca 1-1,5 kilometer nordväst om Tibro centrum.

Planområdet gränsar i norr mot skog och åkermark, i nordost mot Tidan, i väster mot skog och åkermark samt en luftburen kraftledning, i öster mot Riksväg 49 och i sydväst mot industribyggnader.

Areal

Planområdets areal är ca 18 ha.

Markägare

Planområdet omfattar fastigheterna Tideberg 1, 1:4, 1:42, 1:47, 1:48, 1:130, 1:131, vilka är privatägda samt Tideberg 1:124, 1:128 och 1:129 vilka ägs av Tibro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i översiktsplanen från 2003 – *Boken om Tibro kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2003-09-22, § 43. Planområdet ingår även i Tibro kommun fördjupad översiktsplan – *Boken om Tibro tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2003-10-27 § 51. Området är markerat med olika delområden, där ett område är

utpekad för *handel, service och tjänster*, ett annat för *livsmedelsförsäljning (dagligvarubutik)*, samt ett tredje som ett *eventuellt område för handel (ej livsmedel), service och tjänster*. Området är även anvisat för kulturell verksamhet i form av galleri och möbelmuseum.

Planområdet gränsar mot bebyggelse i sydväst (industri), söder (bostäder) och öster (bostäder) och mot skog och åkermark i norr och väster. Strax väster om åkermarken finns enligt *Boken om Tibro tätort eftersträvarvärda grönstråk*. Ett sådant stråk har även redovisats öster om planområdet utmed Tidån.



Föreslagen användning i den Fördjupade Översiktsplan för Tibro tätort 2003

Detaljplaner

Området väster om Ödtorpsgatan är inte detaljplanelagt.

För området öster om gatan gäller detaljplan 101 lagakraftvunnen 1989-05-24. Detaljplanen redovisar hela fastigheten Tideberg 1:42 och 1:47 för handel. I planen ingår även den befintliga naturrastplatsen öster om väg 49. Elefanten 1 utgör en allmän parkering för handeln i området.

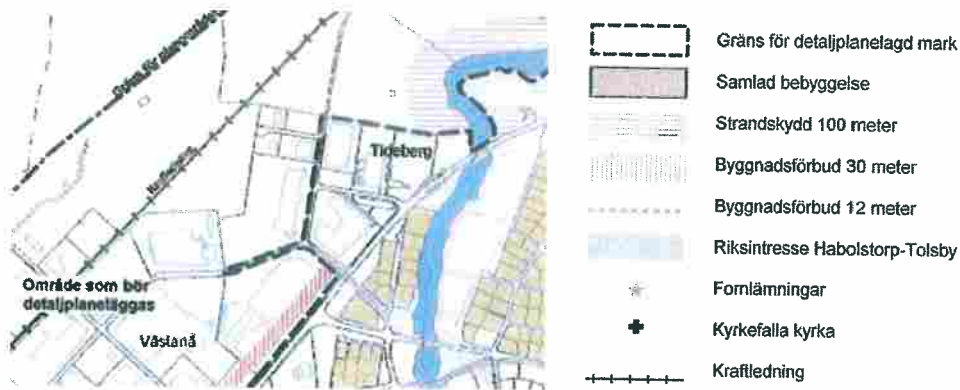
För området gäller även detaljplan 120 lagakraftvunnen 1993-05-05. Detaljplanen medger industri och handel eller bara handel inom kvarteret Elefanten. I öster gränsar området till detaljplan lagakraftvunnen 1989-05-24 och i söder till detaljplan lagakraftvunnen 1977-01-28.



Gällande detaljplaner

Förordnanden

Väg 49 utgör en starkt rekommenderad väg för transport av farligt gods. Vägen omfattas generellt av ett byggnadsförbud inom 30 meter från vägområdet. Vägsträckan förbi planområdet är dock undantagen från byggnadsförbudet.



Byggnadsförbud

Behovsbedömning

Huvudsyftet med miljöbedömning är integrering av miljöhänsynen i planeringen under hela processen så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen är ett samlingsnamn för arbetsprocessen med miljöfrågorna.

Om miljöbedömning behövs eller inte avgörs genom en behovsbedömning som följer vissa kriterier och nyckelfrågan i normalfallet är om planens **genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan** eller inte. Betydande miljöpåverkan kan avse enskilda aspekter eller många sammantaget.

Oavsett miljöbalkens kriterier ska enligt PBL 5 kap 18 § vissa uppräknade anläggningar miljöbedömas om de kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bland de uppräknade anläggningarna finns "Köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse".

I det aktuella fallet omfattar planen huvudsakligen ett befintligt köpcentrum som genom planen kan kompletteras och förbättras. I detta avseende bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Icke planlagd åkermark tas i anspråk för handel- och industriändamål men denna mark har inte det värde att betydande miljöpåverkan bedöms uppstå genom den ändrade markanvändningen. Etableringsmöjligheterna avser småindustri av sådan art att den kan samlokaliseras med kontor och handel. Verksamheterna är inte kända i nuläget men bedöms ej heller bli av den arten att de kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Tyngre industri kommer att styras till andra områden. Trafiken till och från området kan väntas öka men blir ändå inte av den omfattningen att miljö kvalitetsnormer överskrids. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2004-12-07, § 197 att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram förslag på detaljplan för Västana industriområde i enlighet med kommunens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består till största delen av industri- och handelskvarter som är ianspråktaga. Vegetationen inom Tidebergsområdet är minimal. Det finns några träd utmed Ödorpstgatan och Vårdshusgatan samt några mindre gräsytor. I nordöstra delen av planområdet inom Tideberg 1:128 går ett dike som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. Länsstyrelsen har i remissyttrandet antytt att dispens kan påräknas. Dispens från förordnandet skall dock sökas lämpligen i samband med planens antagande.



Nuvarande markanvändning

	Kommunägd mark, utanför detaljplan		Parker/natur med kulturella värden
	Kommunägd mark, exploateringsbar		Bevarandevärda byggnader/miljöer
	Tibrobyggen		Fyndplatser
	Riktlinjer för tillgänglighet		Rekommenderad väg för transport av farligt gods
	Trafiksäkerhet, farlig vänstersväng		Område med ev. miljöstörande anläggningar
	Kraftledning		Enskilda riskobjekt
	Verksamhetsområde, vatten och avlopp		Eventuellt förorenade markområde
	Eftersträvalsvärda grönsåkrar		Eventuellt radonriskområde
	Odlingslandskap med särsk. natur- o kulturvärden		Större djurhållare

Förändringar

Planen tas fram som ett led i utvecklingen av Tidebergs Köpcentrum. En del i denna utveckling är försköning genom införande av mer vegetation i form av träd och buskplanteringar som ska göra centrat mer grönt och trivsamt och därmed mer inbjudande för besökaren. I samband med att del av Tideberg 1:128 avstyckas till kvartersmark leds delar av det biotopskyddade diket om utanför planområdet.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Planområdet innehåller inte några kända markföroreningar. Det kan dock inte uteslutas att sådana hittas vid schakt i området.

Förändring

Ingen åtgärd föreslås för detaljplanearbetet. Om förorenad mark skulle påträffas skall denna tas om hand i samråd med kommunens bygg- och miljöförvaltning.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Enligt översiktsplanen från 2003 – *Boken om Tibro kommun* domineras området av sand och gruslager under lera. Lera innebär liten risk för infiltration av föroreningar till de mer känsliga sand- och gruslagren. Enligt upprättad riskanalys för kommunen är översvämningsrisken mycket liten inom planområdet. Naturliga mader nedströms fungerar som utjämningsmagasin vid höga vattenstånd. Marknivån vid Tidebergs vårdshus + 107 m ö h ligger ca 3 meter över Tidans medelvattenyta.

Enligt SGI¹:s förstudie rekommenderas ytterligare undersökning av skredrisker om byggnation sker i närheten av Tidån.

Planområdet är beläget inom ett område med låga halter av radon.

Förändringar

Inga särskilda åtgärder bedöms behövas m h t de geotekniska förhållandena utöver kontroll för grundläggning. Byggnation kommer inte att ske nära Tidån varför skredrisken är obefintlig inom föreslagna byggrätter. Mellan den närmaste byggrätten och Tidån ligger väg 49 väl grundlagd på bank.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, kommersiell service m m

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ca 110 000 m² tomtmark för handel, kontor och småindustri. Planområdet utgör en stor arbetsplats inom handel och tillverkningsindustrin. Sammanlagt sysselsätts ca 100 personer inom planområdet. Inom området finns många olika butiker med bl a mat, kläder, skor, tyg, lampor, möbler, sängar, bad, kök, maskiner och maskiner. Utöver butiker finns även café, vårdshus, galleri, kontor, tillverkningsindustri och en bensinstation. Inom kv Elefanten ligger även en kommunal återvinningsstation. Bortsett från planområdets jungfruliga mark i väster och norr samt en obebyggd fastighet i den nordvästra delen av planområdet är samtliga ingående fastigheter bebyggda.

¹ SGI – Statens Geotekniska Institut

Förändringar

Planen medger att tomtmarken bebyggs med ca 55 000 m² BTA (bruttoarea) om bygggrätterna nyttjas fullt ut i ett plan, d v s om tomtmarken bebyggs till 50 %. Ny bebyggelse i mer än ett plan kan öka bruttoarean. Av den totalt möjliga utbyggnaden på marken är ca 24 000 m² utnyttjad för bebyggelse. Byggnadernas bruttoarea är större (ca 30 000 m²) då vissa byggnader utgörs av mer än en våning. Planen medger således att ytterligare drygt 30 000 m² tillkommer om byggnaderna utförs i ett plan. Tillåten hushöjd medger byggnader i två våningar varför möjlig bruttoarea kan bli betydligt större. Den möjliga bruttoarean enbart i markplanet skulle innebära drygt 100 nya arbetstillfällen om de nya verksamheterna blir lika arbetsintensiva som den nuvarande sammansättningen i området.

Planförslaget möjliggör byggnation av en snabbmatsrestaurang vid ett litet entrétorg till Sparhuset. Platsen medger uteservering i bra solläge och enkel angoring för varutransporter. Entrétorget innebär att en bilfri yta tillskapas mellan serveringen och Sparhusets entré. Torgytan kan även användas för torghandel, mobil fiskbil mm samt förses med sittplatser i en skyddad miljö.

För att skapa ett mer inramat gaturum utmed Vårdshusgatan och förstärka torgkänslan möjliggör planen utbyggnad för Sparhuset. Genom att lokalisera tillbyggnaden parallellt med gatan sluts kvarteret. En ny entré skulle kunna lokaliseras till denna del. Tillbyggnaden bör ges en egen karaktär t ex genom en stor andel glas i fasaden som bidrar till ett öppnare och mer välkomnande centrum. Större andel glas i fasaden medför även att verksamheterna annonseras på ett bättre sätt och höjer den estetiska kvaliteten på byggnaderna i området. Planerad etablering av trädgårdshandel i lokalen kompletterar nuvarande butiker och bedöms kunna bli ett viktigt tillskott.

Detaljplanen medger även möjligheter att omlokalisera befintlig återvinningscentral från den allmänna parkeringen söder om Rixners till Sparhusets inlastningsgård. Utbyggnad av Sparhuset skulle innebära att såväl återvinningscentralen som lastintaget skulle avskärmas från det publika rummet.

Detaljplaneförslaget medger även möjligheter att bygga samman Rixners- och HC-byggnaderna med en förbindelselänk med egen karaktär, gärna av modernare slag, för bl a exponering av produkter. Genom byggnation av en förbindelselänk medges goda förutsättningar att anordna en skyddad torgyta med goda solförhållanden i sydvästläge. Torgytan bör helst vara bilfri. Möjligheten att även fortsatt kunna parkera utanför HC-huset kan bestå men bör ske på ytor av torgkaraktär. Parkeringsplatserna bör snedställas mot gatan, för att minimera parkeringsytan och underlätta parkering. Utöver sittplatser på torgytan skulle förslagsvis en vatten-spegel liksom någon form av lekutrustning kunna placeras på platsen.

Planen innehåller även utbyggnadsmöjligheter för fastigheterna väster om Ödtorps-gatan. Här planläggs även ny mark för handel, kontor och småindustri.

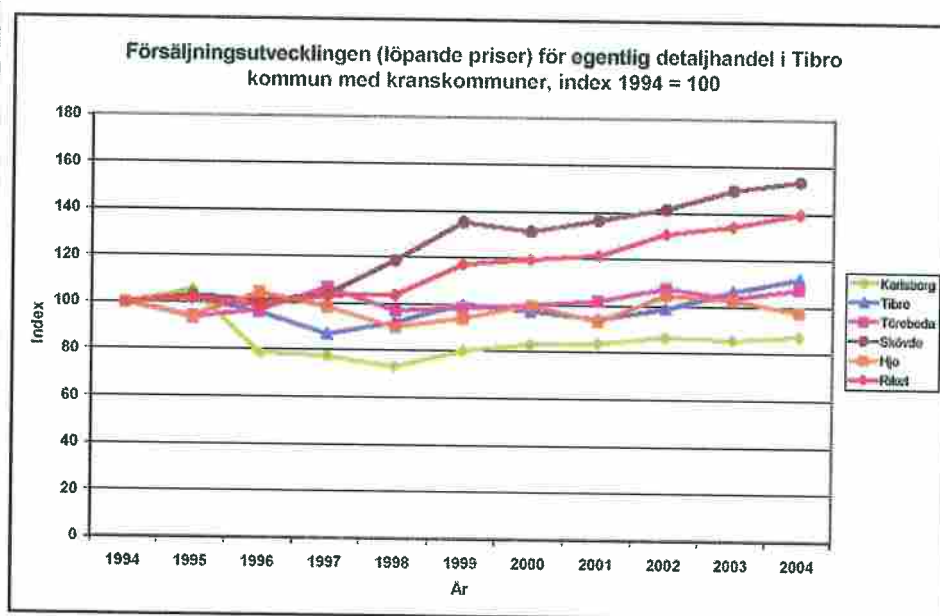
Skyddsavstånd till en 40 kV kraftledning bildar gräns för bygggrätten i väster. Enligt Vattenfall är minimiavståndet mellan strömförande ledning och byggnad 5 m.

Utveckling av handeln i Tibro med omland

I handelsutredningen som togs fram under våren 2005 av Centrumutveckling för bla Tidebergs Köpcentrum presenteras försäljningsutveckling för detaljhandeln i Tibro kommun liksom för kranskommunerna Töreboda, Hjo och Karlsborg för perioden 1994-2004.

Jämfört med kranskommunerna uppvisar Tibro en något mer positiv försäljningsutveckling. Skövde och riket har dock en betydligt kraftigare tillväxt. En jämförelse avseende försäljningsutvecklingen för hemutrustning inklusive byggvaror visar att omsättningsutvecklingen för möbelhandel har varit mer positiv i Tibro kommun jämfört med riket totalt. Tibros största konkurrent rörande sällanköpshandel utgörs av Skövde, som har flera butiker med hög omsättning. Enligt den kartläggning över planerade kommersiella projekt i kranskommunerna som Centrumutveckling gjort är det endast i Skövde som någon egentlig utökning av detaljhandelsytor planeras.²

Försäljningsutveckling Tibro kommun med kranskommuner



Källa och Regional omsättningsstatistik och Centrumutveckling



Tibro kommun omsatte år 2004 ca 360 miljoner kronor inklusive moms med en genomsnittlig marknadsandel på 3,7 % inom det totala marknadsområdet. Inom hemutrustning stod tillfälliga besökare från områden utanför marknadsområdet för 10 % och för 3-5 % för övriga varugrupper räknat på Tibro kommuns sammanlagda omsättning från hela marknadsområdet. Tibro har ett utflöde av köpkraft inom alla branscher utom hemutrustning och byggvaror. Det sammanlagda utflödet år 2004 för detaljhandel var 94 miljoner kronor, vilket motsvarade 21 % av kommunens totala köpkraft. Skövde uppvisade under samma år ett inflöde på 538 miljoner kronor, vilket motsvarade 25 % av kommunens totala köpkraft. Motsvarande siffror

² Centrumutveckling, 2005-08-22, Handelsutredning för Västanå handelscentrum, Tibro kommun, rapport U 202 700, s 12-18

för dagligvaruhandeln visar för Tibros del ett utflöde på 9 miljoner kronor, 4 %, och för Skövdes del ett inflöde på 105 miljoner kronor, 9 %. Siffror på försäljningsströmmarna för sällanköpshandeln visar för Tibro ett utflöde på 85 miljoner kronor, 39 %, och för Skövde ett inflöde på 434 miljoner kronor, 42 %. Redovisade siffror visar att Skövdes starkaste handel ligger inom sällanköpshandeln och Tibros inom dagligvaruhandeln.³

Enligt handelsutredningen bedöms detaljhandelns omsättning i Tibro kommun öka med ca 66 miljoner kronor från år 2004-2010 om handeln inom Västana-Tideberg kompletteras med sällanköpsvaruhandel. Om ingen etablering kommer till stånd kommer Tibro kommun tappa marknadsandelar till framför allt Skövde.⁴

Effekter på övrig handel i Tibro Kommun

Etablering av kompletterande sällanköpshandel i Tideberg kommer att påverka centrumhandeln i varierande grad beroende av vilka butiker som lokaliseras i området. Viss detaljhandel kan bedömas vara mer tålig för konkurrensen, medan det kan bli värre för vissa verksamheter som har liten marknad redan idag. Handeln i Tibro centrum är inte så omfattande till följd av att många kommuninvånare liksom boende i kranskommunerna gör sina inköp i Skövde. Förstärkning av Tidebergs Köpcentrum bedöms medföra att köpkraft som idag rinner ur kommunen till viss del kan bibehållas.

Gestaltning

En arbetsgrupp för utveckling av Tidebergs centrum har tagit fram ett idéförslag till åtgärder för att förbättra centrat. Åtgärderna pekar på förbättringar av både byggnader och marken mellan byggnaderna samt inte minst en sanering av befintliga skyltar till en enhetligare skyltning.

Byggnader

För att visuellt minimera storleken på vissa byggnader kan fasaderna delas upp med hjälp av tillbyggnader, material t ex glas och färgsättning. Glasade tillbyggnader kan utgöra en förenande länk mellan i övrigt heterogena fasader i Tidebergs Köpcentrum. Uppdelning kan även ske med hjälp av spaljeer, fasadbelysning m m.

Entréer till de olika byggnaderna bör vara tydligt markerade och upplysta för god orienterbarhet. Om möjligt bör entréerna ha någon form av gemensam nämnare.

Fasader bör hållas rena genom att skyltar samlokaliseras i grupper och ges enhetligt utseende/karaktär. Ett skyltprogram bör upprättas.

En fristående annonspelare som är gemensamma för hela området bör utformas med samma design och placeras strategiskt för hela centrat.

³ Centrumutveckling, 2005-08-22, *Handelsutredning för Västana handelscentrum, Tibro kommun, rapport U 202 700*, s 20-22

⁴ Ibid, s 26, 29-30

Mark

Särskilda gångstråk markeras med avvikande material, såsom gatsten eller andra sten- eller betongplattor, för att medvetandegöra bilister om de gåendes rörelsemönster. Gångstråken lokaliseras utmed fasaderna och mellan viktigare entréer. Passager över Vårdshusgatan och Ödtorpsgatan markeras med avvikande material. Eventuell förhöjning skall vara mycket måttlig då gatorna trafikeras av lastbilar. Avvikande beläggning kan ha en hastighetsdämpande effekt även om de inte höjs upp som en vägbula. Torgytorna bör också beläggas med material som medför att de hänger samman med gångstråken. Gångstråk och körytor utformas med dimensionerande bredder, så att räddningstjänstens behov av framkomlighet säkerställs.

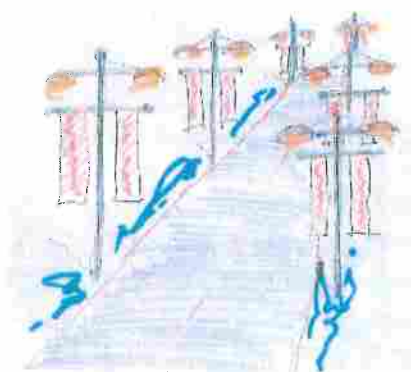
Parkeringen inom Tidebergs köpcentrum ska vara välplanerad och funktionell. Snedställda parkeringsplatser ger säkrare siktlinjer, enklare parkeringsrörelser och bättre flyt i trafiken. Snedställda parkeringsplatser tar lite mer mark i anspråk än raka parkeringsplatser, men ger i de flesta fall större parkeringskapacitet. De två typerna bör kombineras för bästa resultat. Parkering ska primärt lokaliseras nära entréer, men det bör även finnas reservparkeringar, där avståndet kan vara lite längre. I anslutning till entréerna ska det finnas handikapparkeringar. Ett riktvärde är att 4-5 % av parkeringsplatserna är handikapplatser. Av dessa bör några vara extra breda för rullstolsburna.

Belysning

Det är viktigt att området är väl upplyst med en belysning som fungerar för såväl personbilar, lastbilar som gående. Det ställer krav på olika armaturer, högre för bilar och lastbilar för funktionalitet och lägre för de gående för mer trivsel och orientering (t ex pollare). Belysningsarmaturer bör samordnas i området och utnyttjas för att länka samman handelsområdet.

För att göra parkeringsytorna mer attraktiva bör de utformas med belysning såväl översiktlig (hög) som mer estetisk (låg) liksom eventuella inslag av avvikande material och vegetation. Buskar och träd bör samlokaliseras, så att de inte utgör ett hinder och försämrar sikten för bilisterna. På strategiska punkter i anslutning till parkeringsytorna ska finnas kundvagnsgarage.

Flaggor liksom andra banderoller kan kombineras med belysningsstolpar. En idé är att kombinera gatubelysning utmed Vårdshusgatan med banderoller av den typ som framgår av nedanstående skiss.



Belysningsstolpar med banderoller. Banderoller kan sättas

upp dubbelsidiga eller enbart på gatusidan.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Tillgängligheten till området för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är god, då det finns möjligheter att parkera nära de olika entréerna med bil och till följd av att det inte är några stora nivåskillnader inom området. Idag finns det inga trottoarer eller övergångsställen som är särskilt anpassade för funktionshindrade i området, vilket begränsar tillgängligheten för funktionshindrade.

Förändringar

Tillgängligheten inom området för oskyddade trafikanter förbättras till följd av att särskilda gångstråk i avvikande material föreslås för att markera var gående bör röra sig. I samband med dessa markarbeten skall även behovet av åtgärder för funktionshindrade beaktas. I anslutning till de olika entréerna skall det finnas ett antal handikapplatser. Ett riktvärde bör vara ca 5 % av parkeringsplatserna.

Friytor

Lek och rekreation

Befintliga förhållanden

I område närmast Tidan norr om vägbron för väg 49, föreslås parkmark. Inom denna finns en rastficka för trafikanter.

Förändring

Ett led i att göra Tidebergs köpcentrum mer attraktivt för besökarna är en lekyta för barn. Förslagsvis kan viss lekutrustning placeras på de två minitorgen som föreslagits vid HC-huset och Sparhuset.

Den befintliga rastplatsen kan förbättras genom medveten plantering som gör den mer intim och skärmar den något mer från trafiken på väg 49.

Gator och trafik

Befintliga förhållanden

Biltrafik: Planområdet nås idag från väg 49 via Vårdshusgatan alternativt via Nygårdsvägen från väster. Trafiken på väg 49 uppskattas 2006 till ca 5 000 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Skyltad hastighet är 70 km/h. Den ekvivalenta resp den maximala ljudnivån vid byggrättsgränsen, ca 35 meter från vägmitt, beräknas till ca 55 resp ca 70 dBA.

Manuella trafikberäkningar har utförts under dimensionerande eftermiddagstimme. En kapacitetsberäkning har utförts av WSP - Samhällsbyggnad för korsningen väg 49 – Vårdshusgatan.

Befintlig korsning och befintlig trafik har beräknats med CAPCAL. Belastningen blir lägre än 0,2 i alla tillfarter med mycket korta kölängder - mindre än 1 fordon med 90 % sannolikhet. Med halva området utbyggt blir högsta belastningen 0,24 och med hela området 0,33. Vårdshusgatan har högst belastning. Mellan 2006 och

2010 beräknas trafiken öka med ca 9 % och till 2025 med ca 37 %. En beräkning med full utbyggnad och 20 % trafiktillväxt ger belastningen 0,45 i Vårdshusgatan med 90 % sannolikhet kortare kö än 1,2 fordon. Motsvarande beräkning med 37 % ökning motsvarande år 2025 ger belastningen 0,59 med kortare kö än 2,3 fordon med 90 % sannolikhet i vårdshusgatan. Fickan för vänstersväng får på motsvarande sätt högst 0,1 fordon i kö. (En korsningstyp är överbelastad om värdet är högre än 1,0.)

Vid en eventuell utbyggnad av Tidavadsgatans anslutning till Fågelviksleden, i cirkulation, beräknas belastningen i korsningen väg 49 - Vårdshusgatan reduceras.

Sammantaget bedöms att den planerade utbyggnaden inte ger några kapacitets- eller framkomlighetsproblem i den berörda korsningen.

Inom planområdet finns även Ödtorpsgatan, Sinnaretorpsgatan och Nygårdsgatan vilka är redovisade som *länkar i lokalnätet*. Inom området finns också en *allmän parkering* redovisad. Tillfart liksom utfart från planområdet sker antingen via väg 49 eller via Nygårdsgatan. Nygårdsgatan korsar väg 49 planskilt.

Gc-trafik: Idag går det en gång- och cykelbana (gc-väg) från centrum ut till Tidebergs köpcentrum. Den passerar planskilt under väg 49 men slutar vid Nygårdsgatans korsning med Ödtorpsgatan.

Kollektivtrafik: Väg 49 trafikeras med sju busslinjer som ingår i Västtrafiks basnät. I dag finns en busshållplats ca 400-600 meter sydväst om planområdet liksom norr om planområdet. I dag går inga busslinjer in i Tidebergsområdet.

Parkering: Inom planområdet finns öster om Ödtorpsgatan ca 235 p-platser. Väster om gatan finns ytterligare ca 50 platser. Under huvuddelen av handelscentrals öppettider räcker de befintliga parkeringsplatserna. Under den mest belastade tiden, främst vissa helger är det brist vid vissa verksamheter genom att parkeringsplatserna är ojämnt fördelade i området. Parkeringsbristen är störst vid Sparhuset.

Förändringar

Biltrafik: Västana industriområde är på sikt tänkt att trafikförsörjas från korsningspunkten vid Tideberg i öster, från den planskilda vägporten på Nygårdsvägen under väg 49 och från en ny cirkulation vid Fågelviksleden i väster. Enligt ett planprogram, Västana industriområde i Tibro tätort – Program till detaljplan, är ambitionen att i första hand styra den tunga trafiken till och från industri/handelsområdet via den nya cirkulationsplatsen. Med denna uppdelning av trafikslagen undviks köbildning vid in- och utfart till köpcentrat liksom konflikter mellan varubilar och personbilar.

Lokalgator inom planområdet kommer fortsatt att vara asfalterade, men för att göra bilisterna medvetna om de gåendes rörelsemönster i handelsområdet föreslås att huvudgångstråk markeras i avvikande material.

Gång- och cykeltrafik: Detaljplanen möjliggör att den befintlig gång- och cykelvägen förlängs utmed Ödorpstgatan så att köpcentrals torgtor nå trafiksäkert. På torgytorna skall cykelparkering anordnas.

Kollektivtrafik: Förutsättningarna för att dra en busslinje genom området bör undersökas när Tidavadsgatan förlängs och den västra cirkulationsplatsen byggts ut. Detaljplanen medger en busshållplats utmed Vårdshusgatan.

Parkering: Det framtida behovet av parkeringsplatser har uppskattats till ca 25 platser per 1 000 m² BTA. I denna uppskattning ingår en bedömning av att stora ytor används för skrymmande varor, främst möbler och lager. Detta motsvarar följande antal platser, relaterat till nuvarande bruttoarea.

		Enl norm	Finns	Planförslag
Väster om Ödorpstgatan	11 000 m ²	275	50	250 1)
Kv Rixner – HC	11 000	275	100	275 2)
Kv Sparhuset	8 000	200	150	160 3)
Summa		725	300	685

- 1) Erforderligt parkeringsbehov kan lösas inom tomtmark. Behovet är lågt idag.
- 2) Erforderligt parkeringsbehov kan lösas inom tomtmark om marken norr om HC-huset nyttjas.
- 3) Ytterligare p-platser kan inte lösas inom tomten med mindre än att avkall ges på miljön eller att däckslösningar väljs. Det senare är sannolikt inte ekonomiskt rimligt.

Köpcentrat måste tillhandahålla tillräckligt antal parkeringsplatser i anslutning till verksamheterna för att kunna möta en ökad kundtillströmning. Detta synes möjligt att lösa om det sker en samverkan mellan inblandade fastighetsägare så att samtliga platser kan samnyttjas. Då alla platser inte blir lika välbelägna är det viktigt att föreslagna gångytor genomförs. Med samnyttjande bedöms att även det framtida behovet av parkeringsplatser och varumottagning kan ske på kvartersmark.

För att minimera asfaltsytor och göra området mer estetiskt tilltalande föreslås att parkeringsplatserna byggs om och bearbetas med gröna inslag i form av träd, gräs, rabatter eller blomsterarrangemang.

Störningar

Området väster om Ödorpstgatan inom planområdet liksom övriga delar av Västanå industriområde är i översiktsplanen redovisade som område där eventuella miljöstörande anläggningar skulle kunna etableras. M h t ambitionen att förstärka handeln i området har planbestämmelsen angetts till småindustri och hantverk, vilket innebär att tyngre och störande industri skall lokaliseras till områden utanför planen.

Befintlig bensinstation är redovisad som ett enskilt riskobjekt. Skyddsavstånd mellan bensinstationer och platser där människor stadigvarande vistas bör vara 100 meter. I detta fall uppgår avståndet till närmast liggande kontors- och handelslokal till ca 25 meter. På sikt bör bensinstationen flyttas till ett mer externt område.

Tidebergs Köpcentrum och vårdshusbyggnaderna skulle även tjäna på en sådan förändring från stadsbildssynpunkt.

En riskanalys har tagits fram med hjälp av FB Engineering AB 2006-09-14. Analysen visar att risken för individskada inom zonen 50-100 m är liten, $1 \cdot 10^{-7}$ d v s, 1 skada per 10 000 000 år. Nivån ligger på den gränsen, där skyddsåtgärder kan diskuteras. Utredningen rekommenderar att avåkningsskyddet vid planskildheten förlängs österut förbi parkeringsplatserna inom Tideberg 1:42.

Räcket måste avslutas på behörigt avstånd från korsningen väg 49 - Vårdshusgatan, så att det inte försämrar sikten och istället orsakar olyckor.

Någon form av lågt staket bör övervägas väster om vägdiken, för att hindra barn att nå väg 49 över diket.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppssystem inom området bedöms kunna klara av den kapacitetsbelastning som en expansion liksom satsning på Tidebergs Köpcentrum innebär. Tillkommande bebyggelse ansluts till områdets befintliga vatten- och avloppsledningar.

Ei

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät inom området. På sikt kan förstärkning av transformatorkapaciteten behövas.

Uppvärmning

Detaljplanen möjliggör anslutning till kommunens fjärrvärmenät. Anslutningar bör ske innan nya markanläggningar påbörjas i området.

Avfall

Befintliga förhållanden

Avfallshanteringen inom tillkommande verksamhetsområde sköts av Avfallshandling Östra Skarborg (AÖS). Idag finns en återvinningsstation på den allmänna parkeringen söder om Rixners (Elefanten 2).

Förändring

Planen föreslår en omlokalisering av återvinningsstationen till Sparhusets baksida (Tideberg 1:42), som är en mer undanskymd plats. Det är dock viktigt att stationen fortfarande är lättillgänglig för alla.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör att mark från Tideberg 1:47 regleras över till Tideberg 1:42. Planen möjliggör att Elefanten 1 läggs ihop med Elefanten 2 alternativt Tideberg 1:47 norr om Vårdshusgatan.

Planen möjliggör även avstyckning från Tideberg 7:1. Avstyckning möjliggörs även inom Tideberg 1:128 och Tideberg 1:129. Tideberg 1:128 och Tideberg 1:129 utgör jungfrulig mark inom planområdet, som medger expansionsmöjligheter för Tidebergs köpcentrum eller för småindustri.

Tibro kommun avser att upprätta ett exploateringsavtal mellan å ena sidan Tibro kommun och å andra sidan berörda fastighetsägare. Se genomförandebeskrivning.

Tibro i oktober 2006

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN



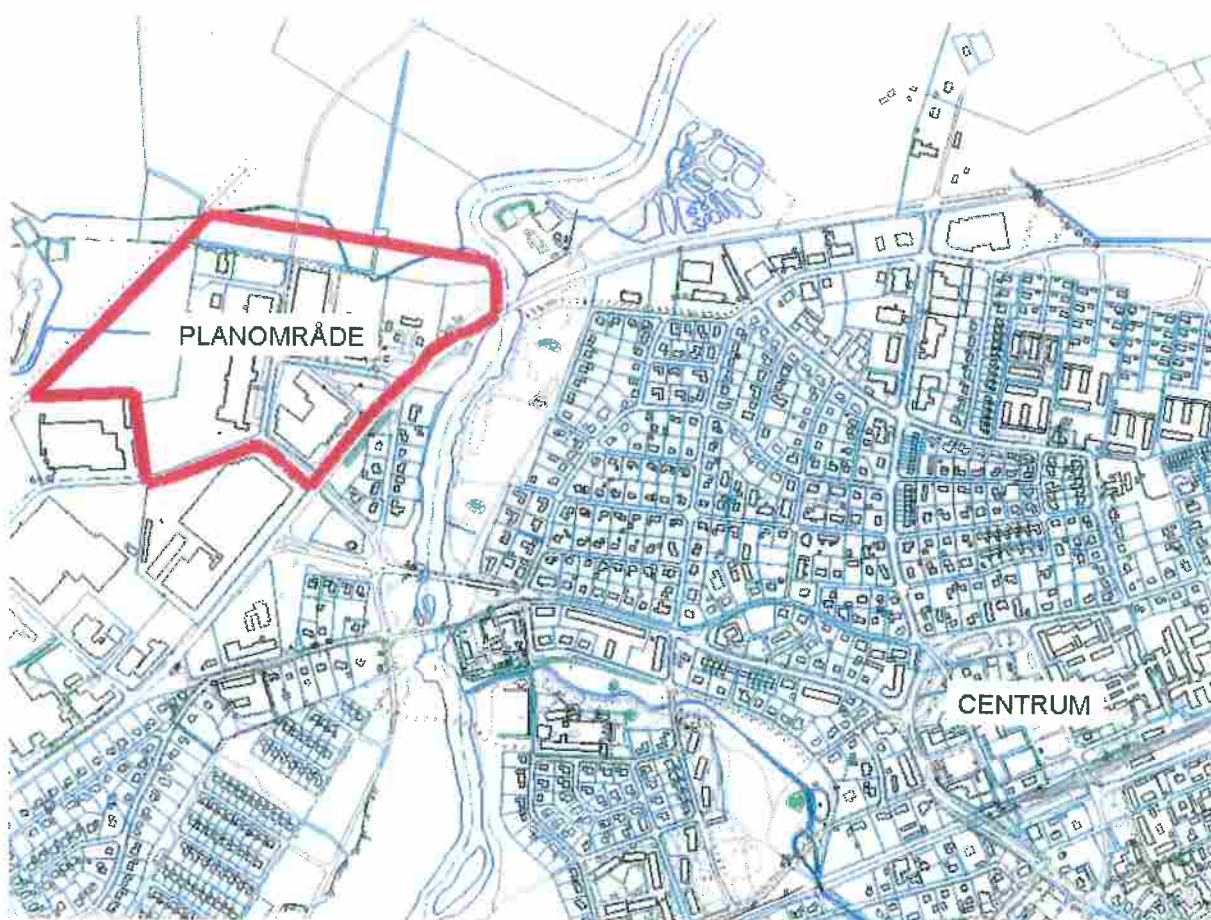
Bo Jonsson
Tf Stadsarkitekt



Anna Wallin
Fysisk planerare

Antagen av BMN 2006-10-31

Laga kraft 2006-11-29



Detaljplan för **TIDEBERG 1:42 m fl** (Tidebergs Köpcentrum), Tibro kommun

Genomförandebeskrivning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande. Preliminär tidplan för planprocessen:

Samråd	maj-juni 2006
Utställning	sep-okt 2006
Antagande i BMN	okt 2006
Laga kraft	dec 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen kommer att upprätta ett exploateringsavtal av inriktningskaraktär mellan å ena sidan Tibro kommun och å andra sidan fastighetsägarna. Avtalet skall reglera inriktningen på de olika parternas åtaganden, preliminära genomförandetider m m utan att därför låsa detaljgenomförandet.

Huvudprincipen skall vara att berörd fastighetsägare står för genomförandet inom sin egen tomtmark och att kommunen står för de åtgärder som behövs på allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunens parkering norr om Vårdshusgatan kommer att försälgas och slås samman med Elefanten 2 alternativt Tideberg 1:47.

Planen medger att del av Tideberg 1:47 (det triangelformade området norr om Sparhuset) regleras över till Tideberg 1:42 (Sparhuset). En sådan lösning bedöms lämplig m h t hur parkeringen används. Överlåtelse, fastighetsbildning m m regleras i ett köpeavtal.

Del av Tideberg 1:128 och del av 1:129 kan avstyckas som egna fastigheter, alternativt överförs som kompletterande mark till angränsande fastigheter.

Kvarteret väster om Ödtorpsgatan medger en gemensamhetsanläggning för en vägförbindelse mellan Ödtorpsgatan/Nygårdsgatan och avstyckade fastigheter från Tideberg 1:129.

Mark för den nya serveringen föreslås upplåtas genom arrende, vilket också skall reglera behovet av parkering samt tillfart för varutransporter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen står för de kostnader som uppstår p g a åtgärder inom **allmän** platsmark. Dessa kostnader avser bl a anläggande av gångstråk inom **gatumark**, förnyelse av gatubelysning, planteringar, eventuell busshållplats, fastighetsreglering, nya serviceledningar, eventuella ombyggnader av allmänna ledningar i tomtmark samt flyttning av miljöstation och dike i norr.

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande av parkering, gångstråk, anläggande av torgyta, belysning, plantering av träd och annan vegetation, anläggande av rabatter m m samt del av gemensam skyltning inom området liksom vid in- och utfarter till området. Ledningsdragning inom tomtmark för den egna fastighetens behov bekostas av respektive fastighetsägare.

Berörda fastighetsägare bekostar gemensamt bildande av eventuell **gemensamhets**-anläggning för väg inom kvartersmark.

Plankostnader kommer att tas ut vid bygglov enligt av **kommunfullmäktige** fastställd taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnation ska föregås av geoteknisk undersökning i den mån befintliga utredningar inte är tillräckliga.

Tibro i oktober 2006

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN



Bo Jonsson
Tf Stadsarkitekt



Anna Wallin
Fysisk planerare

Antagen av BMN 2006-10-31

Laga kraft 2006-11-29

Detaljplan för Tideberg 1:42 m fl (Tidebergs Köpcentrum), Tibro kommun

Samrådsredogörelse detaljplan

Detaljplanen för Tideberg 1:42 m fl (Tidebergs Köpcentrum) har varit föremål för samråd under perioden 24 maj till 23 juni 2006.

Planen syftar till att medge utveckling av handeln i Tidebergsområdet, reglera byggrätter och förbättra trafiksituationen och miljön för kunder och andra besökare.

Under samrådstiden har följande synpunkter inkommit:

Synpunkter från myndigheter, förvaltningar, organisationer och bolag:

Med erinran:

06-06-08 Vägverket
06-06-12 Vattenfall
06-06-13 Räddningstjänsten Östra Skaraborg
06-06-14 Länsstyrelsen Västra Götaland
06-06-26 Lantmäteriet

Utan erinran:

06-05-24 Barn- och utbildningsnämnden
06-05-30 Socialtjänsten
06-06-12 TeliaSonera
06-06-12 Kommunstyrelsens arbetsutskott
06-06-19 Hyresgästföreningen

Synpunkter från enskilda:

Det har inte inkommit några yttranden från enskilda fastighetsägare.

Inkomna yttranden *med erinran* sammanfattas och kommenteras nedan.

Vägverket

Vägverket framför att planbeskrivningen bör kompletteras med en redovisning av förväntad ökning av trafikrörelser i korsningarna med väg 49 vid full utbyggnad av området samt om

det krävs framtida åtgärder. Slutligen framför Vägverket att en riskanalys måste tas fram som visar hur nära väg 49 nya parkeringsplatser kan placeras.

Bemötande

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om förväntade trafikrörelser i korsningarna med väg 49 vid full utbyggnad.

En riskanalys upprättas som redovisar hur eventuella skyddsåtgärder vid föreslagen parkering.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB upplyser om att de har en 40 kV luftledning som tangerar planområdet enligt bifogad skiss, men poängterar att ledningens läge inte är inmätt och därför kan skilja sig mot bifogad kartas läge.

Vattenfall upplyser även att säkerhetsavståndet till en byggnad från en spänningsförande ledare ska vara minst 5 meter för en 40 kV ledning enligt Starkströmsföreskrifterna 1999:5. Redan i planeringsskedet bör man sträva efter att placera nya anläggningar och byggnader så att exponeringen för magnetfält begränsas. Vattenfall har inget att erinra mot planen såvida föreskrifterna följs.

Bemötande

Ledningen har mätts in av kommunens tekniska kontor. Nya byggnader och anläggningar placeras så att säkerhetsavståndet uppfylls. Byggrätter har begränsats så att erforderligt skyddsavstånd uppnås.

Räddningstjänsten Östra Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra under förutsättning att;

- räddningstjänstens behov av framkomlighet för räddningsfordon tillgodoses,
- räddningstjänstens behov av vatten för brandsläckning från brandposter tillgodoses. Härvid förutsätts att brandpostnätet utförs och dimensioneras enligt anvisningar i VAV P76 (1997) och VAV P83 (2001) samt,
- eventuella fartbegränsande åtgärder i gatunätet i första hand bör utföras som avsmalning eller liknande, så att fartbular bör undvikas.

Bemötande

Räddningstjänstens behov och önskemål tillgodoses. Fartbegränsande åtgärder kommer i första hand att utföras med avvikande markbeläggningar.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsen framför att de inte kommer att pröva antagandet av detaljplanen med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL. De befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

Länsstyrelsen framför vidare att närheten till väg 49 måste beaktas och att särskild hänsyn måste tas till avåkning och transporter med farligt gods. De framför samtidigt att de inte styrker den bedömning som gjorts avseende risker för olyckor i planbeskrivningen. Det bör upprätthållas en byggnadsfri zon på 30 meter från väggkant till trafikleder avsedda för farligt gods enligt länsstyrelsens policy. Inom den byggnadsfria zonen får endast ett fåtal personer vistas. Med hänvisning till säkerheten kan därför inte en tät bilparkering och entréer accepteras i zonen mellan 10-20 meter från väg 49 med hastigheten 70 km/h. Länsstyrelsen framför även att fysiska hinder som hindrar avåkning, spridning av farliga gaser samt minskar risken för bländning måste uppföras. Med hänsyn till ovan ska en riskanalys upprättas, som inarbetas i utställningshandlingen. I analysen ska kraven på de fysiska hindren redovisas, vilka även ska regleras i planen.

Länsstyrelsen framför vidare att frågan om handelsetablering i förhållande till centrumhandel bör behandlas i planbeskrivningen, vilket inte görs idag. Konsekvenserna av den kraftiga ökningen av handelsytorna bör redovisas.

Med hänsyn till att det är stora både befintliga och tillkommande ytor är det viktigt att Räddningstjänsten bereds tillfälle att yttra sig med hänsyn till riskerna för brand.

Länsstyrelsen upplyser slutligen om att det finns ett öppet dike inom området som är skyddat av det generella biotopskyddet samt att det krävs dispens för att påverka biotopen. Ansökan lämnas till länsstyrelsens naturvårdsenhet, lämpligen i samband med att planen ska antas och senast innan den tas i anspråk. Länsstyrelsen framför att dispens bedöms kunna lämnas med villkor för kompensation av intrånget.

Bemötande

- En riskanalys kommer att tas fram och inarbetas i utställningshandlingen. Riskanalysen får utvisa huruvida särskilda åtgärder behöver vidtas till skydd för nya parkeringsplatser och entréer.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om handelsetablering vid Tideberg i förhållande till centrumhandel.
- Planbeskrivningen kompletteras även med uppgifter om att befintligt dike är skyddat av generellt biotopskydd. Ansökan om dispens från biotopskyddet sänds till länsstyrelsens naturvårdsenhet i samband med planens antagande.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att det saknas orienterande koordinater på plankartan liksom uppgift om fastighetsredovisningens aktualitet.

Lantmäteriet uppmärksammar kommunen på en felaktig fastighetsbenämning under rubriken *detaljplaner* i planbeskrivningen, där det står Antilopen 1:42 och 1:47 vilket är felaktigt då de heter Tideberg 1:42 och 1:47.

Lantmäteriet upplyser om att den gemensamhetsanläggning för parkering som behandlas under rubriken *konsekvenser av planens genomförande* aldrig kommit till stånd. Föreslagen

förändring medför därför enbart att g:et tas bort planmässigt och att marken enskilt ska utnyttjas av intilliggande fastighet Tideberg 1:42 för parkeringsändamål och inte övergå till kvartersmark vilket redovisats.

Lantmäteriet anser upprättande av exploateringsavtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare vara föredömligt. Ett samråd med lantmäterimyndigheten bör dock komma till stånd om fastighetsrättsliga frågor ska behandlas i exploateringsavtalet.

Under rubriken *fastighetsbildning* i genomförandebeskrivningen framför lantmäteriet att ordet *försäljs* i första stycket med fördel kan strykas liksom sista meningen i stycket. I andra stycket kan ordet *säljas* strykas samtidigt som ordet *säljas* ersätts med *överförs* inom parentes. Lantmäteriet framför slutligen att ordet *tex* i tredje stycket kan strykas liksom att lydelsen *den nya marken inom fastigheten Tideberg 1:129* ersätts med *avstyckade fastigheter från Tideberg 1:129*. Avslutningsvis uppmärksammas kommunen på en felskrivning, där Nygårdsgatan benämns Nytorpsgatan.

Bemötande

- Plankartan kompletteras med koordinater och uppgifter om fastighetsredovisningens aktualitet.
- Felaktig fastighetsbenämning korrigeras och texten angående *gemensamhetsanläggning* för parkering justeras i planbeskrivningen.
- Vid behov ordnas samråd med lantmäterimyndigheten om fastighetsrättsliga frågor i samband med upprättande av exploateringsavtal.
- Föreslagna justeringar görs i genomförandebeskrivningen.

Tibro i september 2006

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Anna Wallin

Fysisk planerare

Antagen av BMN 2006-10-31

Laga kraft 2006-11-29



Detaljplan för Tideberg 1:42 m fl (Tidebergs Köpcentrum), Tibro kommun

Utställningsredogörelse detaljplan

Detaljplanen för Tideberg 1:42 m fl (Tidebergs Köpcentrum) har varit föremål för utställning under perioden 18 september till 13 oktober 2006.

Planen syftar till att medge utveckling av handeln i Tidebergsområdet, reglera byggrätter och förbättra trafiksituationen och miljön för kunder och andra besökare.

Under samrådstiden har följande synpunkter inkommit:

Synpunkter från myndigheter, förvaltningar, organisationer och bolag:

Med erinran:

06-09-25	Räddningstjänsten Östra Skaraborg
06-10-06	Vägverket Region Väst
06-10-09	TeliaSonera
06-10-16	Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Utan erinran:

06-09-15	Socialtjänsten
06-09-19	Lantmäterimyndigheten Västra Götalands län
06-09-06	Vattenfall
06-10-05	Barn- och utbildningsnämnden
06-10-10	Kommunstyrelsens arbetsutskott

Synpunkter från enskilda:

06-10-13	Per och Eva Hejdström
----------	-----------------------

Inkomna yttranden *med erinran* sammanfattas och kommenteras nedan.

Räddningstjänsten Östra Skaraborg

Räddningstjänsten framför att de inte har något att erinra förutsatt att tidigare framförda synpunkter tillgodoses samt att framtagna riskanalys sänds till Räddningstjänsten för granskning.

Bemötande

Tidigare framförda synpunkter tillgodoses och upprättad riskanalys sänds till Räddningstjänsten.

Vägverket Region Väst

Vägverket har inget att erinra, men påpekar att ansvar och finansiering för skyddsåtgärder utmed väg 49 ligger på kommunen. Genomförandet ska dock ske i samråd med Vägverket.

Bemötande

Skyddsåtgärder kommer utformas i samråd med Vägverket.

TeliaSonera

TeliaSonera framför att de inte har något att erinra förutsatt att deras befintliga kablar som redovisas i bifogad lägeskarta (ej inmätta lägen) får behålla sina nuvarande lägen.

Bemötande

Detaljplanen möjliggör sammanbyggnad av fastigheterna inom Elefanten 2 och Tideberg 1:47, varför frågan rörande kablar inom Elefanten 1 och 2 får behandlas i samband med bygglov. I övrigt kan befintliga kablar ligga kvar. Kartan överlämnas till tekniska kontoret och fastighetsägaren till Elefanten 2 och Tideberg 1:47.

Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Länsstyrelsen framför att de inte kommer att pröva antagandet av detaljplanen med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL under förutsättning att uppförande av avåkningsskydd regleras med planbestämmelse. Länsstyrelsen anser att ett villkor bör inskrivas i planen om att parkeringen inte får komma till stånd innan avåkningsskyddet uppförts. De befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

Länsstyrelsen påminner om att ansökan om dispens från biotopskydd måste sökas från dem innan planen antas.

Bemötande

Länsstyrelsen säger bl a att det finns ett uttalat behov av ett avåkningsskydd enligt riskanalysen. Riskanalysen påpekade ej på ett uttalat behov utan snarare på ett gränsfall för åtgärd eller inte. Tillämpas försiktighetsprincipen väger denna över för att avåkningsskydd bör sättas upp. Mot denna bakgrund är enligt kommunens mening en reglering i planen inte självklar. Åtgärden beräknas kosta ca 40 000 kronor. För att undvika överprövning från länsstyrelsens sida har länsstyrelsens önskemål ändå tillmötesgåtts. det

En planbestämmelse införs på plankartan som reglerar att avåkningsskydd ska uppföras innan parkering anläggs.

Ansökan om dispens från biotopskydd sänds till Länsstyrelsen innan planen antas.

Per och Eva Hejdström

Per och Eva Hejdström framför att det är viktigt att säkerställa att ljudnivån för fastigheterna utmed Tidebergsvägen inte ökar med hänsyn till att det i planbeskrivningen står att trafiken beräknas öka med 37 % fram till år 2025. Befintlig bullervall skulle troligtvis behöva höjas för att inte bullerstörningarna ska öka. Per och Eva undrar om några bullermätningar har utförts vid vändplanen vid fastigheten Sländan 6, Tidebergsvägen 22 samt om några bullermätningar kommer genomföras.

Bemötande

Det har inte genomförts några bullermätningar i samband med planarbetet. Bullermätningar visar endast ljudnivåerna vid mättillfället och mätningar kan därför enbart relateras till de maximala nivåerna vid denna tidpunkt och med de väderförhållanden som då råder. Tillförlitliga mätningar bör ske under relativt lång tid.

I samband med planarbetet har en beräkning gjorts med hjälp av Trivectors miljöprogram, buller väg. Vi har då antagit att vallen är 2 m hög över vägbanan och att trafiken uppgår till 5000 fordon/årsmedeldygn och har hastigheten 70 km/h. Beräkningen visar att både den ekvivalenta ljudnivån (52 dBA) och den maximala (65 dBA) klarar gällande riktvärden som är 55 resp 70 dBA. Om trafiken ökar med 40 % till 7000 fordon höjs den ekvivalenta nivån med ca 2 dBA (en fördubbling av trafiken innebär en höjning med 3 dBA). Den maximala ljudnivån förändras ej p g a trafikökningen då det är det bullrigaste fordonet som räknas. Förhoppningsvis blir alla fordon tystare i framtiden.

En ökning med 2 dBA är inte uppfattbar för det mänskliga örat (gränsen går vid ca 3 dBA) men antalet störningstillfällen ökar.

Tibro i oktober 2006

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Bo Jonsson

Tf stadsarkitekt

Anna Wallin

Fysisk planerare

Antagen av BMN 2006-10-31

Laga kraft 2006-11-29

**Fastighetsförteckning till detaljplan för Tideberg 1:42 mfl. (Tidebergs köpcentrum)
i Tibro kommun, Västra Götalands län, upprättad i maj. 2006.**

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
ELEFANTEN 1	TIBRO KOMMUN 54380 TIBRO	
ELEFANTEN 2	556276-8563 SKÖVDE SKINNMÖBEL AB VÄRDHUSG 6/ELEFANTEN/ 54351 TIBRO	
TIDEBERG 1:4	GUNNAR WERSÉN INGEBORG WERSÉN FÄLTGATAN 6 543 30 TIBRO	1/2 1/2
TIDEBERG 1:42	556088-9155 WSP WORLD WIDE SALES PROMOTION AB BOX 96 54321 TIBRO	
TIDEBERG 1:47	556194-9305 HC-HUSETS FAST OCH FÖRVALTNINGS-AB BOX 266 54323 TIBRO	
TIDEBERG 1:48	ERIKSSON, KENT EBBE ANDERS KNARRHÖGSGATAN 10 B LÄG 17 43160 MÖLNDAL ERIKSSON, KAJSA INGA-BRITT BLOMSTERVÄGEN 21 54147 SKÖVDE ERIKSSON, KURT EBBE BLOMSTERVÄGEN 21 54147 SKÖVDE	1/3 1/3 1/3
TIDEBERG 1:124	TIBRO KOMMUN 543 80 TIBRO	
TIDEBERG 1:128	TIBRO KOMMUN 543 80 TIBRO	
TIDEBERG 1:129	TIBRO KOMMUN 54380 TIBRO	

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
TIDEBERG 1:130	556371-7981 MODULUK FASTIGHETS AB ÖDSTORPSVÄGEN 3 543 51 TIBRO	
TIDEBERG 1:131	MORGAN APELL SAXOFONGATAN 1 543 36 TIBRO	
TIDEBERG 7:1	556456-0646 LIGNOHUSET AB ÖDSTORPSGATAN 1 543 51 TIBRO	

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SAMF.	DELÄGANDE FASTIGHETER TIDEBERG 1:128 OCH TIDEBERG 1:129 TIBRO KOMMUN	VÄG
-------	--	-----

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

SERVITUT BELASTAR: TIDEBERG 1:48	TILL FÖRMÅN FÖR TIDEBERG 1:47	VÄG AKT: 1662-264
SERVITUT BELASTAR: ELEFANTEN 2, TIDEBERG 1:47 OCH 1:48	TILL FÖRMÅN FÖR TIDEBERG 1:129	VATTEN OCH AVLOPP AKT: 16-TBJ-1557
SERVITUT BELASTAR: TIDEBERG 1:48	TILL FÖRMÅN FÖR TIDEBERG 1:47	LEDNING AKT: 82/3294
SERVITUT BELASTAR: TIDEBERG 1:47	TILL FÖRMÅN FÖR TIDEBERG 1:48	VATTENLEDNING AKT: 1472-02/3498
SERVITUT BELASTAR: TIDEBERG 1:47	TILL FÖRMÅN FÖR TIDEBERG 1:129	AVLOPPSLEDNING
ARRENDE BELASTAR: TIDEBERG 1:47 OCH ELEFANTEN 1	TILL FÖRMÅN FÖR WSP WORLD WIDE SALES PROMOTION AB	PARKERING
ARRENDE BELASTAR: ELEFANTEN 1	TILL FÖRMÅN FÖR SKÖVDE SKINNMÖBEL AB	PARKERING
NYTTJANDERÄTT BELASTAR: ELEFANTEN 2	TILL FÖRMÅN FÖR: TIBRO KOMMUN	DAGVATTENLEDNING AKT: 91/14138

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

LEDNINGSRÄTT BELASTAR: TIDEBERG 1:4 1:124, 1:129 OCH 1:130	TILL FÖRMÅN FÖR TIBRO KOMMUN	AVLOPP AKT: 1662-318
--	---------------------------------	-------------------------

SERVITUT BELASTAR: TIDEBERG 7:1	TILL FÖRMÅN FÖR TIBRO 1:234	AVLOPPSLEDNING AKT: 90/4850
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

FASTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

NYCKELPIGAN 1

BLOMKVIST, ANDERS LENNART
TIDEBERG SVÄGEN 19
54351 TIBRO

NYCKELPIGAN 2

ANDERSSON, AINA INGRID MARGARETA	1/2
ANDERSSON, STELLAN SIGMUND ELIAS	1/2
TIDEBERG SVÄGEN 17	
543 51 TIBRO	

NYCKELPIGAN 3

MARTINFÄLT, MATTI HENRIKKI	1/2
MARTINFÄLT, MARJA HELENA	1/2
NYGÅRD SGATAN 4	
543 51 TIBRO	

NYCKELPIGAN 4

SE, NYCKELPIGAN 3

NYCKELPIGAN 5

ROMAR, ERIK GÖSTA
TIDEBERG SVÄGEN 13
543 51 TIBRO

SLÄNDAN 5

HELLSTRÖM, LARS JOHAN
TIDEBERG SVÄGEN 20
543 51 TIBRO

SLÄNDAN 6

HEJDSTRÖM, PER GÖRAN OLOF	1/2
HEJDSTRÖM, EVA VIKTORIA	1/2
BÄCKÅNG SGATAN 32	
543 33 TIBRO	

TIDEBERG 1:128

TIBRO KOMMUN
543 80 TIBRO

TIDEBERG 8:1

YLVA BIRGITTA COMPANY AB
PL 2094
543 92 TIBRO

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

TIDEBERG 1:125

EDMAN, BENGTA MARIA
NYGÅRDSGATAN 1
543 51 TIBRO

KARLSTORP 6:1

TIBRO INDUSTRIFASTIGHETER AB
BOX 240
543 23 TIBRO

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

ÅREBERG GA:1

TIDEBERG-HÖNSA SAMFÄLLIGHETSFÖR.
PETER VON ESSEN
ÅREBERG
543 91 TIBRO

RÄTTIGHETER UTOM PLANOMRÅDET

LEDNINGSRÄTT
BELASTAR: TIDEBERG 1:129
MFL.

TILL FÖRMÅN FÖR
VATTENFALL AB

ELLEDNING
AKT: 1662-429

Fastighetsförteckningen upprättad av



Göran Lundqvist
Mättningsingenjör