

Detaljplan för **NEJLIKAN 3** Tibro kommun, Västra Götalands län



Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande

Diarienummer	2026-000034
Påbörjad	Juli 2026,
Samrådshandling	September 2026
Antagen av xx	202X-xx-xx
Laga kraft	202X-xx-xx
Genomförandetid	5 år från laga kraft-datum

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

Planprocess

Denna detaljplaneprocess följer ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsytttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet inleds

Ett förslag till detaljplan; samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning, illustrationer etc. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet. Erforderliga utredningar genomförs för att ge tillräckligt med underlag för att bedöma planförslagets lämplighet.

Samråd

Samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga berörda myndigheter, sakägare och andra berörda om samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras och kompletteras.

Granskning

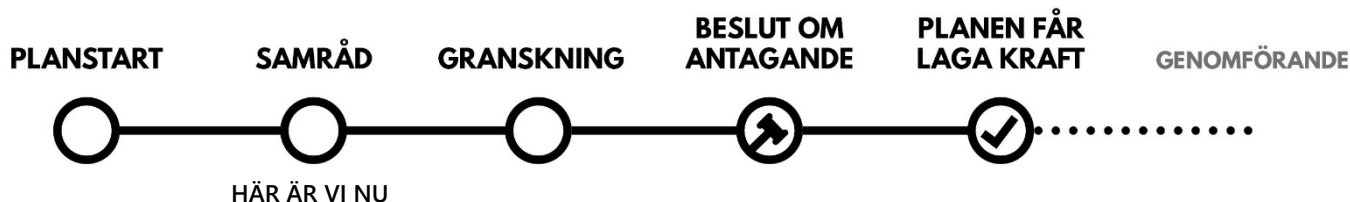
De bearbetade planhandlingarna ställs ut för granskning. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

En detaljplan ska som huvudregel antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Laga kraft

Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



1. SAMMANFATTNING AV PLANEN	4
2. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG.....	5
2.1. Bakgrund och huvuddrag.....	5
2.2. Beslut om planuppdrag.....	5
2.3. Syfte.....	5
2.4. Planhandlingar	5
2.5. Planeringsunderlag	5
2.6. Utredningar	5
3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
3.1. Hela detaljplanen	6
3.2. Ärendeinformation.....	6
3.3. Genomförandetid	7
3.4. Allmän plats.....	7
3.5. Kvartersmark	7
4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
4.1. Användning av kvartersmark.....	8
4.2. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
5. PLANERINGSUNDERLAG	10
5.1. Kommunala	10
6. MILJÖBEDÖMNING.....	12
6.1. Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	12
7. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR & KONSEKVENSER.....	13
7.1. Plandata	13
7.2. Riksintresse.....	13
7.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	14
7.4. Miljökvalitetsnormer	15
7.5. Natur och vegetation.....	17
7.6. strandskydd.....	18
7.7. Dagvatten.....	19
7.8. Hälsa och säkerhet	19
7.9. Geotekniska förhållanden	20
7.10. Fysisk miljö	21
7.11. Kulturmiljö	21
7.12. Trafik	23
7.13. Sociala förutsättningar.....	23
7.14. Teknik.....	24
7.15. Service	24
8. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
8.1. Fastighetsrättsliga frågor	25
8.2. Organisatoriska frågor	25
8.3. Tekniska frågor.....	25
8.4. Ekonomiska frågor.....	26
9. Prövning enligt annan lagstiftning	26

1. SAMMANFATTNING AV PLANEN

Detaljplanen omfattar fastigheten Nejlikan 3 i Smulebergsområdet i Tibro. Inom fastigheten finns byggnader som tidigare inrymde Nya Smulebergsskolan. Planarbetet har initierats med anledning av kommunens behov av nya lokaler för daglig verksamhet enligt LSS, där en genomförd förstudie har pekat ut Nya Smuleberg som ett lämpligt alternativ.

Detaljplanen möjliggör vårdverksamhet, skola, bostäder och centrumverksamhet. Kombinationen av användningar syftar till att skapa en flexibel och långsiktigt hållbar användning av fastigheten, där befintliga byggnader kan nyttjas och området kan utvecklas utifrån framtida behov. Planen reglerar bland annat exploateringsgrad och högsta nockhöjd för att möjliggöra utveckling samtidigt som bebyggelsens skala anpassas till områdets karaktär och omkringliggande bebyggelse.

Planområdet är redan bebyggt och ligger centralt i Tibro med anslutning till befintlig infrastruktur, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och omkringliggande bostadsområden. Planförslaget bedöms därför kunna genomföras utan betydande påverkan på bland annat dagvattenhantering, trafik, naturmiljö eller människors hälsa och säkerhet. Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och genomförandet antas inte medföra betydande miljöpåverkan.



Planområdet redovisas med vit streckad linje.

2. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG

2.1. BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Daglig verksamhet i Tibro kommun har som mål att ge personer med biståndsbeslut inom LSS en meningsfull sysselsättning som är anpassad till individuella önskemål och förutsättningar. Under våren 2026 har ett förstudieuppdrag pågått för att finna nya lokaler för verksamheten.

Förstudien förordar alternativet ”Nya Smuleberg” eftersom samtliga berörda verksamheter kan rymmas i byggnaderna här.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar detaljplan, som kan möta eventuella ändrade behov i framtiden, möjliggörs även bostäder, centrumverksamhet samt skola inom planområdet. Dessa kompletterande användningar bedöms lämpliga utifrån områdets läge i Tibro tätort, med direkt anslutning till bostäder samt att fastighetens senaste användning är för skolverksamhet.

2.2. BESLUT OM PLANUPPDRAG

Byggnads- och trafiknämnden beslutade 2026-05-27, att uppdra åt plan- och byggavdelningen att upprätta en ny detaljplan för Nejlikan 3.

2.3. SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra vårdverksamhet, skola, bostäder samt centrumverksamhet inom fastigheten, på ett sätt som är anpassat till områdets läge, intilliggande bebyggelse samt kommunens behov.

2.4. PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Tibro kommun, 2026-09-08
- Planbeskrivning, Tibro kommun, 2026-09-08
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Tibro kommun, 2026-09-08
- Grundkarta, Tibro kommun, 2026-06-22
- Fastighetsförteckning, Tibro kommun, september 2026

2.5. PLANERINGSUNDERLAG

2.5.1. Kommunala planeringsunderlag

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan Tibro, antagen 2021
- Detaljplan för kvarteren Alen och Nejlikan mm, laga kraft 2005-04-14.
- Objektiv skattning av luftkvaliteten i Tibro kommun, Luftvårdsförbundet för Västra Sverige - Luft i Väst, 2022

2.6. UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Geoteknisk utredning (MUR+PM), VAP, 2026-09-04

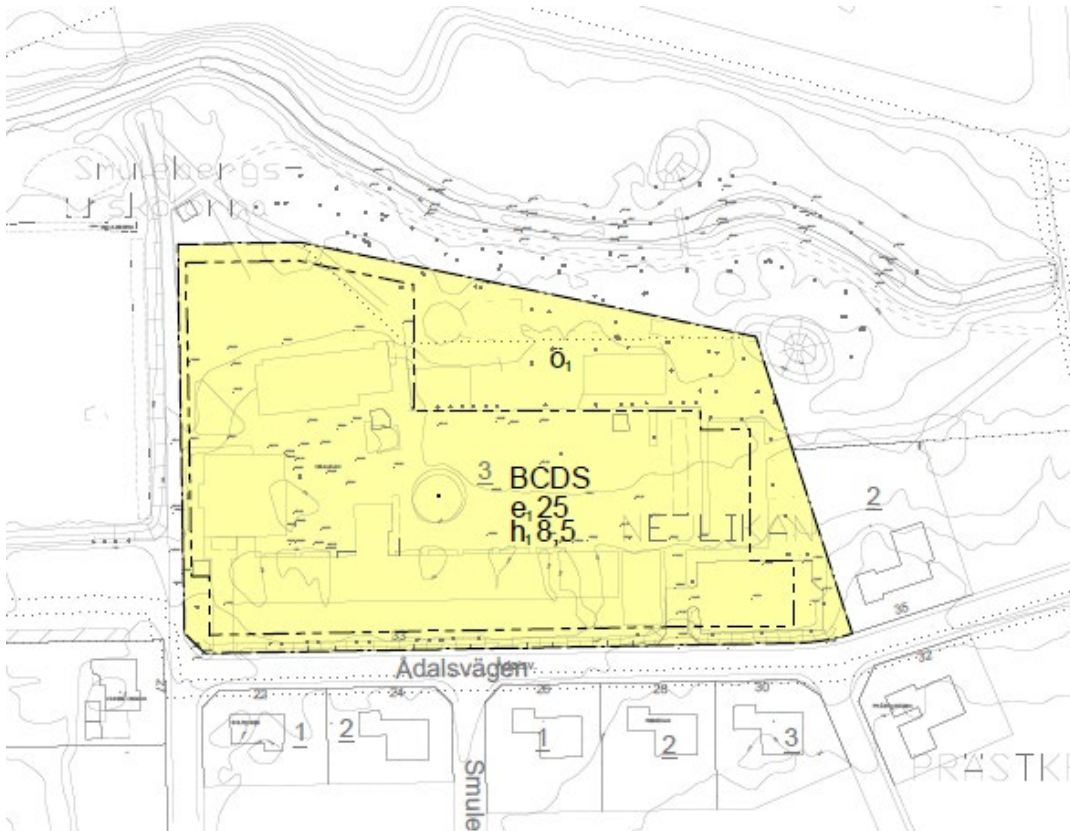
3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1. HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i Smulebergsområdet och omfattar hela den fastighet som tidigare inrymt "Nya Smulebergsskolan". Planområdet ansluter till Ådalsvägen med villaområde i söder och öster, samt park/naturområde med Tidan och Tibrobäcken i norr och väster.

Inom planområdet finns idag tidigare skolbyggnader i 1–2 våningar, med tillhörande skolgårdsyta och parkering.

Detaljplanen möjliggör vårdverksamhet, skola, bostäder och centrumverksamhet inom planområdet. Planen reglerar byggnadsfri mark, exploateringsgrad samt högsta nockhöjd. Regleringen av byggrätten syftar till att säkerställa ett effektivt och flexibelt markutnyttjande samtidigt som karaktären i området bevaras.



Utdrag ur plankartan

3.2. ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Standardförfarande tillämpas utifrån att planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

3.3. GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år och gäller från och med det datum planen vunnit laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

3.4. ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till allmän plats i form av gata (Ådalsvägen) samt gång- och cykelväg och natur- och parkmark i norr och väster.

3.5. KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom området möjliggör för vårdverksamhet, skola, bostäder samt centrumverksamhet. Kombinationen av användningar gör att området kan nyttjas för det nu uppkomna behovet samtidigt som det finns en långsiktighet där flera användningar kan bli aktuella och kombineras efter behov.

Kvartersmarken inom planområdet regleras med egenskapsbestämmelser för att säkerställa lämplig utformning av området. Planområdets lokalisering gör att bestämmelse om byggnadsfria områden, exploateringsgrad samt högsta höjd bedöms som lämpliga parametrar att reglera för att anpassa bebyggelsen till närområdets karaktär.

4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen.

4.1. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

D - Vård

I användningen Vård ingår all öppen och sluten vård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, vårdcentral eller psykisk vård. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra den vårdverksamhet som ligger till grund för planarbetet, dvs daglig verksamhet. Befintliga byggnader och områdets lokalisering bedöms ge goda förutsättningar för sådan verksamhet. Användningen möjliggör samtidigt en långsiktig och flexibel användning av fastigheten för olika former av vårdverksamhet.

B - Bostäder

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder samt olika typer av kategoribostäder som exempelvis studentbostäder, seniorboenden och gruppboenden. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Motivet till bestämmelsen är att planområdet bedöms vara lämpligt för bostäder med hänsyn till dess centrala läge, närhet till service och infrastruktur samt direkta anslutning till befintliga bostadsområden. Bestämmelsen skapar även flexibilitet för en framtida omvandling av fastigheten utifrån kommunens långsiktiga behov.

C - Centrum

Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Motivet till bestämmelsen är att planområdets centrala och lättillgängliga läge bedöms vara lämpligt för olika former av service, kontor och andra centrumverksamheter. Bestämmelsen bidrar även till en flexibel och långsiktig användning av fastigheten och möjliggör verksamheter som kan komplettera övriga användningar inom området.

S - Skola

Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Motivet till bestämmelsen är att området är utformat och tidigare har använts för skolverksamhet. Användningen bedöms fortsatt vara lämplig och ger möjlighet att åter nyttja befintliga byggnader och övriga delar av fastigheten för utbildningsverksamhet om behov uppstår.

4.2. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**ö1 - Marken får inte förses med byggnad**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett lämpligt byggnadsfritt avstånd till fastighetsgräns och omkringliggande mark. Bestämmelsen ger utrymme för bland annat angöring, underhåll och bevarande av en stor andel träd. Mot Ådalsvägen bidrar det byggnadsfria avståndet även till goda siktförhållanden och trafiksäkerhet.

h1 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjd avser avståndet från mark invid byggnaden till den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd så att ny bebyggelse får en skala som är anpassad till områdets karaktär och omkringliggande bebyggelse. En högsta nockhöjd om 8,5 meter möjliggör en flexibel utformning och bebyggelse i upp till två våningar, samtidigt som bebyggelsen inte bedöms få en dominerande skala i förhållande till omgivningen.

e1 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motivet till bestämmelsen är att begränsa exploateringsgraden och säkerställa att en tillräcklig andel av fastigheten förblir obebyggd. Den obebyggda ytan behövs för bland annat angöring, parkering, interna körvägar, vistelseytor, dagvattenhantering och underhåll av byggnader. Bestämmelsen möjliggör samtidigt ett effektivt och flexibelt nyttjande av fastigheten.

5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1. KOMMUNALA

5.1.1. Översiktsplan

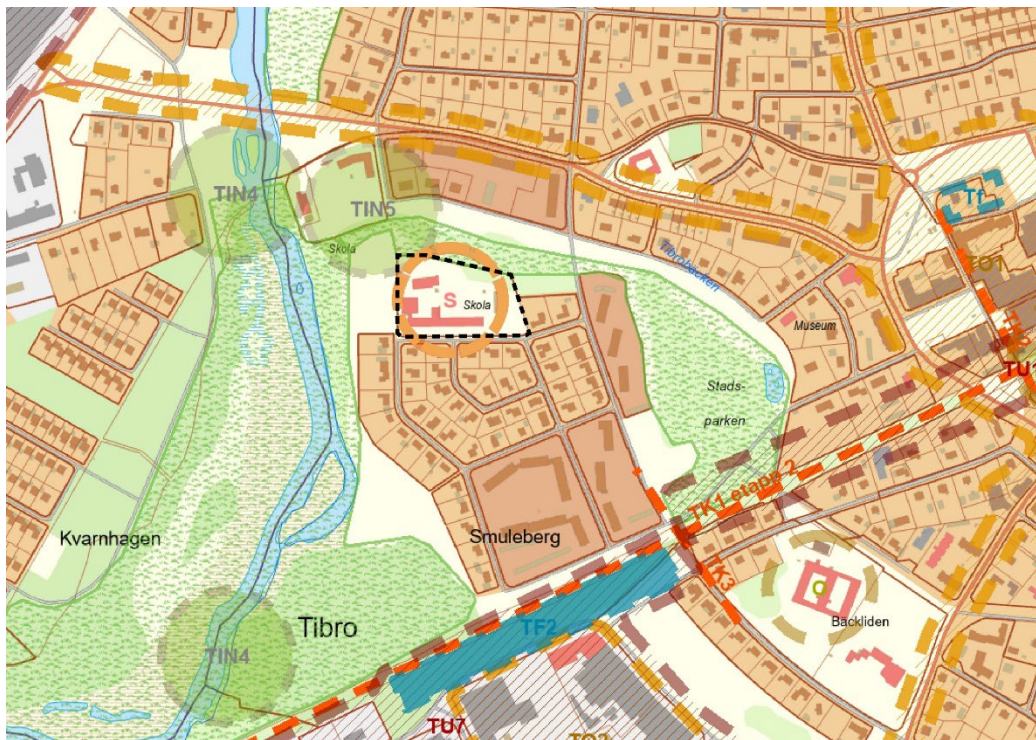
I Tibro kommuns översiktsplan (2021) pekas planområdet ut som ”Utveckling skolområde”. Planområdet och dess utpekande beskrivs inte närmre i översiktsplanen.

Till varje utpekat område i översiktsplan anges en avsikt, det vill säga om området avses förändras eller om pågående användning ska bestå. Inom befintliga områdestyper kan dock förändringar göras, exempelvis genom förtätning av bebyggelsen i tätorter och verksamhetsområden.

I *Ställningstaganden för att uppnå livskraftiga boendemiljöer och för att uppnå hållbara bebyggelsestrukturer* anger översiktsplanen bland annat att:

- Kommunala lokaler ska utformas flexibelt, så att de kan omvandlas i takt med den demografiska utvecklingen.
- Stimulera till omvandling och utveckling av befintlig bebyggelse och infrastruktur.

De övergripande principerna är formulerade för att ge stöd i kommunens prioriteringar av översiktsplanens genomförande, men samtidigt bibehålla öppenhet att omprioritera när nya förutsättningar eller utmaningar uppstår. Den redovisade markanvändningskartan är utformad för att ge utrymme till olika markanvändning beroende på framtida behov och god hushållning av resurser utifrån rådande förutsättningar.



Utdrag ur markanvändningskarta i Tibro kommuns översiktsplan. Nu aktuellt planområde markerat med svart streckad linje.

Planförslag och konsekvenser

Översiktsplanen från 2021 markerar planområdet som utvecklingsområde för skola, vilket låg i linje med pågående verksamhet när översiktsplanen togs fram. Skolan har sedan dess ersatts av Baggeboskolan.

Nu aktuell detaljplan möjliggör fortsatt för skolverksamhet men görs flexibel för att platsen och byggnaderna, i enlighet med översiktsplanen, ska kunna omvandlas och nyttjas i takt med den demografiska utvecklingen samt möjliggöra omvandling och utveckling av befintlig bebyggelse och infrastruktur. Nu aktuell detaljplan bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

5.1.2. Detaljplan

För planområdet gäller för närvarande Detaljplan för kvarteren Alen och Nejlikan mm, laga kraft 2005-04-14. I detaljplanen anges syftet enligt följande: Syftet med planen är att möjliggöra en förbättring av trafiksituationen på Bäckängsgatan. I synnerhet gäller det en bättre angöringsplats till Smulebergsskolan, både gamla skolan inom kvarteret Alen och nya skolan inom kvarteret Nejlikan. Planen syftar dessutom till att medge anordnande av en ny parkering för kvarteret Alens behov samt en allmän parkering vid Källtorpsvägen på andra sidan av Tidan. Detaljplanen anpassas i övrigt till befintliga förhållanden med skolverksamhet som huvudsaklig markanvändning.

Genomförandetiden har löpt ut för planen.



Detaljplan för kvarteren Alen och Nejlikan mm. Nu aktuellt planområde markerat med röd linje.

Planförslag och konsekvenser

När en ny detaljplan omfattar redan befintlig detaljplanerad yta kommer den nya detaljplanen vid laga kraft att upphäva och ersätta de delar av den äldre planen som berörs. De ytor som inte ersätts av nytt detaljplaneområde fortsätter gälla i enlighet med tidigare laga kraft-vunnen plan.

Aktuellt planförslag utgör inte ett hinder för fortsatt användning i enlighet med gällande detaljplan för de fastigheter som fortsatt omfattas av *Detaljplan för kvarteren Alen och Nejlikan mm*.

6. MILJÖBEDÖMNING

6.1. UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i de flesta fall undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan. Grunderna för och resultatet av en sådan undersökning redovisas i *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

Kommunen har inventerat lokala förutsättningar av betydelse för planen eller ändringen enligt nedan:

- Planförhållanden och pågående markanvändning
- Riksentressen
- Miljökvalitetsnormer
- Miljöfarliga verksamheter
- Natur och kulturmiljövård
- Vattenmiljö
- Markfrågor
- Risker
- Hälsa

Bedömningen görs utifrån kriterier formulerade i miljöbedömningsförordningen §5. Risken för att betydande miljöeffekter kan uppstå i samband med genomförande av planen skall bedömas utifrån planens utformning och lokalisering, områdets känslighet, risker för människors hälsa och miljön samt typ och varaktighet av sannolika miljöeffekter.

I vissa fall skall även kriterier formulerade i §10–13 samma förordning ligga till grund för riskbedömningen.

Skäl för bedömning

Planen omfattar inte verksamheter listade i kap 4 §34 PBL och därmed har kriterier formulerade i miljöbedömningsförordningens §§10–13 inte tillämpats. Planen bedöms inte heller uppfylla kriterier för att automatiskt innebära betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken eller automatiskt inte betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet är sedan tidigare exploaterat med byggnader och hårdgjorda ytor och detaljplanen innebär ingen betydande förändring av markanvändningen. Inga miljöproblem eller risker för människors hälsa eller miljön har identifierats som bedöms kunna medföra betydande miljöeffekter. Planen bedöms inte heller medföra betydande påverkan på natur- eller kulturvärden, miljökvalitetsnormer eller områden med skyddsstatus.

Sammantaget bedöms planens genomförande endast medföra begränsade miljöeffekter av lokal karaktär.

7. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR & KONSEKVENSER

7.1. PLANDATA

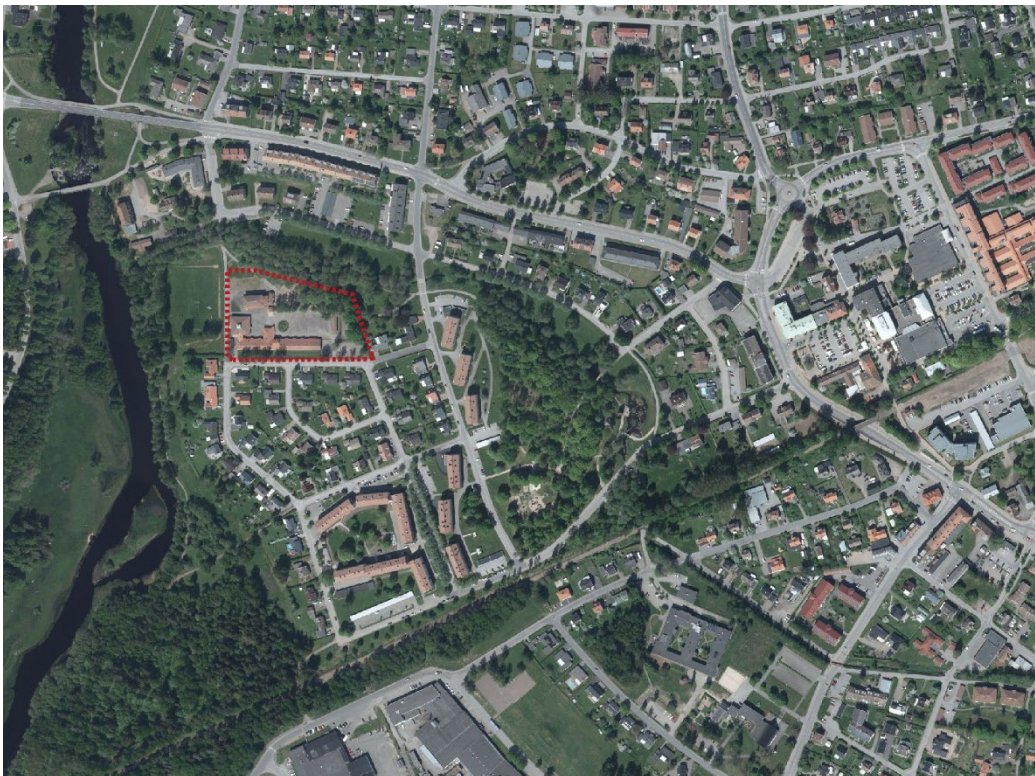
7.1.1. Läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 13 500 kvm mark. Planområdet är beläget i Smulebergssområdet och omfattar hela den fastighet som tidigare inrymt ”Nya Smulebergsskolan”. Planområdet ansluter till villabebyggelse längs med Ådalsvägen i söder och öster, samt park/naturområde med Tidan och Tibrobäcken i norr och väster.

Inom planområdet finns idag tidigare skolbyggnader i 1–2 våningar, med tillhörande skolgårdsyta samt parkering.

7.1.2. Markägarförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Tibro kommun.



Planområdet markerat med röd streckad linje.

7.2. RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom *Stoppområde för höga objekt* (MB 3 kap 9 §) med hänsyn till flygplatsen i Karlsborg. Ett stoppområde för höga objekt är ett påverkansområde kring en flygplats som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom stoppområde för höga objekt riskerar vindkraftverk och andra höga objekt att medföra påtaglig skada på riksintresset, då sådana påverkar möjligheterna till säkra start- och landningar för den flygande verksamheten.

För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse (enligt LFV:s definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är beläget inom sammanhållande bebyggelse och förslaget möjliggör inte byggnation högre än 45 meter och utgör därmed inte högt objekt enligt LFV:s definition.

7.3. HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap Miljöbalken 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 ska ges till särskilda markanvändningsintresse, som definieras i § 2–9;

- Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön
- Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt
- Brukningsvärd jordbruksmark
- Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen
- Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk
- Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.
- Mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material
- Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering
- Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tar inte i anspråk område som omfattas av de skyddade markanvändningsintressena enligt hushållningsbestämmelserna.

7.4. MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller.

7.4.1. Luft

Luftvårdsförbundet för Västra Sverige - Luft i Väst genomförde under 2022 en *objektiv skattning av luftkvaliteten* i Tibro kommun. Halterna av samtliga föroreningar som ingår i skattningen bedöms ligga under de nedre utvärderingströsklarna.

Senaste mätningarna av kvävedioxid i Tibro genomfördes som gaturumsmätningar vid Fredsgatan-Stora Torget under 2017 (IVL svenska miljöinstitutet, 2017). Mätningarna genomfördes under 6 månader jämnt fördelade under året och medelvärdet över mätningarna var 8,6 µg/m³ vilket håller sig inom riktvärden kopplat till miljökvalitetsmålet Frisk luft (årsmedelvärde).

Planförslag och konsekvenser

Området ansluter till befintlig trafikinfrastruktur och omfattar användningar i en sådan omfattning att trafikflödena inte bedöms öka i någon betydande omfattning. Planförslaget bedöms inte påverkas av, eller ha påverkan på luftkvaliteten i Tibro.

7.4.2. Buller

I förordningen om omgivningsbuller ställs krav på att Trafikverket och kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Även i kommuner med under 100 000 invånare ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Planförslag och konsekvenser

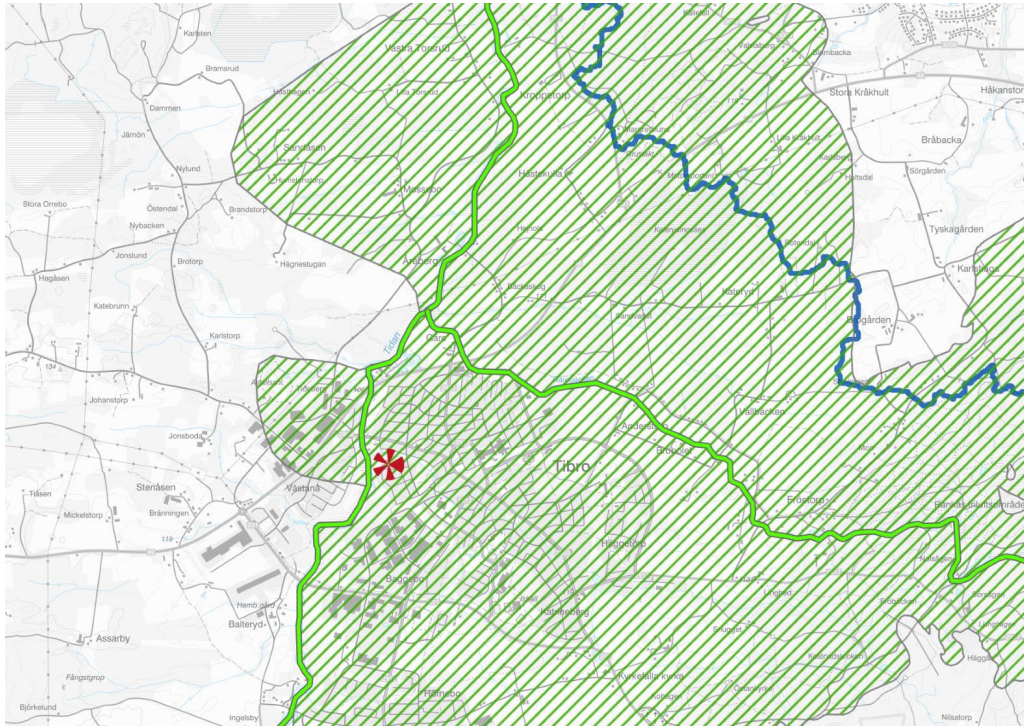
Tibro kommun omfattas inte av kravet på kartläggning av buller samt åtgärdsprogram. Vid planläggning ska dock *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* följas. Se 7.6 *Hälsa och säkerhet* – 7.6.3. *Buller*

7.4.3. Vatten

Dagvatten inom planområdet når dagvattennätet genom dagvattenbrunnar alternativt avrinner på ytan mot Tibrobäcken och Tidan eller infiltreras i omkringliggande grönområden. Planområdet omfattar relativt stor andel hårdgjorda ytor sedan tidigare.

Planområdet avvattnas till två recipienter, ytvattenförekomsten *Tidan – Tidan till Tibro* och grundvattenförekomsten *Tibro*.

Vattenförekomsten *Tidan – Tidan till Tibro* är klassad till måttlig ekologisk status. Konnektivitet i vattendrag är utslagsgivande för bedömningen, eftersom det finns kända vandringshinder i och inom de närmsta vattenförekomsterna.



Grundvattenförekomsten Tibro markerad med grön skrafferad yta., Ytvattenförekomsten Tidan markerat med grön linje. Planområdet redovisas med röd markering.

Den kemiska statusen uppnås inte god på grund av de prioriterade ämnen kvicksilver (Hg) och bromerad difenyletrar (PBDE). Ämnena bedöms ha förhöjda halter. Undantag har satts för kvicksilver och bromerade difenyletrar eftersom det inte anses möjligt att uppnå sänkta halter som motsvarar gränsvärden för dessa ämnen för god kemisk ytvattenstatus.

Källor som bedöms ha betydande påverkan på vattenförekomsten är bland annat förorenade områden i anslutning till *Tidan* – *Tidan till Tibro* i form av före detta deponi, enskilda avlopp, jordbruk och förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för vattenkraft.

Grundvattenförekomsten *Tibro* är en grus- och sandförekomst. Förekomsten har en otillfredsställande kemisk status och en god kvantitativ status.

Nu aktuell planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. För vatten innebär det att planen ska kunna genomföras utan att vatten med fastställda miljökvalitetsnormer som berörs av planen får en försämrad status.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av dagvattenflödena från området. Planområdet är redan i stor utsträckning bebyggt och hårdgjort och den exploateringsgrad som medges innebär att en betydande andel av fastigheten fortsatt kommer att vara obebyggd. Dagvatten bedöms kunna hanteras genom befintligt dagvattensystem och inom kvartersmark.

Ytvatten, Tidan

Sett till Tidan utgör planområdet en mycket liten del av det sammanlagda avrinningsområde för recipienten vilket innebär att detaljplanens påverkan på recipientens kvalitet är liten. Markanvändningarna som möjliggörs bedöms inte innebära utökade föroreningsbelastningar eller betydande förändring av flöden. Ett genomförande av planen bedöms därmed kunna göras utan att vatten med fastställda miljökvalitetsnormer som berörs av planen får en försämrad status.

Grundvatten, Tibro

Markanvändningarna som möjliggörs bedöms inte innebära utökade föroreningsbelastningar. Ett genomförande av planen kräver inte heller åtgärder som riskerar att öka infiltrationen av dagvatten till grundvattenförekomsten.

7.5. NATUR OCH VEGETATION

Planområdet är i relativt stor omfattning hårdgjort. Längs med Ådalsvägen finns ett stråk med gräsmatta och ett antal björkar. I planområdets norra och östra delar finns lövträd av varierande arter, där björk och ek dominerar. Växtligheten är en del i ett större stråk av träd längs med Tibrobäcken, som till stor del befinner sig utanför planområdet.



Bild mot planområdet med Ådalsvägen i förgrunden.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte i sig något behov av att befintliga träd eller grönytor tas bort. Planen regleras med områden där byggnader inte får uppföras, med hänsyn till befintlig vegetation, framför allt i planområdets södra, norra och östra delar, vilket skapar förutsättningar för att bevara delar av den gröna inramningen kring området. De enskilda träden bedöms samtidigt inte ha sådana särskilda värden att ett skydd genom planbestämmelser är motiverat.



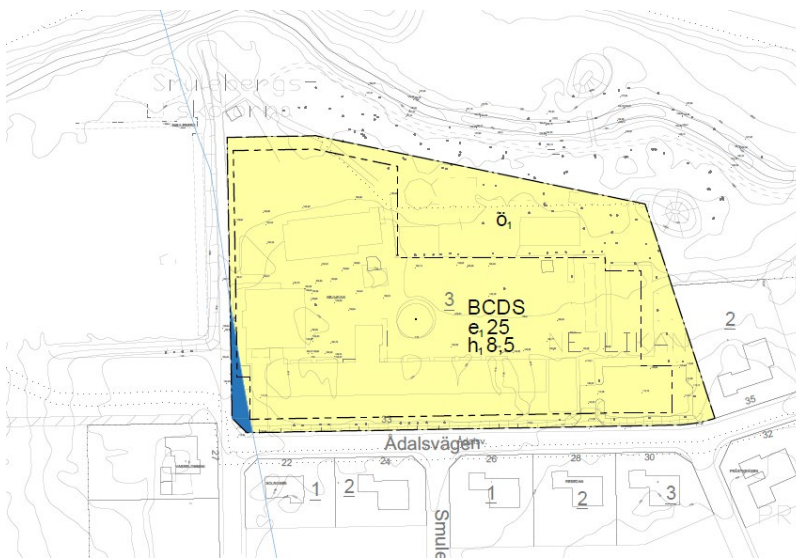
Planområdet sett från väster. Plangräns markerat med vit linje. Egenskapsgräns som markerar byggrätt markerad med vit streckad linje.

7.6. STRANDSKYDD

Tibrobacken omfattas inte av strandskydd. Tidå omfattas av generellt strandskydd på 100 meter, vilket berör det sydvästra hörnet av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas skäl att upphäva strandskyddet för den mark som omfattas av strandskydd inom planområdet.



Område som omfattas av strandskydd från Tidå redovisas med blå yta.

7.7. DAGVATTEN

Dagvatten inom planområdet når dagvattennätet genom dagvattenbrunnar alternativt avrinner på ytan mot Tibrobäcken och Tidan eller infiltreras i omkringliggande grönområden. Planområdet omfattar relativt stor andel hårdgjorda ytor sedan tidigare.

Planförslag och konsekvenser

Vid ett genomförande av aktuellt planförslag bedöms förändringen av dagvattenflöden som försumbar. Ett genomförande av planen innebär inte en betydande förändring av markanvändningen eller hårdgörandegraden och därmed inte heller påverkan på avvattnings- och flöden till recipienter. Föroreningsbelastningen från området bedöms vara låg och inte förändras vid ett genomförande av planen. Det bedöms inte finnas behov att reglera dagvattenhantering genom bestämmelse i detaljplanen.

7.8. HÄLSA OCH SÄKERHET

7.8.1. Föroreningar

Marken inom planområdet har använts för skoländamål sedan 1969, och innan dess varit obebyggd jordbruksmark. Utifrån känd historisk markanvändning finns inga uppgifter som indikerar att förorenande verksamhet har bedrivits inom planområdet. Det finns inte heller några kända förorenade områden i närområdet som bedöms kunna påverka planområdet.

7.8.2. Risk för översvämning till följd av höga flöden samt skyfall

Enligt översvämningskartering av Tidan (MSB 2024) riskerar inte planområdet att översvämmas vid beräknad högsta flöde (klimatanpassat). Inom planområdet finns inte heller några betydande lågpunkter där vatten ansamlas. Det regn som faller inom planområdet följer avrinningsvägar mot nordväst. Avrinningsstråken leder vattnet mot Tibrobäcken och vidare till Tidan.



Utdrag ur översvämningskartering med beräknat högsta flöde. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms inte vara riskområde för översvämningar till följd av höga flöden eller skyfall. Vid ett genomförande av planen bedöms inte skyfallsrelaterade säkerhetsrisker inom planområdet öka. Bedömningen görs utifrån områdets avrinning, där instängda ytor eller andra platser då vatten kan ansamlas inte uppstår till följd av genomförandet samt att avrinningen sker norrut och därmed inte utgör risk för bostäder eller vägar söder om planområdet.

7.8.3. Risk för ras och skred

Risken för ras och skred har studerats inom ramen för den geotekniska undersökningen, se avsnitt 7.9. Undersökningen visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem för ett genomförande av detaljplanen.

7.8.4. Risk för olyckor

Det finns inga rekommenderade trafikleder för farligt gods i närheten till planområdet och inte heller industrier eller verksamheter som kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

7.8.5. Buller

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt vid eventuell uteplats, om det inte anses obehövt. Om det bedöms att bullervärdena inte behöver redovisas ska detta motiveras i planbeskrivningen.

Den enda bullerkällan som kan vara aktuell för nu aktuell plan är Ådalsvägen i söder. Ådalsvägen är en villagata med 6 meter bred körbana och en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Mot bakgrund av gatans funktion, låga hastighet och bedömt begränsade trafikmängd bedöms det vara uppenbart att riktvärden för trafikbuller kan innehållas. Någon särskild bullerutredning eller redovisning av beräknade ljudnivåer bedöms därför inte vara nödvändig.

7.9. GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inför framtagande av aktuellt planförslag.

Hela området är plant med inmätta marknivåer mellan nivå +108,5 och +110,2. Jorden i utförda undersökningspunkter består huvudsakligen av siltig sand och sandig silt, med varierande mängd av ler- och grusskikt. I de sydligaste delarna av området övergår jordlagerföljden till att bestå av siltig lera/lerig silt. Lera/silten är fast med en okorrigerad skjuvhållfasthet varierande mellan 50 och 150 kPa. Djup till fastare jordlager av friktionsjord eller morän varierar mellan 3 och 9 m inom området vilket motsvarar nivåer mellan +101 och +106. Grundvattennivån inom området ligger enligt mätningar omkring nivå +106, vilket motsvarar cirka 2 – 2,5 m under markytan.

Dagens höjdskillnad mellan närliggande mark inom planområdet och Tibrobäcken nordöst om planområdet ligger omkring 2–3 m. Avståndet mellan planområdet och vattendraget är cirka 30 m.

Planförslag och konsekvenser

Ur ett geotekniskt lämplighetsperspektiv finns i dagsläget inga begränsningar för fortsatt planarbete. Resultatet från utredningen visar även på en tillfredställande stabilitet för både befintliga förhållanden och för framtida byggnationer.

Förutsättningarna för grundläggning som redovisas i undersökningen bedöms vara tillräckliga för bedömningen om att marken är lämplig för den planerade användningen. Slutgiltigt utförande av grundkonstruktioner bestäms i samråd mellan konstruktör, geotekniker och markprojektör.

7.10. FYSISK MILJÖ

7.10.1. Bebyggelse och stadsbild

Inom planområdet finns idag tre huvudbyggnader i 1–2 våningar samt 4 mindre byggnader i form av förråd/förvaring/scenbyggnad. Planområdet ansluter till villabebyggelse längs med Ådalsvägen i söder, med friliggande bostadshus i 1 våning.

Planförslag och konsekvenser

För att behålla karaktären i området samtidigt som det ges en flexibilitet och utvecklingsmöjlighet inom planområdet så regleras maximal byggnadsarea samt nockhöjd på byggnader.

Genom reglering av byggnadsarea till 25% och en högsta nockhöjd på 8,5 meter kan området kompletteras genom utbyggnad eller nya byggnadskroppar samtidigt som en stor andel byggnadsfria ytor kvarstår.

Nockhöjden medger en vånings påbyggnad på de lägre byggnaderna, vilket ligger ungefär i linje med den högre byggnaden som finns inom planområdet idag. Gällande detaljplan från 2005 möjliggör en byggnadshöjd på 8 meter (höjd från mark till takfot). Möjliggörandet av byggnader med 8,5 meter i nockhöjd bedöms inte utgöra en betydande förändring av områdets karaktär och riskerar inte heller att skugga omkringliggande fastigheter.

7.11. KULTURMILJÖ

7.11.1. Fornlämningar

Det finns inga kända kulturhistoriska lämningar inom eller i anslutning till planområdet.

7.11.2. Kulturmiljöprogram

I Tibro kommuns kulturmiljöprogram utgörs Smuleberg ett utpekat kulturhistoriskt intressant område. I kulturmiljöprogrammet beskrivs området utifrån dess bostadsbebyggelse och struktur med ”Hus i park”. Bostadsområdet uppfördes 1954–1958. Flerfamiljshusen i tre våningar var de första i sitt slag i Tibro.

Villorna har rymliga tomter, medan flerbostadshusen har öppna parktytor med en framträdande trädallé längs Kvarnvägen. De friliggande villorna är inte högre än två våningar, ofta i tegel och med sadeltak klädda med taktegel. Flerfamiljshusen är i öster diagonalt placerade vid parkmiljön. I söder L-formade kring omslutna grönskande innegårdar. De är i tre-fyra våningar och avfärgade i gula, beige eller röda kulörer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget omfattar inte specifikt den bebyggelse som beskrivs i kulturmiljöprogrammet, då den inte uppfördes förrän cirka 10 år efter att bostadsområdet etablerats. Skolområdet har dock en samstämmighet gällande exploateringsgrad, takutformning och höjder med den bebyggelsemiljö med villabebyggelse som den angränsar till. Nu aktuellt planförslag möjliggör en fortsatt begränsad byggrätt genom såväl reglering av mark där byggnader inte får uppföras, som med reglering av exploateringsgrad samt höjdbegränsning. Planförslaget bedöms inte riskera påverka de värdebärande karaktärsdragen i Smulebergsområdet.

7.11.3. Nya Smulebergsskolan som kulturmiljö

Nya Smulebergsskolan är byggd under mellan 1969–1999 med en tillbyggnad år 2003 med ett klassrum. Byggnaderna och området har förändrats över tid, så att det endast är den långsmala byggnaden i söder som är bevarad i sin ursprungliga utformning, dock med en tillbyggnad i form av en förlängning av byggnaden i öster.

Området har bevarat sin byggnadsstil med genomgående tegelbyggnader i huvudsak i 1 våning, med skolgårdsyta mellan byggnaderna.

Det samhällshistoriska värdet för Nya Smulebergsskolan ligger i dess avspegling av de stora barnkullar under 1960–70 talet som gör att utbyggnad av skolor sker i stor omfattning över hela landet. I Tibro räcker inte Gamla Smulebergsskolan till för alla barn. Ur ett lokalhistoriskt perspektiv kan skolan kopplas till det identitetsvärde som en skola utgör främst för de som har haft sin skolgång på Nya Smulebergsskolan och de som haft skolan som sin arbetsplats.

De arkitektoniska värdena i byggnaderna i sig, byggnadernas placering samt skolgårdens utformning ger en tidstypisk bild av 1960-talets ideal. Byggnaderna är typiska för skolbyggnader över hela landet och utgör relativt praktiska byggnader med en flexibilitet som senare har nyttjats genom till- och ombyggnationer. Byggnaderna har till viss del anpassats till befintligt bostadsområde i söder, genom att hålla byggnaderna till i huvudsak 1 våning.

Området kan även anses ha ett värde i funktionen som skolområde.



Byggnader inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Nu aktuell detaljplan möjliggör en flexibilitet i användningen av området. Denna flexibilitet möjliggör såväl nyttjande av befintliga byggnader och byggnadsstruktur men omöjliggör inte om-, till- och nybyggnation samt förändring av användningen inom området.

Nya Smulebergsskolan bedöms inte uppnå kriterierna för att vara *särskilt värdefull* (PBL 8 kap. 13 §). Byggnaderna och området bedöms inte särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Byggnaderna och området har förändrats över tid och bedöms inte längre ha sådana särskilda värden att reglering av kulturvärden genom planbestämmelser är relevant.

Nu aktuell detaljplan regleras dock fortsatt gällande maximal höjd då det bedöms vara en viktig anpassning till närområdets karaktär.

7.12. TRAFIK

7.12.1. Biltrafik och transporter

Planområdet nås från Ådalsvägen, som leder in i området från Västra Långgatan, öster om området.

Fastigheten har tidigare använts för skolverksamhet, vilket periodvis har genererat såväl personbilstrafik som angöring och leveranser.

Planförslag och konsekvenser

De användningar som detaljplanen möjliggör bedöms inte medföra någon sådan förändring av trafikbelastningen att kapaciteten på det omkringliggande gatunätet påverkas i betydande omfattning.

Räddningstjänstens åtkomlighet med räddningsfordon till området ska säkerställas inför bygglovsskedet.

7.12.2. Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget i centrala Tibro och ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät.

7.12.3. Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge i Tibro medger goda förutsättningar för användning av kollektivtrafik.

7.12.4. Parkering

Detaljplanen möjliggör parkering inom kvartersmark.

7.13. SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförslaget bedöms huvudsakligen medföra positiva sociala konsekvenser genom att en redan etablerad och centralt belägen fastighet kan nyttjas för bland annat vård, utbildning och bostäder. Läget ger god tillgänglighet till gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och övrig service.

7.13.1. Barnkonsekvensperspektiv

Områdets lokalisering, i direkt anslutning till befintliga bostadsområden ger närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar inom Tibro tätort. Detta innebär att det med enkelhet är möjligt att röra sig till och från området för människor i alla åldrar och säkerställer även god tillgänglighet till service, arbetsplatser samt skolor.

7.14. TEKNIK**7.14.1. Vatten- och spillvattennät**

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och ansluts till befintligt ledningsnät.

7.14.2. Dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägare ansvarar för avvattning av sin fastighet. Detaljplanen bedöms ha förutsättningar att omhänderta områdets dagvatten utan behov av reglering i detaljplan.

7.14.3. Fjärrvärmenät

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

7.14.4. Elnät

Tibro Elnät AB är nätägare i Tibro tätort. Eventuellt tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

7.14.5. Fibernät

Tibro energi AB har kommunens uppdrag att erbjuda medborgarna fiberanslutning via stadsnätet.

7.14.6. Telenät

Skanova ansvarar för telenätet som ansluter till planområdet.

7.14.7. Avfall

Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun.

7.15. SERVICE

Planområdet ligger i centrala Tibro där det finns både offentlig och kommersiell service.

8. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.1.1. Förändringar och konsekvenser

Planområdet omfattar fastigheten Nejlikan 3. Detaljplanen kan genomföras utan att några fastighetsrättsliga förändringar behöver göras.

Detaljplanen medger flera olika användningar inom samma område. Användningarna C (Centrum) och B (Bostäder) avser enskilt bebyggande, medan D (Vård) och S (Skola) utgör användningar för annat än enskilt bebyggande. När sådana användningar kombineras behöver kommunens möjlighet och skyldighet till inlösen av mark som är avsedd för annat än enskilt bebyggande beaktas.

Kommunen har beaktat inlösenfrågan vid utformningen av detaljplanen. Kombinationen av användningar bedöms inte medföra någon betydande risk för framtida krav på inlösen. Fastigheten ägs idag av kommunen och avsikten är att den även fortsättningsvis huvudsakligen ska användas för kommunal verksamhet. De kombinerade användningsbestämmelserna ger samtidigt en flexibilitet för områdets framtida användning. Även om fastigheten i framtiden skulle övergå i privat ägo bedöms risken för att ett krav på inlösen aktualiseras som låg.

8.2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.2.1. Ansvarsfördelning

Tibro kommun äger marken inom planområdet. Eftersom marken planläggs som kvartersmark är det möjligt för kommunen att sälja till annan aktör i framtiden. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken.

Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom fastigheten samt anläggning och drift av privata vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt.

8.2.2. Tidplan

Detaljplanarbetet påbörjades under kvartal 3 2026 och planeras att antas under 2026/2027.

8.3. TEKNISKA FRÅGOR

8.3.1. Tekniska åtgärder

Planområdet är beläget i centrala Tibro, vilket medför att infrastruktur i form av va-nät, elnät, stadsnät, fjärrvärmenät samt trafikinfrastruktur är väl utbyggt och tillgängligt för anslutning av tillkommande verksamheter.

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte några betydande tekniska åtgärder i eller kring området.

8.3.2. Utbyggnad vatten och avlopp

Tibro kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplan och i omgivande områden. Tibro kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheten inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan.

8.4. EKONOMISKA FRÅGOR

8.4.1. Planekonomisk bedömning

Framtagande av detaljplanen, inkl. erforderliga undersökningar, bekostas av Tibro kommun.

Planförslaget bedöms som ekonomiskt genomförbart. Inga utbyggnader av teknisk infrastruktur krävs då detta finns utbyggt i området.

8.4.2. Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

9. Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplaneprocessen innebär en prövning i enlighet med Plan- och bygglagen, samt i viss omfattning även annan lagstiftning som t.ex. miljöbalken. Alla formella prövningar kan emellertid inte alltid göras under själva planprocessen. Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden överensstämmer med den detaljplan som gäller på platsen. Utöver prövningen mot detaljplanen ska åtgärden även prövas mot vissa andra krav i plan- och bygglagen. Även andra prövningar enligt annan lagstiftning skulle kunna bli aktuellt beroende på hur och när genomförandet av planen sker, även om inga sådana prövningar har identifierats i nuläget.