

Detaljplan för
Anderstorps Gärde
Del av Anderstorp 1:4 m.fl.
Tibro kommun, Västra Götalands län



Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande

Diarienummer	BN 2024-000207
Planens beteckning	DPXXX
Påbörjad	2024-12-11
Antagen av BTN	xxxx-xx-xx
Laga kraft	xxxx-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 granskningsyttrande 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 FÖRSLAGET	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
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
3.6. Befintlig miljö	7
4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
4.1. Användning av allmän platsmark	8
4.2. Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	9
4.3. Användning av kvartersmark	9
4.4. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
5. PLANERINGSUNDERLAG	13
5.1. Kommunala	13
5.2. Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)	15
6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17
6.1. Plandata	17
6.2. Riksentressen	18
6.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
6.4. Miljökvalitetsnormer	20
6.5. Natur och vegetation	22
6.6. Dagvatten	24
6.7. Hälsa och säkerhet	28
6.8. Geotekniska och hydrologiska förhållanden	31
6.9. Kulturmiljö	33
6.10. Fysisk miljö	34
6.11. Trafik	35
6.12. Sociala förutsättningar	39
6.13. Service	39
6.14. Teknik	39
7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
7.1. Fastighetsrättsliga frågor	41
7.2. Organisatoriska frågor	42
7.3. Tekniska frågor	43
7.4. Ekonomiska frågor	44
8. PLANERINGSUNDERLAG	45
8.1. Kommunala planeringsunderlag	45
8.2. Utredningar	45
8.3. Annat	45
9. PRÖVNING I ENLIGHET MED ANNAN LAGSTIFTNING	46
9.1. Fortsatt prövning enligt plan- och bygglagen	46
9.2. Prövning enligt Fastighetsbildningslagen, Anläggningslagen och/eller ledningsrättslagen	46

1. SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGET

Detaljplanen för Anderstorps Gärde, del av Anderstorp 1:4 m.fl. i Tibro syftar till att möjliggöra småhusbebyggelse i ett centrumnära läge. Planområdet omfattar cirka 16 hektar mark i östra delen av tätorten och utgörs idag huvudsakligen av jordbruksmark samt ett skogsparti i väster.

Planförslaget skapar byggrätter för både friliggande och sammanbyggda småhus samt mindre flerbostadshus i upp till tre våningar, med en flexibel utformning för att möta olika bostadsbehov. Inom planområdet planläggs även allmän plats i form av gator, gång- och cykelvägar samt naturmark. Skogspartiet i väster bevaras och jordbruksmark i anslutning till bebyggelsen omvandlas till naturmark för rekreation och dagvattenhantering.

För att hantera ökade dagvattenmängder och minska risken för översvämningar föreslås svackdiken inom naturmark samt eventuellt en damm på andra sidan Häggetorpsleden. Planen förbjuder källare då markförhållandena med lera och silt innebär risk vid skyfall, men bedöms i övrigt ge goda förutsättningar för grundläggning och byggnation.

Trafiklösningen bygger på anslutning från Häggetorpsleden och Anderstorpsvägen, parkering löses huvudsakligen på tomtmark och området har närhet till kollektivtrafik med busstation inom en kilometers avstånd.

Totalt tas cirka 10 hektar jordbruksmark i anspråk, vilket bedöms motiverat för att tillgodose Tibros långsiktiga bostadsförsörjning. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och genomförandetiden är fem år från laga kraft, med kommunen som huvudman för allmän plats.



Exempel på möjlig bebyggelsestruktur inom planområdet. Genom reglering i planen möjliggörs fler variationer än den som redovisas här

2. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG

2.1. BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Tibro kommun har de senaste decennierna haft en relativt stabil befolkningsmängd med både befolkningsökning och befolkningsminskning. Samtidigt finns det demografiska förändringar inom kommunen. Befolkningen blir äldre och bor i större utsträckning i tätorterna än tidigare.

Under de senaste åren har ett flertal detaljplaner med ett tydligt fokus på en hög exploateringsgrad med flerbostadshus tagits fram för förtätning av Tibro tätorts centrum. Tibro kommun behöver därför också tillskapa byggrätter för bostäder i småhus i tätorterna för att möta även denna efterfrågan. Centrumnära och varierad bebyggelse är även en del i visionen som genomsyrar kommunens översiktsplan och centrumutvecklingsplan.

Nu aktuell detaljplan möjliggör bostäder i form av såväl fristående som sammanbyggda småhus, samt mindre flerbostadshus. Planen säkerställer bostadsnära natur och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och öppnar upp för en centrumnära utveckling av Tibro.

2.2. BESLUT OM PLANUPPDRA

Byggnads- och trafiknämnden beslöt 2024-12-11 att uppdra åt plan- och byggavdelningen att upprätta en ny detaljplan för del av Anderstorp 1:4.

2.3. SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus samt mindre flerbostadshus i centrumnära läge med god tillgång till kommunal service i östra delen av Tibro tätort. Detaljplanen ska även hantera stora dagvattenvolymer till förmån för nu aktuellt planområde, Håggetorpsleden samt redan planlagd mark norr om planområdet.

2.4. PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Tibro kommun, 2026-05-07.
- Planbeskrivning, Tibro kommun, 2026-05-07.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Tibro kommun, 2025-08-27, rev 2026-01-02
- Grundkarta, Tibro kommun, 2026-05-03
- Fastighetsförteckning, Tibro kommun

Planeringsunderlag redovisas i kapitel 7 – Planeringsunderlag

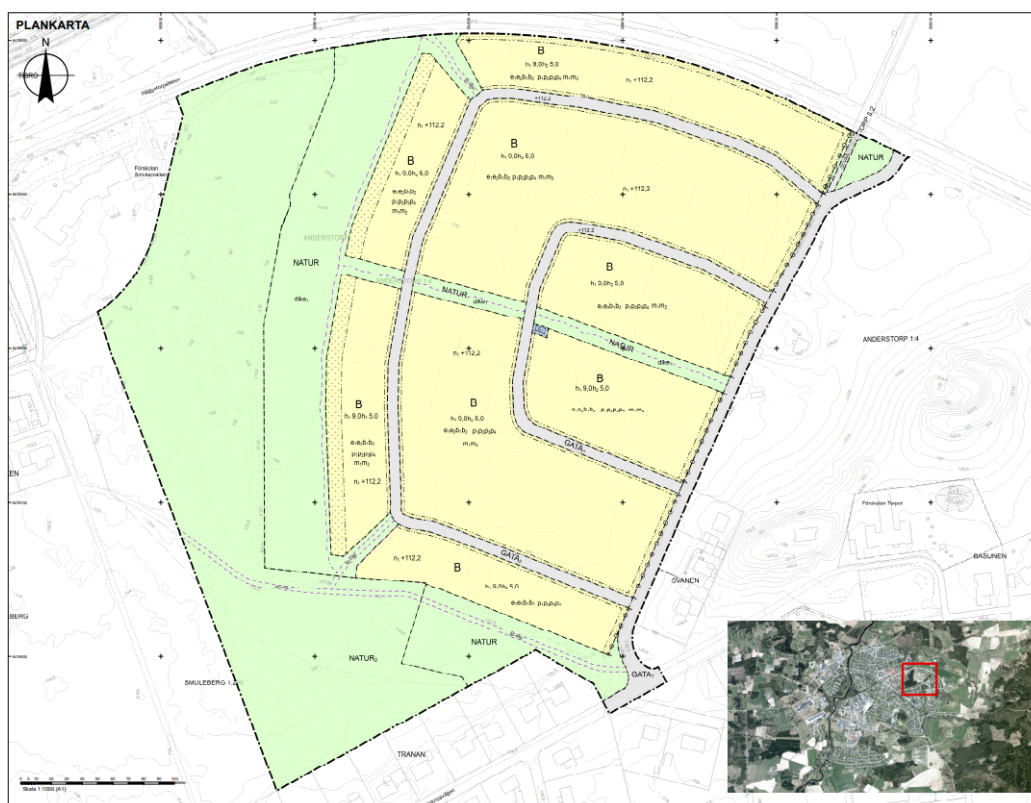
3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1. HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget mellan Håggetorpsleden i norr, Snickarvallens förskola samt Anderstorpsskogen i väster, bostadskvarter längs Anderstorpsvägen i söder samt jordbruksmark med åkerholmar i öster.

Planförslaget möjliggör bostadsmark för friliggande och sammanbyggda småhus samt mindre flerbostadshus. Allmän platsmark utgörs av gator och naturmark.

Inom kvartersmarken för bostäder möjliggörs byggnader med en nockhöjd som tillåter upp till 3 våningar. Planens regleringar syftar till att möjliggöra en hög grad av flexibilitet gällande utformning och placering av byggnader.



I anslutning till kvartersmarken för bostadsanvändning planläggs naturmark i form av öppet naturområde med svackdike för dagvattenhantering respektive befintligt skogsområde. Det öppna naturområdets bredd mellan skogskanten i väster och kvartersmarken har en varierande bredd om mellan cirka 40 och 50 meter. Genom naturmarken kan anläggas gångstigar och ytterligare gång- och cykelvägar, utöver den befintliga.

3.2. ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Standardförfarande tillämpas utifrån att planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och 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

Inom planområdet utgörs allmän platsmark av gång- och cykelväg, gatumark samt naturmark.

Naturmarken närmst bostadsmarken regleras endast till sin övergripande användning samt för att tydliggöra dess funktion som yta för dagvattenhantering (anges som dike₁). Naturmarken i sydväst omfattar befintligt skogsmarksområde som avses bevaras. Det bedöms inte motiverat att genom ytterligare planbestämmelser reglera egenskaper för naturmarken.

Bestämmelsen om naturmark möjliggör olika typer av naturliga grönytor, enklare lekmiljöer samt gång- och cykelstråk genom området.

3.4.1. Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Kommunalt huvudmannaskap gäller inom planområdet.

3.5. KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom planområdet möjliggör utöver bostäder även mark för en transformatorstation placerad centralt i området. Användningen bostäder reglerar inte vilken typ av bostäder och möjliggör därmed all typ av boende med varaktig karaktär samt bostadskomplement. Bostäder kan uppföras som en- och tvåbostadshus eller som flerbostadshus. Bostadskomplement kan utgöras av t.ex. garage, parkering, lekplats, soprum etc. Genom denna reglering hålls planen flexibel och därmed hållbar över lång tid, när efterfrågan och behov av olika typer av bostadsbebyggelse kan uppstå.

Kvartersmarken regleras med egenskapsbestämmelser för att säkerställa lämplig höjd på byggnader, exploateringsgrad, placering, marknivå samt utfartsförbud mot huvudgata.

3.6. BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare och utgörs till övervägande del av jordbruksmark samt ett skogsparti i väster som är en del av Anderstorpsskogen. Området är obebyggt förutom med en mindre lada som ligger parallellt med blivande huvudgata i östra delen av planområdet, ladan är i dåligt skick och avses rivas i samband med plan-genomförandet. Genom skogspartiet löper en asfalterad gång- och cykelväg. Utöver skogspartiet finns ett fristående mindre björkbestånd i södra hörnet. En nedgrävd högspänningsledning om 12kv är dragen centralt över planområdet i öst-västlig riktning.

4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL.

4.1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

GCVÄG – Gång och cykelväg

Användningen *Gång och cykelväg* innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

Motivet till bestämmelsen är att fortsatt säkerställa och stärka allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägskopplingen mellan Håggetorpsleden och Anderstorpsvägen.

GATA₁ – Huvudgata

Användningen *huvudgata* utgör en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa angöringen till områdets lokalgator från Håggetorpsleden och Anderstorpsvägen.

GATA₂ – Lokalgata

Användningen *lokalgata* utgör en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Lokalgatan har lägre framkomlighet än huvudvägnätet och ofta många utfarter. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa angöring till bostäder från huvudgatan.

NATUR - Natur

Användningen *natur* ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en grönyta med naturkaraktär som anläggs på resterande del av jordbruksmarken i området. Naturmarken är en del av den yta som behövs för dagvattenhanteringen inkl. skyfall, i området. Utformningen av naturmarken regleras endast översiktligt genom användningsbestämmelsen samt för dagvattenhanteringsens beräknade behov för fördröjningsvolym om 11 700 m³ med egenskapsbestämmelsen dike₁.

NATUR₂ - Skog

Användningen *Natur/Skog* tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Preciseringsen skog, används för att tydliggöra att befintlig skog avses finnas kvar i enlighet med nuvarande omfattning. Området regleras endast översiktligt genom användningsbestämmelse och det bedöms inte lämpligt eller behövligt att genom detaljplan ytterligare reglera utformningen av skogsområdet.

Motivet till bestämmelsen är i första hand att säkerställa tätortsnära rekreationsområde.

4.2. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK**Gc-väg₁ – Gång- och cykelväg**

Motiv till bestämmelsen är att visa möjligheten till gång- och cykelvägar inom naturområdet. Slutlig sträckning bestäms under projekteringen av området och redovisas på plankartan som illustrationslinjer med parallell dragning. Ytterligare gångstigar kan anläggas inom naturmarken, dessa möjliga sträckningar redovisas på plankartan med enkla illustrationslinjer.

dike₁ – Dagvattendike om 11 700 m³

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra anläggande av dagvattenanläggning med svackdike av erforderlig volym i enlighet med dagvattenutredningar och stabilitetsutredning. Dikets totala volym inom planområdets öppna naturmark (NATUR) ska uppgå till minst 11 700 m³ inklusive de smalare svackdike som anläggs i de gröna korridorer som löper i östvästlig riktning mellan de norra och de södra bostadskvarteren.

4.3. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**B – Bostäder**

Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostäder om högst tre våningar i huvudsakligen småhusbebyggelse med möjlighet till mindre flerbostadshus i ett centrumnära läge med god tillgång till kommunal service och därmed uppfylla syftet med detaljplanen.

E₁ – Transformatorstation

Användningen *Tekniska anläggningar* används för områden för tekniskt ändamål. I nu aktuell plan preciseras bestämmelsen till transformatorstation. Motivet till bestämmelsen är främst att säkerställa elförsörjningen till det nya bostadsområdet.

4.4. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark – Marken får inte förses med byggnad

Reglering av mark som inte får förses med byggnad motiveras av att ett visst avstånd mellan byggrätt och huvudgata bedöms som lämpligt, främst i syfte att säkerställa god sikt vid in- och utfarter till bostadstomter och därmed minska risken för olyckor.

Korsprickad mark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att begränsa markbelastningen mot slänkrön för dagvattenanläggning inom naturmarken.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter

Bestämmelsen reglerar nockhöjden inom användningsområdet där huvudbyggnader avses uppföras. Nockhöjd avser avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter

Bestämmelsen reglerar nockhöjden för komplementbyggnader på kvartersmark för bostadsändamål. Det bedöms lämpligt med en lägre höjd för att tydliggöra komplementbyggnadens underordnade roll i området.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea för friliggande hus är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Regleringen av byggnadsarea med en exploateringsgrad om 30% för friliggande bostadshus bedöms lämplig för att skapa en effektivt använd byggrätt, med utrymme för en flexibel placering och fördelning av byggnader och kompletterande funktioner i området.

e₂ – Största byggnadsarea för sammanbyggda hus är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet (kopplad till användningsgräns/område)

Regleringen av byggnadsarea med en exploateringsgrad om 60% för sammanbyggda hus bedöms lämplig för att skapa en effektivt använd byggrätt, med utrymme för en flexibel placering och fördelning av byggnader och kompletterande funktioner.

Förtydligande angående utnyttjandegrad: Byggnadsarea ska räknas som procent av fastighetsarean inom det område som ingår i användningsområdet för byggrätten för bostäder. Om användningsområdet delas in i flera fastigheter är det endast arean för den fastighet som är aktuell för bygglov som ska användas för beräkning av byggrätt.

Arean för användningsområdet som helhet, 80 930 kvm, ger en sammanlagd byggrätt om ca 24 280 kvm vid en exploateringsgrad om 30%. Arean för användningsområdet som helhet, 80 930 kvm, ger en sammanlagd byggrätt om ca 48 560 kvm vid en exploateringsgrad om 60%.

Utförande

b₁ – Källare får inte finnas

Byggnader ska inom planområdet uppföras utan källare. Motiv till bestämmelsen är att dagvattenutredningen pekar på att området är belastat av en översvämningsproblematik vid skyfall, vilket gör det olämpligt med källarvåning då den hamnar under beräknad högsta vattennivå vid ett 100-årsregn. Se även bestämmelse om marken anordnande.

b₂ –Schakt för grundläggning av byggnader får ej utföras under grundvattennivån.

Schaktning för grundläggning av byggnader ska utföras ovanför grundvattennivån så att de minimera påverkan på grundvattenmagasin.

Placering

p₁ – Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns alternativt ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark eller NATUR där plankartan inte anger något annat.

Utöver den mark som belagts med byggförbud om 2 meter mot lokalgator och 4 meter mot huvudgata samt naturmarken i nordöstra hörnet tillåts en placering i fastighetsgräns för sammanbyggda hus alternativt ett avstånd om minst 4 meter för friliggande hus.

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra en flexibel och varierad utformning av bostadsområdet med stor frihet för den enskilde. Olika byggnadstyper inklusive parhus, radhus och flerbostadshus tillåts på friköpta tomter samtidigt som friliggande byggnader lämnar respektavstånd till grannfastigheter.

p₂ – Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns alternativt ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark eller NATUR där plankartan inte anger något annat.

Utöver den mark som belagts med byggförbud om 2 meter mot lokalgator och 4 meter mot huvudgata samt naturmarken i nordöstra hörnet tillåts en placering i fastighetsgräns för sammanbyggda komplementbyggnader alternativt ett avstånd om minst 1 meter till fastighetsgräns för friliggande komplementbyggnader.

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra ett effektivt utnyttjande av respektive fastigheters byggrätter genom att tillåta komplementbyggnader nära gräns.

p₃ – Garageport ska placeras minst 6 meter från GATA.

Bestämmelse om placering av garageport i förhållande till gatumark. Motiv till bestämmelsen är säkerställa erforderlig yta för parkering för boende på respektive fastighet.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ○ ⌋ – Utfartsförbud

Utfart får inte finnas. Motiv till bestämmelsen är att begränsa antalet anslutningar från bostadsfastigheter till huvudgata med syfte att minska risken för olyckor.

Markens anordnande och vegetation

$n_1 + 112,2$ – Markens höjd får inte vara lägre än 112,2 meter över nollplanet. Bestämmelsen reglerar markens lägsta höjd inom kvartersmarken för bostadsändamål. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelse inte anläggs under högsta vattennivåer vid skyfall (100-årsregn).

Skydd mot störningar

m_1 – Om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bestämmelsen reglerar utformningen av bostäder vad gäller placering av sovrum. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att trafikbuller från Håggetorpsleden inte stör bostadsbebyggelsen i detaljplanens norra delar.

m_2 – Om en eller flera uteplatser anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden ska varje bostad ha tillgång till minst en (1) uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen inte överskrids.

Bestämmelsen reglerar utformningen av bostäder vad gäller placering av uteplatser. Motiv till bestämmelsen är att trafikbuller från Håggetorpsleden inte stör bostadsbebyggelsen i detaljplanens norra delar.

5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1. KOMMUNALA

5.1.1. Översiktsplan

I Tibro kommuns översiktsplan (2021) beskrivs behovet av att skapa attraktiva och klimatsmarta boendemiljöer med varierat bostadsutbud. Kommunens invånare efterfrågar framförallt ett bredare utbud av hyres- och bostadsrätter, vård och seniorboenden samt småhus i attraktiva lägen i tätorterna med goda kommunikationer. Ny bebyggelse ska lämpligen placeras intill kollektivtrafikstråk samt områden med kommunalt vatten och avlopp, vilket nu aktuellt planområde möjliggör.

Sedan översiktsplanen antogs har ett tydligt fokus på förtätning i tätorten medfört att flera byggrätter för flerbostadshus vunnit laga kraft. I nära anslutning till planen har en detaljplan antagits som medger radhus samt flerbostadshus, DP192 (Kv. Bonaren m.fl.). Inom centrumkärnan har DP193 (Tibro 2:72 m.fl.), en detaljplan för seniorbostäder i flerbostadshus antagits under 2025.

Ytterligare en detaljplan (Kv. Blåmesen m.fl.) som medger en högre bebyggelse i upp till 8 våningar är under arbete och väntas kunna antas under 2025. Med anledning av ovanstående görs bedömningen att kommunen behöver kunna erbjuda tomter för småhusändamål och mindre flerbostadshus i nära anslutning till kommunal service och kollektivtrafik.



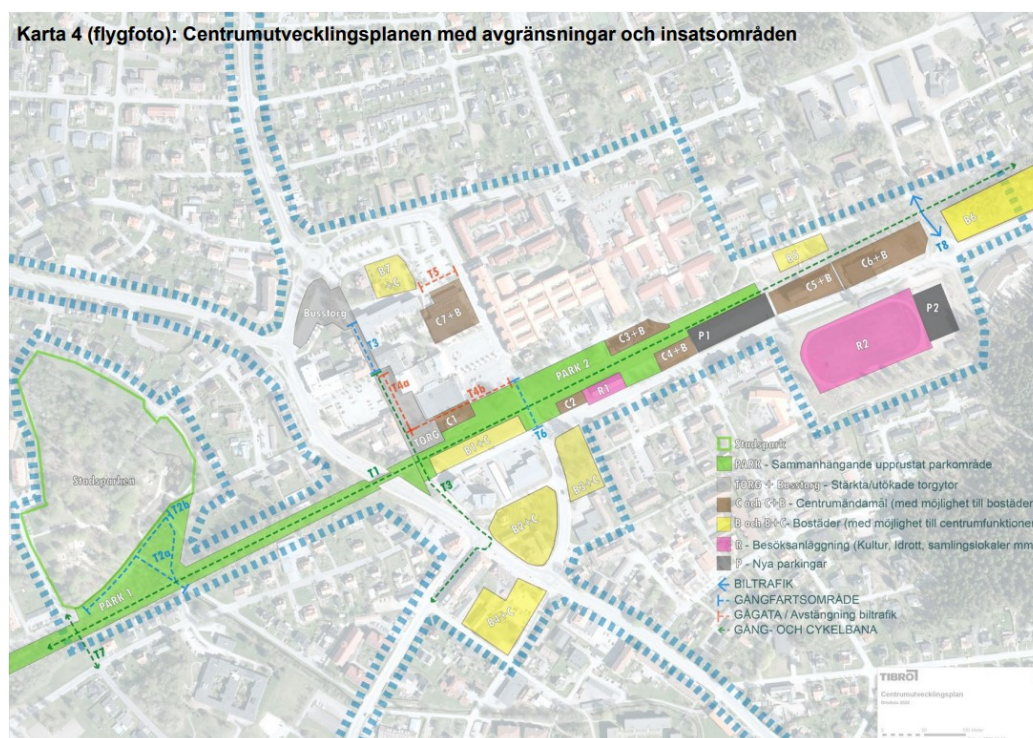
Planområdet i förhållande till översiktsplanens markanvändningskarta.

Nu aktuellt område är utpekad i översiktsplanen som en del i ett centralt utredningsområde (TU2, brunstreckad markering) med som huvudsakligt syfte att tillgodose mark för bostadsförsörjning om behovet uppstår.

Aktuell detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge med kommunal service (förskola, skola och äldreboenden) i omedelbar närhet samt centrumkärnan med busstation inom 1 kilometers avstånd, vilket bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

5.1.2. Centrumutvecklingsplan

Tibro kommun har tagit fram en centrumutvecklingsplan som pekar ut riktningen för utvecklingen av Tibros centrumutveckling. Planen togs fram genom dialogmöten med invånare och representanter och insatsområdena är kopplade till ett eller flera av gällande översiktsplans teman och visioner.



Centrumutvecklingsplanen. I kartan syns även kommunikationsstråk/kopplingar i öst-västlig riktning längs med spårområdet samt i nord-sydlig riktning för att knyta samman områdena norr och söder om spårområdet.

Tibro centrumutvecklingsplan syftar till att ge kommunens organisation och invånare en tydlig väg framåt för hanteringen av tätortens centrum. Fokus är det nyligen förvärvade stationsområdet inklusive banvallen som skär genom hela kommunen men i synnerhet centralorten som delas i två delar.

Centrumutvecklingsplanen innehåller ett stort antal åtgärder kopplade till flöden av människor och fordon. Viktiga gång- och cykelstråk för såväl boende (nattbefolkning) som besökare och inpendlande personer (dagbefolkning) kommer att påverkas positivt av planens genomförande.

Nu aktuellt planförslag ligger strax öster om centrumutvecklingsplanens avgränsning men genom den påtagliga omvandling som satsningen på Tibro tätorts centrum innebär kan skälen för det nya bostadsområdets lokalisering anses stärkas genom närheten till ny parkanläggning och andra planerade centrumfunktioner.

5.1.3. Detaljplaner

Planområdet omfattar i dagsläget huvudsakligen oplanerad mark. Området består av jordbruksmark och tätortsnära skogsmark samt gatumark. Inom området finns sedan tidigare anlagd gång- och cykelväg. Planområdet omfattar delar av angränsande planer:

- Detaljplan 77
Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Häggetorpsområdet,
Fastställd 2011 (berörda delar är park- och gatumark)
- Detaljplan 138
Detaljplan för Häggetorpsleden m.m.
Laga kraft 2004 (berörd del gatumark)

Genomförandetiden har löpt ut för båda planerna. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planområdet gränsar till följande planer: DP43, DP78, DP109, DP124 (2 tillägg) samt DP174.



Planområdet markerat med blå plangräns på ortofoto med planmosaiken som visar gällande detaljplaner.

5.2. UNDERSÖKNING ENL. 6 KAP. 6 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan /Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. SFS 2010:900). En undersökning om betydande miljöpåverkan som anger de huvudsakliga

förutsättningarna för planarbetet görs i ett tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan. Kommunen har inventerat lokala förutsättningar av betydelse för planen eller ändringen enligt nedan:

- Planförhållanden och pågående markanvändning
- Riksintressen
- Miljökvalitetsnormer
- Jordbruksmark
- 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.

Enligt undersökningen bedöms planens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan i sådan omfattning att en särskild miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Beslut om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

Skäl för bedömning

Planområdet tar i anspråk jordbruksmark för kvartersmark för bostäder. I övrigt planläggs omgivande naturmark som område för natur och skog, med funktioner för dagvattenhantering, vilket även omfattar hantering av större regnmängder vid skyfall. Planområdet omfattar utöver jordbruksmarken inga skyddade områden.

Planområdet är beläget inom Tibro tätort och kan därmed anslutas till befintlig infrastruktur. Detta ger ett effektivt nyttjande av infrastrukturen vilket kan främja en hållbar bostadsutveckling.

Som underlag för planen har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram för att säkerställa lämplig rening av avrinning av dagvatten från planområdet. Det föreligger inga kända miljöproblem i området och planen bedöms inte ge upphov till betydande negativa miljöeffekter då planen endast omfattar bostadsbebyggelse med tillhörande gatustruktur samt naturmark för omhändertagande av dagvatten och bevarande av natur/skogsmark.

Planen möjliggör inte markanvändning som bedöms riskera att leda till sammantaget negativa miljöeffekter, risker för människors hälsa eller miljö eller betydande negativ miljöpåverkan till följd av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen.

6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1. PLANDATA

6.1.1. Läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 16 hektar mark och är beläget i östra delen av Tibro tätort. Planområdet består främst av del av fastigheten Anderstorp 1:4 som huvudsakligen består av jordbruksmark samt tätortsnära skog. Planområdet avgränsas av Snickarvallens förskola och Anderstorpsskogen i väster, Häggetorpsleden i norr, jordbruksmark med åkerholmar i öster samt villatomter längs Anderstorpsvägen i söder.

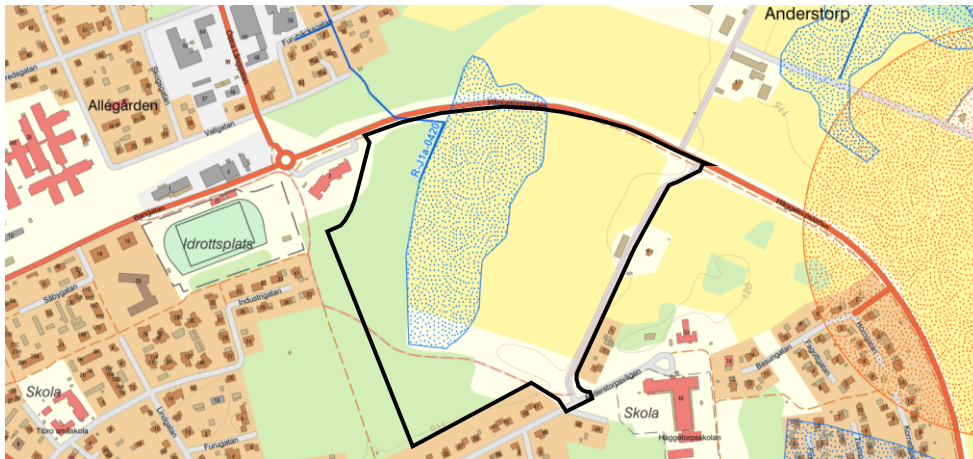


Planområdet (röd linje) på ortofoto (2024)

6.1.2. Markägarförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Anderstorp 1:4 och Smuleberg 1:266 som ägs av Tibro kommun samt del av Anderstorp 1:6 som är privatägd. Planområdet berör även samfällad väg Anderstorp S:2. Kommunen avser att förvärva privatägd mark inom planområdet inför ett genomförande av planen.

Planområdet berörs av ett fastställt markavvattningsföretag *Furubäcks DF av år 1964* (R-J1a-0420), som ligger i västra delen av planområdet. Till avvattningsföretagets ledningssystem avleds en del av dagvattnet via diken och ledningar inom och utanför planområdet. Kommunen avser initiera en avveckling av markavvattningsföretaget vid ett genomförande av planen.



Markavvattningsföretag Furubäcks DF med båtnadsområdet, planområdet markerat med svart linje.

6.2. RIKSINTRESSEN

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 LFVs definition) kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör inte byggnation högre än 45 meter och utgör därmed inte högt objekt enligt LFVs definition.

6.3. 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 i anspråk brukningsvärd jordbruksmark som omfattas av de skyddade markanvändningsintressena enligt hushållningsbestämmelserna. Jordbruksmark omfattar både åkermark och betesmark och är ett natur- och kulturarv som skapats av människan under lång tid. Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § MB, och får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



Jordbruksmarken som är aktuell för planläggning är markerad med vit streckad linje.

Nu aktuell detaljplan tar i anspråk ca 10 hektar jordbruksmark. Inför arbetet med detaljplanen har därför en lokaliseringsutredning tagits fram, med syfte att utreda lämpligheten i att ta jordbruksmark inom del av fastigheten Anderstorp 1:4 i anspråk för bostadsbebyggelse. Lokaliseringsutredningen biläggs planhandlingarna.

Sammanfattade bedömning

Tibro kommun bedömer att ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark inom del av Anderstorp 1:4 behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i form av bostäder, och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet utgör cirka 10 hektar av tätortsnära jordbruksmark, men avskiljs från större jordbruksmarksområden genom vägar och annan bebyggelse. Bedömningen är att minskningen av åkerareal inte har betydande konsekvenser för jordbruket i helhet, arbetstillfällen eller djurhållning.



Karta från lokaliseringsutredningen, med alternativa utvecklingsområden och förutsättningar.

Andra potentiella utvecklingsområden har utvärderats, men Anderstorp bedöms som det mest fördelaktiga alternativet genom dess högre strategiska värde genom sin centrala placering och närhet till infrastruktur. Anderstorp uppfyller bäst kraven på att möjliggöra en hållbar och sammanhållen stadsutveckling och bör därmed vara ett prioriterat exploateringsområde.

6.4. 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.

6.4.1. 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.

Planförslag och konsekvenser

Nu aktuell plan bedöms inte påverkas av, eller ha någon påtaglig påverkan på luftkvaliteten i Tibro. Området ansluter till befintlig trafikinfrastruktur i östra delen av tätorten och innebär fullt utbyggt en relativt sett begränsad mängd bostäder samt naturmark. Närområdet innehåller inga betydande föroreningskällor och är väl ventilerat med åkermark i norr och öster. Håggetorpsleden är lågt trafikerad.

6.4.2. Vatten

Som del av genomförd dagvattenutredning undersöktes potentiell påverkan på recipient samt miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten till följd av exploatering.

Ytvatten

Recipient är Gärebäcken, vilken senare rinner ut i Tidan. Enligt VISS har Gärebäcken en måttlig ekologisk status, med krav på att god status ska uppnås till 2039. Den kemiska ytvattenstatusen på Gärebäcken bedöms enligt VISS som att vara av god, med undantaget av föroreningar till följd av atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Tillkomsten/härkomsten av vattendraget bedöms vara naturligt. Gärebäcken är extra känslig i och med närvaro av musslor, vilket behöver beaktas i åtgärdsförslag för att förhindra negativ påverkan på MKN.

Grundvatten

Tibro grundvattenförekomst, av typen sand- och grus, omfattar merparten av Tibro, inklusive hela planområdet och dess rinnväg till recipient. Den kemiska statusen bedöms enligt VISS att vara otillfredsställande på grund av närvaro av ett bekämpningsmedel. En tidsfrist har givits till 2027, till följd av att detta är en historisk förorening. Den kvantitativa statusen bedöms enligt VISS att vara god.

Planförslag och konsekvenser

Resultatet från dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen kommer att öka föroreningsbelastningen från området för vissa ämnen, och andra ämnen kommer se en minskning. Med avsedd rening så minskar dock i huvudsak föroreningsbelastningen, och därav är bedömningen att den planerade exploateringen, med fördröjningsåtgärder, inte kommer att negativt påverka MKN i vare sig grund- eller ytvattenförekomster i området.

Detta medför att det i huvudsak blir fördröjningen av dagvatten som styr, och med fördröjning i svackdike motsvarande det som behövs för regn med 100-årig återkomsttid så kommer föroreningsbelastningen för samtliga parametrar att bli lägre än för planområdet innan exploatering.

6.4.3. 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 6.7 Hälsa och säkerhet – 6.7.2. Buller.

6.5. NATUR OCH VEGETATION

Planområdet utgörs till övervägande del av jordbruksmark samt ett befintligt skogsparti i väster som är en del av Anderstorpsskogen. Utöver skogspartiet finns ett fristående mindre björkbestånd i södra hörnet. Genom skogspartiet löper en asfalterad gång- och cykelväg i öst-västlig riktning.



Åkermarken på Anderstorp 1:4, vy mot norr.



Åkermarken på Anderstorp 1:4, vy från skogsbyn i väster mot nordost.

Anderstorpsskogen består av blandskog och har höga naturvärden då den sedan länge sköts på ett för biologisk mångfald gynnsamt sätt med en hög grad av variation i träslag och växtlighet. Exempelvis finns mycket död ved och ett stort antal äldre tallar.



Klibbtickor och tallar i Anderstorpsskogen.

Det nyttjas även flitigt för rekreation och lek med flera kojor och naturliga stigar, särskilt i den östra delen, närmast planområdet.



Koja och naturlek i Anderstorpsskogen.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att jordbruksmarken tas i anspråk för bostadsanvändning utöver det område som sparas som naturmark för dagvattenhantering mellan kvartersmark och skogspartiet. Det bedöms inte finnas omistliga natur- och vegetationsvärden inom jordbruksmarken, den känsligaste delen är skogsbrynet som nu fredas genom den öppna naturmarken som skapas.

Skogsmarken i väster och söder planläggs som naturmark och avses fortsatt fungera som område för rekreation i kombination med funktionen att hantera dagvatten från planområdet samt omkringliggande område. Områden som Anderstorpsskogen har ett obestridligt värde för kommunens folkhälsoarbete med rörelserikedom och social hållbarhet. Genom att synliggöra möjligheterna för spontanlek och rekreation i förvildade miljöer nära centrum kan kommunen visa på kvaliteter som inte kräver investeringar och innebär minimala driftsåtaganden.

6.6. DAGVATTEN

Marken lutar i västlig riktning och i dagsläget avleds vatten via diken vid områdets västra gräns till recipienten Gärebäcken. Markens jordart är lera-silt och den dåliga infiltrationsförmågan leder till att området har en känd översvämningssensitivitet.

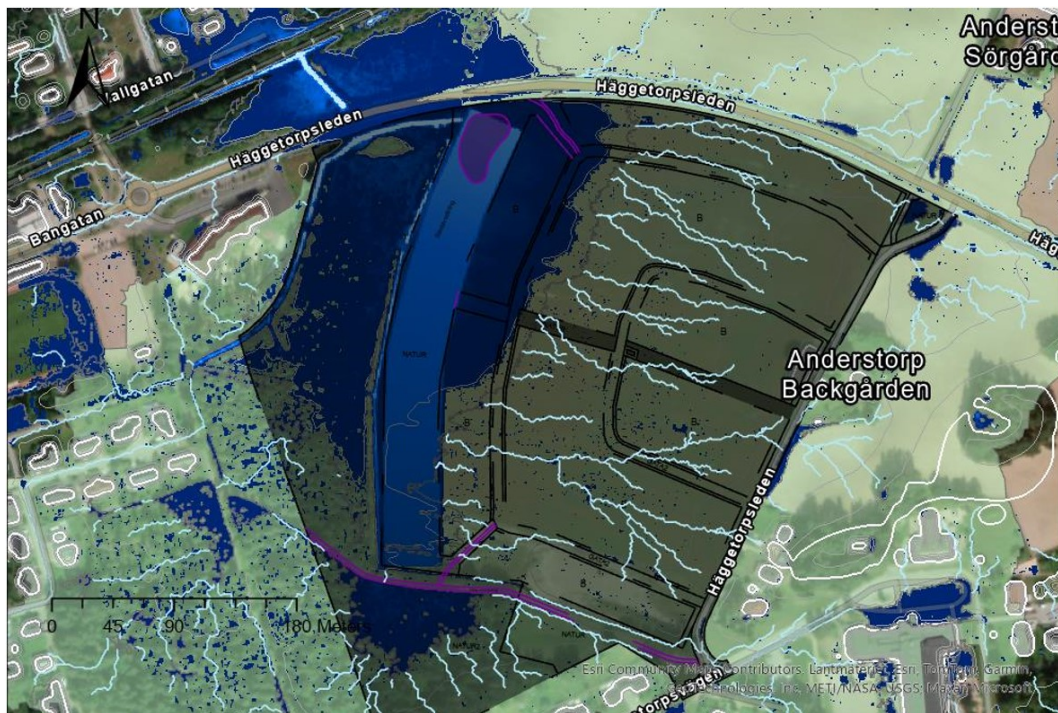
I dagsläget avleds vattnet från planområdet via ett dike som löper intill planområdets västra gräns, varefter det leds under Håggetorpsleden genom en trumma, och vidare upp mot Gärebäcken. Enligt Tibro tidigare dagvattenutredningar och skyfallskartering finns en känd och befintlig översvämningssensitivitet, som vid särskilt håftiga regn blir stående i området och kan översvämma upp på Håggetorpsleden, detta föranleder att behov av höjning av marknivåer i de västra delarna ska utredas.



Avrinning inom planområdet utifrån områdets topografi, trumma under Håggetorpsleden markerad i rött

Dagvattenutredningen som tagits fram har till granskningsskedet kompletterats med en fördjupad dagvattenutredning efter samrådsskedet. En detaljerad hydraulisk modell i EPA SWMM har byggts upp som omfattar hela dagvattensystemet och baseras på ett 100-årsregn med klimatfaktor och konservativa antaganden, för att inte underskatta ytavrinning eller dämningarnivåer. Modellen omfattar:

- **befintliga diken**, med trapetssektioner enligt uppskattade geometrier och lutningar från höjddata,
- **huvudledningar** (bl.a. Ø1200 nedströms planerad dagvattendamm)
- **planerat svackdike/översvämningssyta** längs skogskanten i väster samt ett **centralt svackdiket** genom bebyggelsen,
- **planerad dagvattendamm** i DP Bonaren modelleras som "Storage Unit"
- **delavrinningsområden** som representerar både befintliga och planerade markanvändningar.



Hydrodynamisk simulering av ett 100-årsregn i Scalgo Live med maximal utbredning av svackdike och markförändring till följd av planerad exploatering, med klimatfaktor beaktat.

I utredningen analyseras två huvudsakliga åtgärdsalternativ för avledning och fördröjning av dagvatten från Anderstorp 1:4:

- Alternativ A – svackdike/översvämningssyta inom Anderstorp 1:4 i kombination med en dagvattendamm norr om Haggetorpsleden (kv. Bonaren),
- Alternativ B – ett utökat svackdike/översvämningssyta inom Anderstorp 1:4 med större tvärsnitt, utan dagvattendamm norr om Haggetorpsleden.

Planförslag och konsekvenser

Resultaten från den fördjupade dagvattenutredningen visar att både (A) kombinationen svackdike/översvämningssyta och dagvattendamm och (B) ett alternativ där svackdiket

ensamt dimensioneras med större tvärsektioner klarar 100-årsregnet med högsta vattennivå strax under kritisk nivå +112,0 m vid kvartersmark. I det rekommenderade alternativet B, utan damm, uppgår högsta vattennivå i den mest belastade delen av svackdike till cirka +111,93 m. Svackdike dimensioneras då för att ge en total fördröjningsvolym på cirka 11 700 m³ under nivå +112,0 m, vilket ger tillräcklig magasinvolym även utan damm.

Kapacitetsanalysen visar att 2×Ø800-trummorna har god marginal och att uppdämningen främst styrs av det flacka lågpunktsstråket och den nedströms delen av Ø1200-ledningen, snarare än bristande dimensioner vid planområdet.

Grundvatten- och geotekniska bedömningar visar att damm (om den anläggs) och svackdike ligger i lerdominerade jordar med låg genomsläpplighet, där grundvatten periodvis står i eller strax under bottennivå. Ett visst inflöde av grundvatten till anläggningarna kan förekomma, men risken för ökad infiltration av förorenat dagvatten till djupare grundvattenmagasin bedöms som liten och eventuella grundvatten-sänkningar väntas bli obetydliga. Naturvärdesaspekter hanteras genom att befintligt dike i Anderstorp 1:4 i huvudsak bevaras, att svackdike breddas mot öster samt att riktad naturvärdesinventering genomförs och behovet av anmälan om vattenverksamhet prövas.



Tänkt exploatering av planområdet. Mörkgröna ytor anger föreslagna dagvattenytor, grå ytor visar vägar och ljusgröna ytor visar bostadsområden. Ljusblå pilar markerar föreslagen ytavledning mot svackdike, översvämningsyta och damm. Orangestreckad polygon markerar område som enligt fördjupad dagvattenutredning bör höjdsättas till minst +112,0 m. Mörkblå polygon markerar skogsmark som fungerar som översvämningsyta. Röd polygon markerar föreslagen lokalisering av eventuell dagvattendamm.

Sammantaget bedöms detaljplanen kunna genomföras med det rekommenderade alternativet, ett dimensionerat svackdike/översvämningsyta utan krav på dagvattendamm norr om Häggetorpsleden, utan oacceptabla risker för översvämning,

grundvatten eller naturvärden. Detta gäller under förutsättning att svackdike och översvämningsyta utformas så att den totala fördröjningsvolymen under +112,0 m uppgår till minst cirka 11 700 m³, att mark $\geq$ +112,0 m och golv $\geq$ +112,2 m samt att planerad geo- och naturutredning genomförs.

Höjdsättning för byggnader, tomter och gator bör enligt ovan i det absolut minsta fallet beakta en vattennivå på 112,0 m.ö.h. för att förhindra översvämningsrisker vid extrem nederbörd, om i princip hela det västra grönområdet (1,36 ha) nyttjas för svackdiken/översvämningsyta.

I detaljplanen regleras markens höjdsättning till 112,2 m.ö.h. för berörda kvarter för att säkerställa erforderlig höjd med ytterligare marginal.

För att stärka funktionen och skapa ett tydligare mervärde rekommenderas att den västligaste delen av svackdikets botten schaktas något djupare än övrig botten. En bottenzon närmast den västra slänten, med en typisk bredd omkring 5 m (kan varieras längs sträckan för att ge ett mer levande uttryck), kan då utformas så att den i normalfallet står under grundvattenytan. Därigenom kan en mer permanent eller periodvis vattenyta etableras, där grundvatten bidrar med tillrinning, vilket ger förbättrade ekologiska och rekreativa värden.

Övriga delar av botten, framför allt mot öster, kan höjdsättas mer fritt så länge kraven på maximal släntlutning enligt den geotekniska bedömningen uppfylls och den dimensionerande fördröjningsvolymen enligt avsnitt 3.4 kan säkerställas. På så sätt kan sektionen anpassas lokalt efter gestaltungsönskemål utan att funktionen som fördröjnings- och översvämningsyta äventyras.

Växtlighet föreslås få tillåtas växa och vara heterogen för att förbättra rening, samt bidra med trivsel för lokalboende. Dikena kan även anläggas i en ringlande väg snarare än en rak linje i samma ändamål.



Exempel på gestaltning av Svackdike och översvämningsyta med permanenta vattenspeglar, varierande bottenformer, erosionsskydd i naturmaterial och fuktgynnad vegetation. Källa: Sydväst arkitektur och landskap.

Den i Detaljplan för Kv. Bonaren m.fl. föreslagna dammen på andra sidan Håggetorpsleden är en fortsatt möjlig alternativ åtgärd för att minska dagvattenbelastningen nedströms, både från planområdet samt andra planlagda områden.

Den ökning av dagvatten som ett genomförande av planen kan bidra till, bedöms kunna omhändertas inom planområdet genom olika lösningar för fördröjning och viss rening av vatten. Med de föreslagna åtgärderna så bedöms den planerade exploateringen att inte negativt påverka varken översvänningsrisker inom samt uppströms planområdet, eller miljökvalitetsnormer i recipient.

Markavvattningsföretag

Ett markavvattningsföretag, diken vid planområdets västra gräns samt trumma under Håggetorpsleden, kommer troligtvis att påverkas. Samråd behöver bedrivas och det är viktigt även av detta skäl att fördröja dagvattnet från planområdet. Vidare så rekommenderas en gradvis strypning av utflödet från fördröjningsåtgärderna för att ej belasta befintliga diken mer än i dagsläget.

6.7. HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1. Föroreningar

Marken inom planområdet har enligt historiska flygbilder samt kartor använts som jordbruksmark, med inslag av skogsridå på samma sätt som är dagens användning av området. Det finns inga indikationer på att marken skulle vara belastad av föroreningsproblematik.

Planförslag och konsekvenser

Marken bedöms vara lämplig för ett genomförande i enlighet med detaljplanens reglering av markanvändning.

6.7.2. Buller

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4 § gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad:

- bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.
- bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 5 § gäller att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

De bullerkällor i form av vägar som i huvudsak berör aktuellt planområde bedöms vara buller från Håggetorpsleden. Buller från Anderstorpsvägen i söder bedöms som försumbart.

Trafikmätningar av fordonsflöden har genomförts under hösten 2025. Mätskåp placerades under en veckas tid på Håggetorpsleden, Anderstorpsvägen samt på den enskilda väg som löper genom planområdet. Syftet var att samla in tillförlitliga data som beskriver både trafikvolym och andelen tung trafik i området.

Håggetorpsleden, som enligt NVDB är klassad som huvudgata med en hastighetsbegränsning på 60 km/h, uppvisar en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 987 fordon. Andelen tung trafik på Håggetorpsleden uppmäts till 2 %, vilket indikerar en relativt låg andel lastbilar och tyngre transporter. Anderstorpsvägen, klassad som en större lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h har enligt mätningen en ÅDT på 422 fordon. Andelen tung trafik uppmäts till 5 %, vilket kan bero på att vägen används för leveranser och lokala transporter i området.

Den enskilda vägen genom planområdet med en hastighetsbegränsning på 30 km/h uppvisar en ÅDT om 245 fordon och andelen tung trafik uppmäts till 2 % vilket är i nivå med flera andra mindre gator i liknande miljöer.

Samtliga omkringliggande gator i området har hastighetsbegränsning på 30 km/h, vilket tillsammans med de uppmätta trafikvolymerna ger en god översikt av det lokala trafikläget och utgör ett viktigt underlag för fortsatt planering och bedömning av trafiksituationen.

Enligt Trafikverket bör bullerberäkningar göras på en uppskattad trafikmängd för år 2045. Enligt Trafikverket beräknas personbilstrafiken i östra Västra Götaland öka med 25% mellan år 2019 och år 2045. För att bedöma planens lämplighet och eventuella behov av regleringar gällande buller har en översiktlig bullerberäkning utförts med hjälp av Trivector Buller Väg II. Beräkningen är gjord vid den norra gränsen av byggrätterna närmst Håggetorpsleden, där det kortast avståndet från vägmitt till byggrätt finns.

Bullerkälla	ÅDT 2045	Andel tunga fordon	Hastighet	Vägbredd	Kortaste avstånd från vägmitt till gräns för byggrätt för bostad	Mottagarhöjd
Håggetorpsleden	1365	3%	60 km/h	7 m	12,5 m	2 m, 6m

För Håggetorpsleden ger bullerberäkningen resultatet 57 dbA ekvivalentnivå och 75 dbA maxnivå vid en mottagarhöjd på 2 meter samt 6 meter. Detta innebär att bullervärde vid fasad understiger rekommenderat högsta värde medan bullervärde för uteplats överskrider.

Planförslag och konsekvenser

Bullerberäkningen visar att byggrätterna i allmänhet är lämpliga för bostäder utifrån beräknade bullernivåer vid fasad. Den enda bullerkällan är trafiken på Häggetorpsleden vilket medför att störningar för de boende främst i de norra kvarteren kan uppstå.

Plankartan har därför tillförts två bestämmelser under rubriken *Skydd mot störningar* där buller vid fasad respektive uteplats regleras för att uppnå bullerkraven.

Uteplatser behöver placeras eller utformas så att riktvärdena för buller inte överskrids. Det bedöms sannolikt att detta är självsanerande då uteplatser väntas förläggas på södersidan av bostäderna, vilket innebär att bostadshusen fungerar som en bullerdämpande åtgärd.

6.7.3. Risk för olyckor med farligt gods

Det finns inga rekommenderade trafikleder för farligt gods i närheten till planområdet. Risk för olyckor med farligt gods bedöms inte som relevant för planförslaget.

6.7.4. Risk för översvämning och skyfall

Genomförd dagvattenutredning omfattar även beräkning av risk för översvämning inom planområdet samt förslag till åtgärder. Se även avsnitt 6.6. DAGVATTEN.

Skyfall

Planområdets jordart, lera-silt, samt den lokala lågpunkt som finns i dess västra del medför att det finns risk för översvämning och vattenspeglar vid kraftig nederbörd. Häggetorpsleden har redan idag en känd översvänningsproblematik som måste beaktas. Denna översvänningsproblematik sätter extra stort krav på att tillräcklig fördröjning säkerställs. Vid 100-årsregn, motsvarande 86 mm, kan vattenhöjden stiga till 112,2 m.ö.h. enligt simulering i Scalgo Live.

Vattendrag

Det finns inga vattendrag intill planområdet vilka kan översvämma och negativt påverka den planerade bebyggelsen. Därtill är det osannolikt att den ökade avrinningen skulle leda till översvämning av vattendrag som negativt kan påverka bebyggelse nedströms. Även vid simulering av 100-årsregn i Scalgo Live både innan och efter exploatering så sker ingen nämnvärd översvämning av Gärebäcken, vars avrinningsområde motsvarar 24 km² i den punkt där planområdets dagvatten rinner ut i bäcken och således har stor kapacitet.

Gärebäcken är extra känslig i och med närvaro av musslor, enligt information från Tibro kommun. Dessa behöver beaktas i åtgärdsförslag för att förhindra negativ påverkan på MKN. Musslor är filtrerare och bidrar således till en högre vattenkvalitet genom att rena det, och lagrar näringsämnen i processen. Vid skyfall och översvämningar finns risk att dagvatten inte hinner renas utan erforderliga fördröjningsåtgärder, detta ska beaktas i projekteringen av svackdiken.

Planförslag och konsekvenser

Vid maximalt nyttjande av det västra grönområdet för svackdiken når vattennivåerna till 112,0 m.ö.h. vid ett framtida 100-årsregn. Planen regleras därför med en minsta markhöjd om 112,2 m.ö.h inom kvartersmark för bostäder. Ett genomförande av planen

bedöms inte medföra risker för framkomligheten till området, dagvattenutredningar tyder på att framkomligheten på Häggetorpsleden kommer att förbättras genom dike och dammar på bådas sidor. Området är lokaliserat centralt i Tibro och kan nås från flera håll och utifrån skyfallsanalysen har området fortsatt god tillgänglighet vid ett 100-årsregn.

6.7.5. Risk för ras och skred

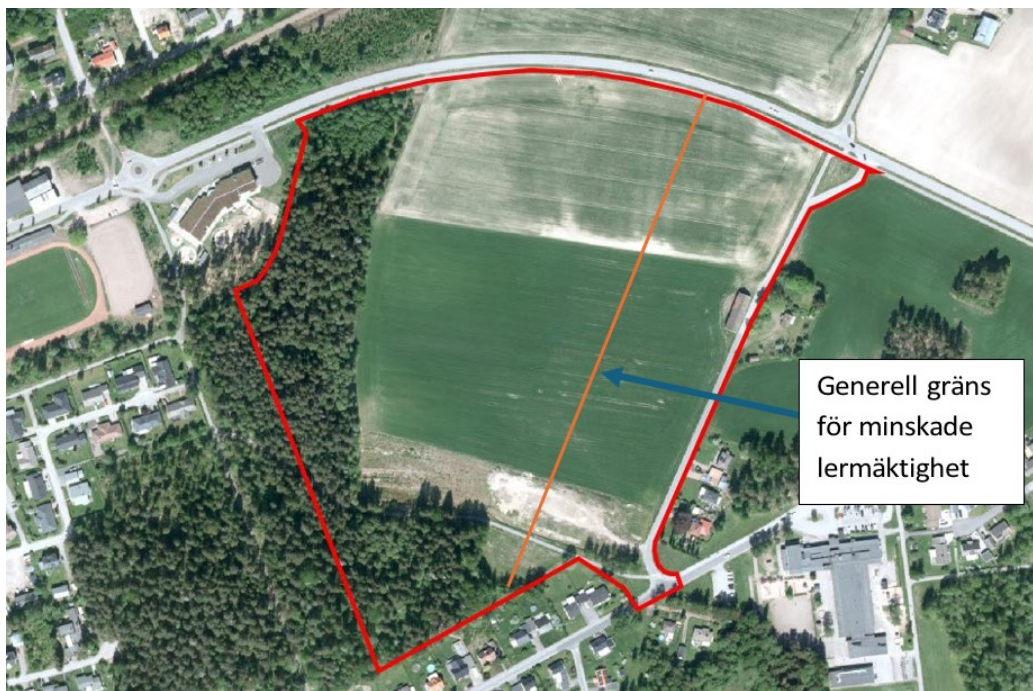
Planområdet är förhållandevis platt. Enligt SGU:s kartlager för jordskred och raviner finns det inom planområdet ingen registrerad ras- och skredrisk. Då området är plant föreligger inga stabilitets-eller rasrisker i dagsläget.

6.8. GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Två geotekniska undersökningar har sedan tidigare utförts inom planområdet. VIAK utförde undersökningar 1977 och BGM utförde undersökningar 2015. Båda undersökningarna har legat som grund för den kompletterande utredning som utfördes av VAP under hösten 2025.

I dagsläget består huvuddelen av planområdet av åkermark. I de västra/sydliga delarna av planområdet finns ett skogsområde. Planområdet angränsas av ett bostadsområde i syd samt en större väg (Häggetorpsleden) mot norr och en mindre grusväg mot öst. Öster om planområdet ligger en rullstensås.

Hela planområdet är plant med en generell lutning mot väst. Marknivåerna varierar generellt mellan +111 i väst och +114 i öst.



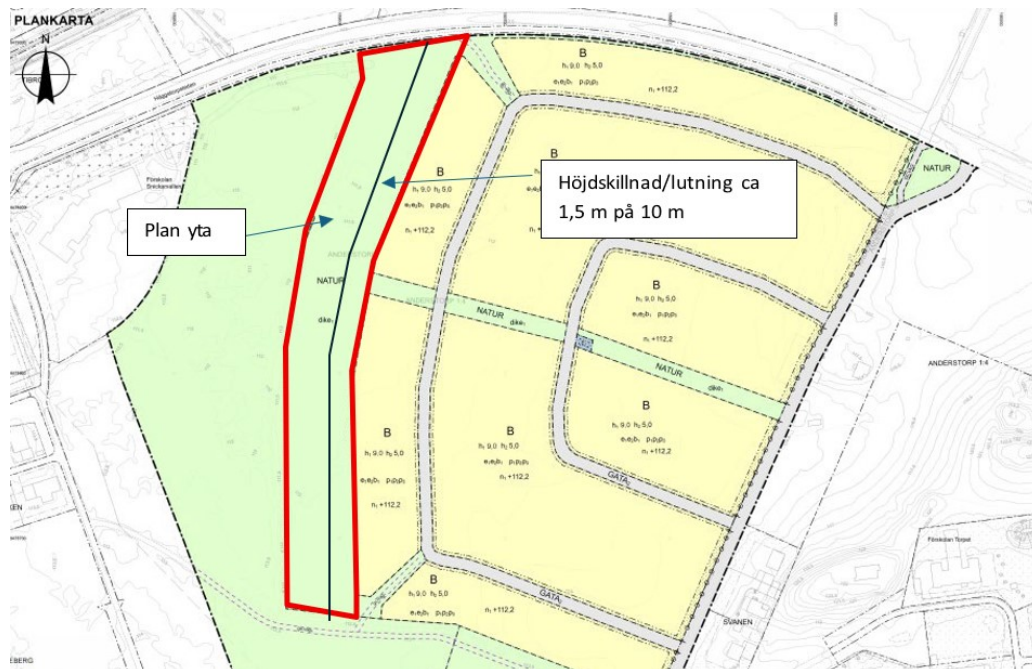
Generell gräns för minskande lermäktighet inom planområdet.

Jorden inom huvuddelen av planområdet består av 1–2 m siltig sand/sandig silt som underlagras av siltig lera/lerig silt med en mäktighet upp till ca 9 m.

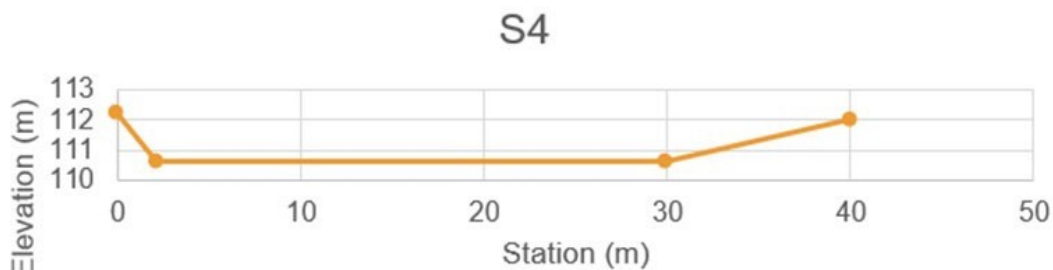
Leran/silten underlagras av friktionsjord. Leran/silten minskar mot öst och i de östra delarna av planområdet består jorden av ca 1 m siltig sand/sandig silt följt av 1–3 m siltig lera/lerig silt som underlagras av friktionsjord. Se Figur 1 för ungefärlig gräns för minskande lermäktighet inom planområdet.

Ett grundvattenrör installerades inom planområdet samband med underökningen 2015. Grundvattennivåerna ligger enligt protokollen runt +110 vilket motsvarar 1,5 m under befintlig markyta.

Inom ramen för detaljplanen planeras avvattning genom ett ca 40 m brett svackdike som löper i nord-sydlig riktning i de västra delarna av området. Nivåskillnaden mellan släntrösk och slänthål för svackdiket uppgår till maximalt 1,5 m (nivåer från +112 till +110,5) fördelat på 10 m.



Planerat svackdike med generell illustration över höjdskillnad inom röd markering.



Typsektion för svackdike

Stabilitetsberäkningar visar att säkerhetsfaktorn för svackdiktet uppnås med god marginal och att belastning upp till 40 kPa (ca 2 m markhöjning) är möjligt utan risk för stabilitetsproblem. Det finns inga indikationer att erosion utgör ett problem i dagsläget. Vid projektering ska risken för erosion ses över på grund av områdets erosionskänsliga jordarter (sand och silt).

Ur ett geotekniskt lämplighetsperspektiv är området stabilt och byggbart. I ett systemhandlingsskede krävs dock kompletterande geotekniska underökningar för att utreda bland annat:

- Utredning kring risker för bottenuppressning och andra hydrauliska potentiella problem i samband med schakt. Detta bedöms som extra viktigt mot den östra delen av området där lermäktigheten minskar.
- Stabilitetsutredning för eventuella markhöjningar eller om gatan ska gå på bank.
- Stabilitetsutredning för VA-schakter och andra schaktningsarbeten.
- Sättnings- och stabilitetsutredning för enskilda byggnader (vissa kan behöva pålas).
- Sättnings- och stabilitetsutredning för gator och eventuella markhöjningar för till exempel tomter.
- Bedömning av eventuella förstärkningsbehov för byggnader/gator eller stödkonstruktioner för schakter.
- Specifika grundläggningsrekommendationer för byggnader.

6.9. KULTURMILJÖ

6.9.1. Kulturhistoria

Planområdet omfattas inte av något av kulturmiljöprogrammets utpekade områden. Närmaste identifierad kulturmiljö är Tibro stationsområde, nordväst om aktuell detaljplan.



Äldre lada i sämre skick, ägs av Tibro kommun, avses rivas vid plangenomförande. Vy mot sydväst.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte utgöra någon påverkan på kulturmiljöområdet för Tibro stationsområde eller någon annan del av centralortens kulturmiljöer.

6.9.2. Fornlämningar

Det finns ingen registrerad fornlämning inom eller i anslutning till planområdet. Närmaste känd fornlämning finns cirka 400 meter norr om planområdet.

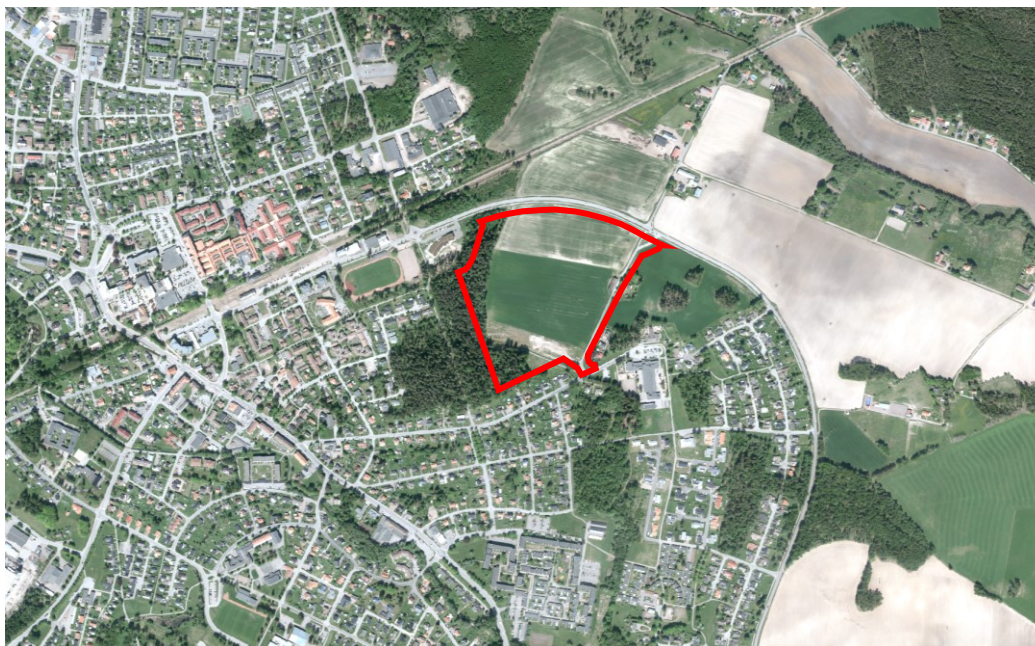
6.10. FYSISK MILJÖ

6.10.1. Stads- och landskapsbild



Mötet mellan skogsparti och åkermark med gång- och cykelbana i förgrunden, vy mot söder.

Planområdet är beläget i centrala Tibro. Inom området finns idag i princip ingen bebyggelse. Landskapsbilden domineras av jordbruksmark, skogspartiet i väster samt befintliga vägar. I anslutning till planområdet finns villakvarter med skola och förskola. Nordväst om planområdet finns byggrätter för flerbostadshus. Väster om skogspartiet finns en förskola.



Ortofoto (2024) över östra delen av Tibro tätort, planområdet markerat med röd linje.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör bebyggelse i upp till 2 våningar. Bebyggelsen väntas bli varierad med olika typer av hus och en stor frihet gällande gestaltningen. Den befintliga skogsmark som finns inom planområdet kommer att tillföra mervärden för områdets karaktär av naturnära boende i ett öppet odlingslandskap samt tillgång till rekreationsskog.

Bebyggelsen ansluter i söder till Höggetorpsområdet som huvudsakligen består av villabebyggelse men det finns även par- och radhusbebyggelse. Inom 500 meters radie finns även större flerbostadshus i Brittgården och kvarteret Örnen. Planförslaget bedöms därmed komplettera tätorten i linje med intentioner som funnits sedan 1970-talet.

6.11. TRAFIK**6.11.1. Motortrafik**

Inför granskningsskedet har en trafikutredning tagits fram i syfte att beskriva och bedöma hur det aktuella planförslaget påverkar trafikflöden, trafiksäkerhet och framkomlighet på omkringliggande gator. Planområdet nås i dagsläget söderifrån via Anderstorpsvägen, som utgör en större lokalgata med anslutning till ett lokalt gatunät bestående av mindre bostadsgator med låg hastighet och begränsade trafikflöden. Från norr nås området via Höggetorpsleden, vilken klassas som huvudgata.

Både Höggetorpsleden och Anderstorpsvägen leder vidare mot tätortens centrala delar och vidare mot det regionala vägnätet. Förutom Anderstorpsvägen, som tidvis trafikeras av skolskjutstrafik till Höggetorpsskolan och förskolan Torpet, används gatorna inom och i direkt anslutning till planområdet i huvudsak av boende i närområdet.

Möjligheten till god trafiksäkerhet bedöms som hög tack vare att inga anmärkningsvärt höga fordonsflöden eller hastighetsnivåer påvisas vid trafikmätningar. Mätningar visar att trafikmängderna ligger inom normala nivåer för liknande gator i kommunen. Området präglas av tydliga gaturum med hög möjlighet till separation mellan fordonstrafik och oskyddade trafikanter.

Genom planområdet löper en enskild väg som förbinder Höggetorpsleden med Anderstorpsvägen. Den enskilda vägen nyttjas som en allmän väg och sköts av kommunen men tillhör en gemensamhetsanläggning.

Analysen av olycksdata från Strada för perioden 2015–2025 visar att området haft en relativt låg olycksfrekvens, med totalt fem inrapporterade personskadeolyckor. Två av dessa har klassats som måttliga och tre som lindriga. En av de lindriga olyckorna skedde mellan en fotgängare och ett motorfordon. Statistiken visar inte på någon förhöjd risk för allvarliga personskador.

Planförslag och konsekvenser

Påverkan på Höggetorpsleden, Anderstorpsvägen och övriga omkringliggande gator bedöms som liten när det gäller den ökade trafikallsträngen. Den förväntade trafikökningen överskrider inte gatornas kapacitet och påverkar inte framkomligheten för fordonstrafik i någon större utsträckning. Trafiksäkerheten bedöms inte heller

påverkas i någon märkbar omfattning.

Även om man utgår från en högre beräkning av trafikallstring bedöms gatunätets kapacitet i området vara tillräcklig, utan risk för att skapa påverkande trafiksäkerhetsproblem.

Olycksstatistiken från den senaste tioårsperioden visar inte på någon förhöjd riskbild, men närvaron av många oskyddade trafikanter, särskilt barn i anslutning till Höggetorpsskolan och förskolan Torpet, gör att trafiksäkerhetsåtgärder fortsatt bör prioriteras. Följande åtgärder föreslås inför projekteringen av trafikapparat:

- **Hastighetssäkra övergångsstället med cykelpassage vid korsningen Anderstorpssvägen/Enskilda vägen.** Passagen utgör en del av den rekommenderade skolvägen och bör prioriteras för att stärka säkerheten för barn och andra oskyddade trafikanter.
- **Säkerställ god koppling till befintliga gång- och cykelvägnätet.** Nya bostadsgator och anslutningar bör utformas så att de främjar trygga och effektiva gång- och cykelrörelser inom området.
- **Följ upp fordonsflöden efter att området tagits i bruk.** Även om belastningen bedöms som låg rekommenderas uppföljande trafikmätningar för att säkerställa att trafikutvecklingen ligger i linje med prognoserna.
- **Bibehåll tydliga trafikmiljöer i anslutning till skolor och förskolor.** Fortsatt fokus på skyltning, siktförhållanden och trygg utformning runt skolområdet rekommenderas för att ytterligare stödja en säker trafikmiljö.

Ett genomförande av planförslaget kan antas medföra en ökning av trafik på närliggande gator men inte i sådan omfattning att det krävs ytterligare åtgärder utanför planområdet.

6.11.2. Kollektivtrafik

Planområdets läge i tätortens östra delar innebär möjligheter för användning av kollektivtrafik. Närmsta busshållplats (Brittgården) är belägen vid Hjälvägen, cirka 750 meters gångväg mot söder från planområdets södra spets. Tibro busstation är belägen cirka 1 050 meter från planområdet nordvästra hörn.

Planförslag och konsekvenser

Plangenomförandet kan innebära att underlaget för kollektivtrafik i östra delen av Tibro tätort öka. Det är inte sannolikt att det motiverar några förändringar av kollektivtrafiken.

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostadsbebyggelse avses i första hand lösas inom den egna fastigheten. Utifrån områdets förutsättningar bedöms markparkering som lämpligt. Kvartersmarken ger utrymme för parkering i den omfattning som bedöms rimligt för att tillgodose boendeparkering.

6.11.3. Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget i Tibro tätort och har god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik genom befintligt gatunät. Från lokalgator kommer anslutningar till befintliga gång- och cykelvägar anläggas på naturmarken. Snickarvallens förskola och Häggetorpsskolan (F-6) nås via befintligt gång- och cykelnät. Inom naturmarken väntas stigar uppstå spontant efterhand med stöd i områdets gestaltning.



Befintlig gång- och cykelväg norr om planområdet med anslutning till Häggetorpsleden.



Befintliga (röd markering) och nya (blå markering) anlagda stråk för gång- och cykeltrafik inom och i anslutning till planområdet. Genom naturmarkens gestaltning kommer möjliga stråk för spontana stigar att anvisas (orange markering).

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter bedöms generellt som god, och framkomligheten för fordonstrafiken är överlag tillfredsställande inom området. Gång- och cykelvägnätet har dessutom mycket god täckning, med stråk som i de flesta fall är

separerade från biltrafiken. Detta bidrar till en trygg och tydlig struktur mellan olika trafikslag och skapar en säkrare trafikmiljö för både gående och cyklister.



Korsning Anderstorpsvägen och blivande huvudgata (matargata från Håggetorpsleden), vy mot nordväst.

Trots den positiva helhetsbilden finns det delar av området där trafiksäkerheten kan förstärkas ytterligare. Övergångsstället med cykelpassage i korsningen Anderstorpsvägen/Enskilda vägen, som är en del av den rekommenderade skolvägen, framstår som särskilt viktigt att hantera i den fortsatta planeringen.



Befintlig gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom skogen, mellan Anderstorpsvägen och centrum, söder om planerad kvartersmark för bostäder.

Planförslag och konsekvenser

För att skapa en tryggare passage för barn och andra oskyddade trafikanter bör platsen prioriteras för hastighetsdämpande åtgärder. Genom att sänka fordonens hastighet och tydligare markera passagen kan trafiksäkerheten förbättras avsevärt.

6.12. SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets centrala läge gör området tillgängligt för en stor del människor då det nås via såväl biltrafik, gång- och cykel samt i viss mån kollektivtrafik i centrumkärnan.

Området är idag obebyggt men i skogsparti finns möjlighet till lek och rekreation. I centrumutvecklingsplanen eftersträvas ökad biologisk mångfald vilket kommer att beaktas vid utformningen av dagvattenanläggningen. Möjlighet att till närboende upplåta skogsmark och i viss mån naturmarken för småskalig odling kan övervägas.

6.12.1. Barnkonsekvensperspektiv

En stor andel av de nya boende inom aktuell detaljplan kan väntas vara barnfamiljer i olika konstellationer då området ligger nära förskola och F-6 skola. Inom skogspartiet och naturmarken i övrigt kommer goda möjligheter finnas för spontanlek och rörelserikedom. Området är väl försett med gång- och cykelvägar varav flera ingår i kommunens nät av utpekade skolvägar, lokalgator i området kommer att anslutas med gång och cykelvägskopplingar. Planens genomförande kommer innebära ytterligare förbättringar av trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Snickarvallens förskola har lekutrustning som kan nyttjas av närboende när förskolan inte har verksamhet. Inga särskilda lekplatser planeras för området men åtgärder inom allmän platsmark bör utföras så att de med enkla medel uppmuntrar till rörelse, lek och samvaro. I den slutgiltiga utformningen av den allmänna platsmarken kan enklare åtgärder i form av stenformationer och träkonstruktioner uppföras för att stötta kommunens folkhälsoarbete. Anderstorpsskogen nyttjas av boende i närområdet för lek och rekreation.

6.13. SERVICE

Planområdet ligger i anslutning till Tibro centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. I nordväst och sydost finns förskola respektive F-6 skola.

6.14. TEKNIK

6.14.1. Vatten- och spillvattennät

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

6.14.2. Dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägare ansvarar för avvattnings av sin fastighet.

6.14.3. Fjärrvärmenät

Planområdet ligger i anslutning till befintligt fjärrvärmenät och kan anslutas till detta vid kvarteret Svanen i sydöstra hörnet av området.

6.14.4. El- och telenät

Inom kvartersmark för bostäder finns högspänningskabel tillhörande Tibro Elnät AB. Ledningen kommer att ersättas. Vid byggnation inom kvartersmarken kommer denna ledning behöva få en ny sträckning, sannolikt inom område för naturmark.

Centralt i bostadsområdet upplåts mark för E-område där en transformatorstation ska uppföras för områdets elförsörjning. Tibro Elnät AB är nätägare i Tibro tätort. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Skanova ansvarar för telenätet som ansluter till planområdet.

6.14.5. Fibernät

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

6.14.6. Avfall

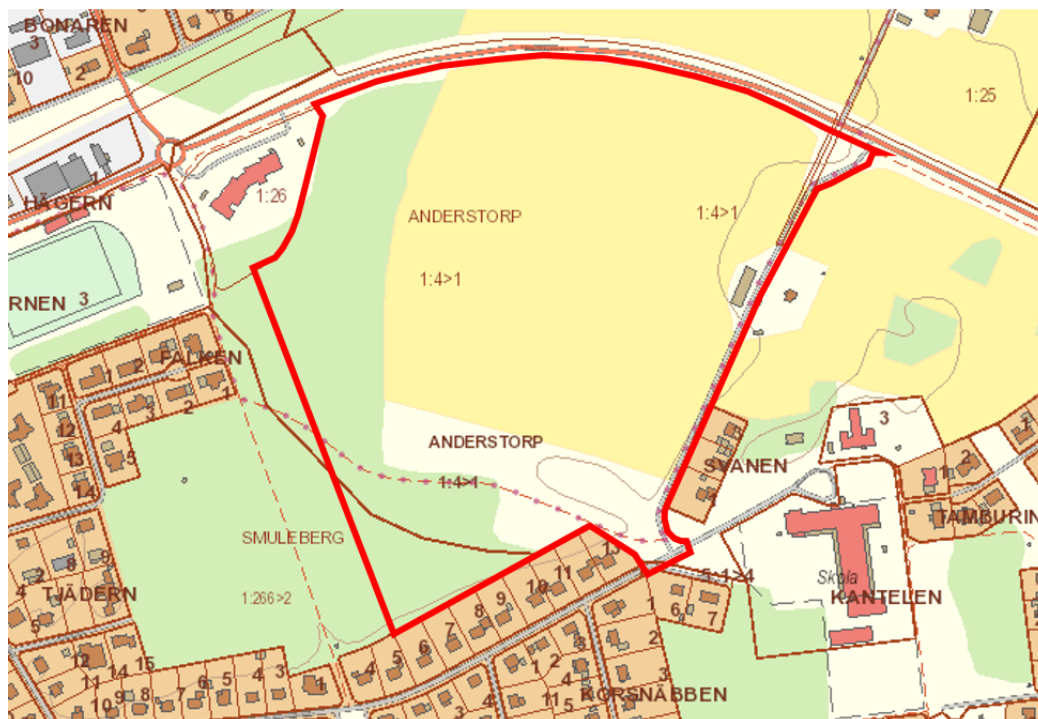
Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS) svarar för avfallshanteringen i Tibro kommun. När obebyggda fastigheter byggs ut ska avfallslösningar tas fram i samråd med AÅS.

7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

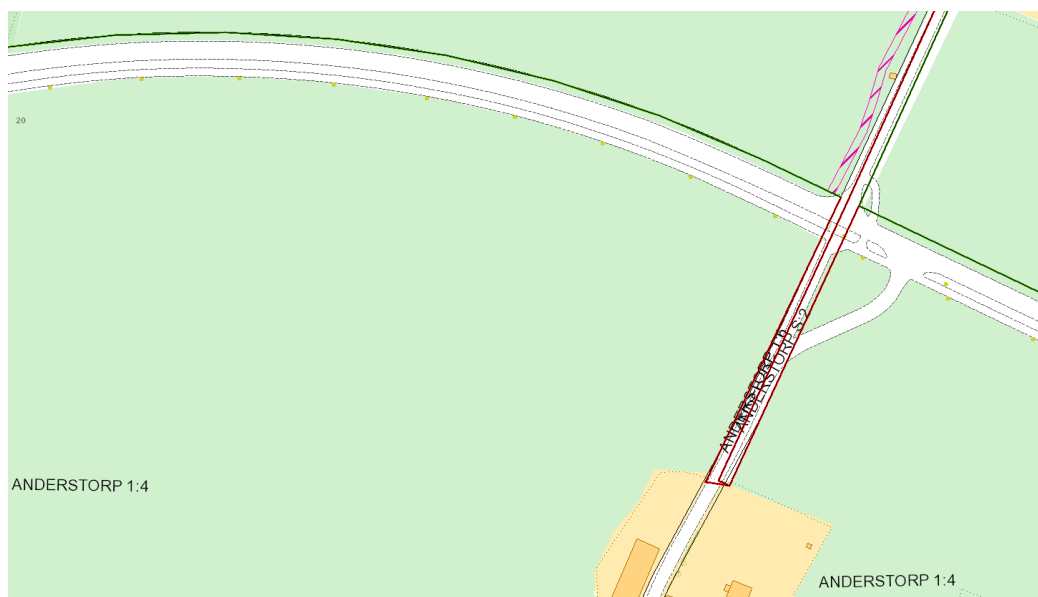
7.1. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1.1. Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Anderstorp 1:4 och Smuleberg 1:266 som ägs av Tibro kommun samt del av Anderstorp 1:6 som är privatägd. Planområdet berör även samfällid väg Anderstorp S:2.



Karta över fastigheter som berörs av planområdet (röd markering).



Privatägd mark Anderstorp 1:6 samt Samfällighet Anderstorp S:2 (rödmarkerade som berörs av detaljplanen).

Avsikten med planen är att med undantag för teknisk anläggning (transformatorstation) reglera all kvartersmark inom planområdet i upp till 90 fastigheter för bostadsändamål.

Vid behov av annan fastighetsindelning än enligt ovanstående avsikt utgör inte planen hinder för detta.

Övrig mark är allmän platsmark (gatumark, gång- och väg samt naturmark).

7.1.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbeteckning Fastighetsägare Kvm inom planområdet	Planläggs för	Förändring och konsekvens
Del av Anderstorp 1:4 Tibro kommun Cirka 150 420 kvm	Bostad: 80 930 kvm Naturmark: 61 200 kvm Gatumark: 8 290 kvm	Delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål. Delar planläggs som gatumark samt naturmark. Bostadsmarken regleras från Anderstorp 1:4 till nya fastigheter. Allmän platsmark förs till fastigheten Smuleberg 1:266.
Del av Smuleberg 1:266, Tibro kommun Cirka 9 670 kvm	Naturmark: 9 670 kvm	Berörd del av fastigheten planläggs som naturmark med gång- och cykelväg
Del av Hågetorp 5:1 Privatägd Cirka 123 kvm	Gatumark: 123 kvm	Marken planläggs som gatumark och avses förvärfvas och förs till fastigheten Smuleberg 1:266 i samband med planens genomförande.
Anderstorp 1:6 Privatägd Cirka 2 810 kvm	Gatumark: 2 810 kvm	Marken planläggs som gatumark och avses förvärfvas och förs till fastigheten Smuleberg 1:266 i samband med planens genomförande.
Övrigt		
Del av Anderstorp S:2 avses förvärfvas och förs till fastigheten Smuleberg 1:266 i samband med planens genomförande.		
Gemensamhetsanläggningen Brobolet GA:1 behöver omprövas efter planens antagande då delar av den enskilda vägen övergår till allmän plats gata och Tibro kommun formellt tar över skötselansvaret. Kommun har dock under en längre tid skött den berörda sträckan. Gemensamhetsanläggningen är enligt kommunens bedömning inte berättigad till ersättning enligt 40 a § anläggningslagen då planens genomförande inte bedöms orsaka skada för fastigheterna i gemensamhetsanläggningen då de fortsatt kan nyttja vägen. Frågan om ersättning avgörs av Lantmäteriet i samband med genomförandet.		

7.2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.2.1. Ansvarsfördelning

Tibro kommun äger i huvudsak marken inom planområdet. Den mark som planläggs

som kvartersmark skall säljas för bostadsändamål. Tibro kommun avser köpa in och äga mark som planläggs som allmän plats (natur och gatumark samt gång- och cykelväg). Tibro kommun ansvarar för att fastighetsbildning för genomförandet av planen. Kommunen kommer i första hand söka överenskommelser med markägarna av utpekad allmän plats.

Kommunen ansvarar för genomförande och drift inom det område som kommunen fortsatt kommer äga. Kommunens avsikt är att naturmarken ska bidra till rekreativsmöjligheter för närboende samt omhändertagande av dagvatten.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken vid genomförandet av detaljplanen inom.

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.

7.2.2. Försäljning av mark

Den mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål kan köpas av exploatörer så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsköp sker genom ett köpeavtal och området kan avstyckas till egna fastigheter.

Kommunen ansvarar för fastighetsbildning avseende villatomter och storkvarter. Exploatör svarar för eventuell uppdelning av storkvarteren i flera fastigheter.

Inga markanvisningar har tagits fram i samband med planarbetet.

7.2.3. Tidplan

Detaljplanarbetet påbörjades under våren 2025 och avses vinna laga kraft under kvartal 2, 2026.

7.3. TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1. Tekniska åtgärder

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

I nuvarande utformning kommer genomförandet av detaljplanen att kräva en ny dragning av högspänningskabeln då nuvarande sträckning passerar genom planerad kvartersmark för bostäder. Ny sträckning föreslås gå genom de stråk av naturmark som löper centralt genom planen.

Det finns för närvarande inga planer på att anlägga fjärrvärmeledningar till bostäder inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kräver tekniska åtgärder för gator, VA samt dagvattenhantering.

Markförberedelser som innebär uppfyllnad till erforderliga nivåer kommer att krävas främst för de västra kvarteren. Kommunen avser ansvarar för uppfyllnad till reglerade lägsta marknivåer innan försäljning av bostadsfastigheter.

7.3.2. Utbyggnad allmän plats

Tibro kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Tibro kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen.

7.3.3. Utbyggnad vatten och avlopp

Tibro kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tibro kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheter i området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

7.3.4. Räddningstjänst

Räddningstjänstens åtkomlighet med räddningsfordon i området samt tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas vid ett genomförande av planen.

7.4. EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1. Planekonomisk bedömning

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

Tibro kommun svarar för plankostnader och alla kostnader för åtgärder utanför enskild tomtmark såsom ny fastighetsbildning, nya gator och gång- och cykelvägar samt naturmark och anläggningar för dagvattenhantering på allmänplatsmark.

Kostnaden för kommunens exploatering av områdena beräknas till sammanlagt cirka 13,4 Mkr. Om kostnaden fördelas lika på 90 tomter/byggrätter blir kostnaden drygt 0,15 Mkr per tomt/byggrätt om kommunen ska få täckning för alla exploateringskostnader. Kostnaden per tomt/byggrätt sjunker om ett antal villatomter ersätts med gruppbebyggelse. Försäljningspriset kommer att omprövas inför försäljning av tomter i området.

Planförslaget bedöms som ekonomiskt genomförbart. Inga större utbyggnader av teknisk infrastruktur utöver lokalgator och övrig teknisk försörjning krävs då anslutande vägar, elnät och VA finns utbyggt i närområdet.

7.4.2. Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

8. PLANERINGSUNDERLAG

8.1. KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan Tibro, antagen 2021
- Centrumutvecklingsplan, antagen februari 2024
- Kulturmiljöprogram, antaget 2023
- Detaljplan 77 *Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Häggetorpsområdet*, Fastställd 1972
- Detaljplan 138 *Detaljplan för Häggetorpsleden m.m.* Laga kraft 2004
- Objektiv skattning av luftkvaliteten i Tibro kommun 2022 Luftvårdsförbundet för Västra Sverige – Luft i Väst, 2023-06-01

8.2. UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Geoteknisk undersökning i Anderstorpsområdet, VIAK, 1977
- PM Geoteknik Anderstorp BGM, 2015
- Projekterings PM Anderstorp 1:4, VAP, 2025
- Dagvattenutredning för DP Anderstorp 1:4, Tyréns Sverige AB, 2025
- Fördjupad DVU Anderstorp, Tyréns Sverige AB, 2025 (december)
- Lokaliseringsutredning, Ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsbebyggelse, Structor, 2025

8.3. ANNAT

- Detaljplan 192, *Baggebo II, Del av Baggebolet 1:80 m.fl.*, Laga kraft 2023. Detaljplan 192 har tagits fram med liknande förutsättningar, främst avseende kvartersmarkens utformning gällande bestämmelser om kvartersmark, höjder och exploateringsgrader.

9. PRÖVNING I ENLIGHET MED 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. När en plan har fått laga kraft och ska genomföras kräver vissa åtgärder ibland prövning enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen innan dessa kan påbörjas.

De prövningar som redovisas nedan behöver inte vara uttömmande då även andra prövningar kan aktualiseras beroende på hur och när genomförandet av planen sker.

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning:

9.1. FORTSATT PRÖVNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

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, PBL.

9.2. PRÖVNING ENLIGT FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN, ANLÄGGNINGSLAGEN OCH/ELLER LEDNINGSRÄTTSLAGEN

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.